

Intérêts moratoires en cas de remboursement d'une hypothèque en fin d'année

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2018/08**

Le client avait chargé sa nouvelle banque de reprendre une hypothèque qui arrivait à échéance le 31 décembre 2017. Alors que l'ancienne banque avait exigé que le remboursement soit exécuté le dernier jour ouvrable de l'année 2017, à savoir le 29 décembre, il n'avait été effectué que le premier jour ouvrable de l'année suivante, soit le 3 janvier 2018. L'ancienne banque avait ensuite facturé au client un intérêt moratoire de 8 % pour les trois premiers jours de l'année 2018. Le client, en désaccord avec cette décision, n'avait toutefois pas réussi à s'entendre avec la banque. Saisi de l'affaire, l'Ombudsman a conseillé à celle-ci de renoncer à l'intérêt moratoire et de ne facturer que l'intérêt contractuel de 0,8 %, ce que la banque a toutefois refusé de faire.

Selon les documents transmis par le client à l'Ombudsman, des discussions avaient eu lieu entre le client, l'ancienne banque et la nouvelle banque au sujet de la date effective du remboursement de son hypothèque, qui arrivait à échéance au 31 décembre 2017. L'ancienne banque avait manifestement toujours insisté pour que le paiement soit effectué le dernier jour ouvrable de l'année 2017, soit le 29 décembre, justifiant cette exigence par des usages bancaires locaux qui, à ses yeux, s'appliquaient clairement au cas d'espèce. Toutefois, dans sa promesse de paiement, la nouvelle banque avait indiqué comme date de paiement le premier jour ouvrable de l'année 2018, à savoir le 3 janvier. Malgré ses efforts, le paiement n'a pas pu être avancé au 29 décembre 2017 du fait de la planification de ses liquidités, qui ne lui permettait finalement plus d'exécuter un paiement à cette date. L'ancienne banque ayant alors facturé au client un intérêt moratoire de 8 % pour les trois premiers jours de l'année 2018, il lui avait adressé une réclamation écrite pour exiger le remboursement dudit intérêt. Il fondait sa prétention sur l'art. 78 du Code des obligations, en vertu duquel toute échéance d'une créance tombant sur un dimanche ou sur un autre jour reconnu férié par les lois en vigueur dans le lieu du paiement est reportée de plein droit au premier jour non férié qui suit. La banque s'était cependant refusée à tout remboursement.

Contacté par le client, l'Ombudsman a prié la banque d'examiner à nouveau la requête de celui-ci. Il lui a notamment signalé que la loi citée par le client constituait à son avis une base déterminante pour apprécier le cas d'espèce. Bien que cette loi relève du droit dispositif et puisse être modifiée d'un commun accord entre les parties, aucune modification de cette nature n'avait été prévue dans les documents relatifs au remboursement de l'hypothèque. Par conséquent, l'Ombudsman estimait qu'aucune demeure de paiement n'était à déplorer pour les trois premiers jours de l'année, et que la banque ne pouvait dès lors pas facturer plus que l'intérêt contractuel de 0,8 %. Aussi a-t-il conseillé à la banque de rembourser la différence entre cet intérêt de 0,8 % et l'intérêt moratoire, dix fois plus élevé. Enfin, le règlement des crédits de la banque prévoyait que celle-ci pouvait fixer l'intérêt moratoire à sa propre convenance et sans devoir s'appuyer sur des critères objectifs, ce que l'Ombudsman jugeait problématique.

Dans sa prise de position adressée à l'Ombudsman, la banque a affirmé avoir résilié le crédit du client et l'avoir informé du fait qu'elle ne renouvellerait plus l'hypothèque à taux fixe qui arriverait à échéance à la fin de l'année 2017 car le client n'avait pas répondu aux besoins d'information de la

banque. D'après elle, le client avait consenti au paiement de l'intérêt moratoire. La banque estimait de surcroît que, quand bien même la question ne se posait plus en raison du consentement, la mise en pratique d'usages ne nécessitait généralement aucun accord contractuel. En outre, le paiement n'avait pas pu être effectué au 29 décembre 2017 à cause de la nouvelle banque, et non à cause d'elle. Enfin, l'intérêt moratoire s'élevait déjà à 8 % lorsque le contrat avait été conclu et n'avait pas été modifié depuis. Pour toutes ces raisons, la banque n'était pas disposée à se montrer conciliante.

La réponse de la banque a incité l'Ombudsman à intervenir une seconde fois auprès de celle-ci. Il était notamment surpris que la banque affirme tout à coup pour la première fois, dans le cadre de la procédure de médiation, que le client avait consenti à l'intérêt moratoire. En effet, dans la prise de position destinée au client, elle avait omis cet argument pourtant décisif aux yeux de la banque. De plus, l'Ombudsman était d'avis que les usages qui n'avaient pas été expressément prévus dans un contrat ne pouvaient servir que d'aide pour interpréter un cas. En l'espèce, étant donné qu'une base légale claire s'appliquait et qu'aucun problème d'interprétation ne se posait, une disposition contractuelle contraire aurait été nécessaire pour que la banque puisse faire valoir l'usage en question. Or, aucune disposition de ce genre n'avait été conclue dans le dossier. Après avoir répété que le client ne s'était ainsi jamais trouvé en demeure de payer, l'Ombudsman a une nouvelle fois invité la banque à ne facturer que l'intérêt contractuel de 0,8 % et à rembourser au client la différence engendrée par l'intérêt moratoire de 8 %. La banque a toutefois refusé de revoir sa position en faveur du client.

Dans un tel cas, l'Ombudsman n'a d'autre choix que de classer le dossier sans suite. Il n'est en effet pas habilité à prendre des décisions contraignantes, si bien que le succès de toute procédure de médiation repose avant tout sur la coopération des parties. Dans son rapport final, l'Ombudsman a indiqué qu'il devait respecter la crédibilité des parties et ne pouvait dès lors pas engager une procédure d'administration des preuves pour déterminer s'il était vrai que le client avait consenti au prélèvement de l'intérêt moratoire. S'agissant de la date de paiement, il a estimé que les arguments juridiques avancés par la banque étaient erronés. Enfin, il a expressément déploré qu'aucun accord n'ait pu être trouvé dans le cadre de la procédure de médiation.