

Taux d'intérêt et date de rachat d'une hypothèque à taux fixe arrivée à échéance

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2016/07**

Le client avait contracté auprès de la banque une hypothèque à taux fixe qu'il prolongeait régulièrement, en règle générale de cinq ans. La banque souhaitait réexaminer cette hypothèque et, peu avant son à terme, avait demandé au client de lui fournir des documents sur le bien immobilier et sur ses revenus. Lorsque l'hypothèque à taux fixe arriva à échéance, la banque n'avait pas encore terminé ses vérifications. Le client décida finalement de changer de banque. Sa banque insistait toutefois sur le respect d'un délai de résiliation de six mois et voulut appliquer au client le taux d'intérêt d'une hypothèque à taux variable à compter de la date d'échéance de l'hypothèque à taux fixe. Or, ce taux était bien plus élevé que celui d'une hypothèque à taux fixe sur cinq ans. La médiation de l'Ombudsman permit aux deux parties de parvenir à un compromis aussi bien sur le taux d'intérêt que sur la date de rachat.

D'après ses explications, le client entretenait de longue date une bonne relation d'affaires avec la banque. Il était habitué à ce que la banque le prévienne en temps utile de l'échéance de son hypothèque à taux fixe, qu'il prolongeait alors régulièrement, en général de cinq ans. Ce ne fut pourtant pas le cas lors de la dernière date d'échéance. L'échéance de son hypothèque à taux fixe à la fin du mois de septembre 2015 lui avait échappé. En octobre, la banque lui avait demandé divers documents, à son grand étonnement. Sur ces faits, il décida de changer de banque et s'est vu octroyer sans difficulté une hypothèque à taux fixe à des conditions favorables par la nouvelle banque. La date de rachat avait été fixée au 28 décembre 2015. Son ancienne banque lui a cependant opposé un délai de résiliation de six mois en n'autorisant pas le rachat avant le mois de juin 2016. Elle a en outre décidé de lui appliquer le taux d'intérêt d'une hypothèque à taux variable, de 2,875 %, à compter du 1er octobre 2015, soit le double de ce que le client avait payé pour l'hypothèque à taux fixe arrivée à échéance. Dans un premier temps, l'Ombudsman a demandé au client de lui faire parvenir le contrat hypothécaire et les conditions générales s'y rapportant, afin de vérifier les dispositions relatives à l'échéance d'une hypothèque à taux fixe. Après avoir pris connaissance de ces documents, l'Ombudsman arriva à la conclusion que la banque avait certainement respecté les termes du contrat qui prévoyait la prorogation d'une hypothèque à taux fixe sous forme d'hypothèque à taux variable, avec le taux d'intérêt correspondant, si les parties n'avaient pas pu s'entendre à temps sur la forme du financement subséquent. L'hypothèque à taux variable était assortie d'un délai de résiliation de six mois.

L'Ombudsman a toutefois décidé de demander une prise de position à la banque, notamment afin de connaître sa version des faits. Celle-ci lui expliqua qu'elle avait contacté le client en septembre 2015, 12 jours avant l'échéance de l'hypothèque à taux fixe, afin de lui demander des documents récents sur le bien immobilier et sur ses revenus. En effet, les documents fiscaux à sa disposition n'étaient plus à jour et ne permettaient pas à la banque de se faire une idée des revenus du client. La banque affirma avoir expliqué au client qu'elle ne pourrait négocier le renouvellement de l'hypothèque à taux fixe que lorsqu'elle disposerait des documents demandés et que, d'ici là, l'hypothèque serait gérée sous forme d'hypothèque à taux variable. Le client avait ensuite décidé de changer de banque et le lui avait annoncé le 14 décembre 2015. Comme l'hypothèque à taux variable était assortie d'un délai

de résiliation de six mois, aucun rachat ne pouvait être effectué avant le 14 juin 2016. La banque n'avait jamais consenti à un rachat au 28 décembre 2015, mais, en l'espèce, elle était prête à donner son aval à un rachat dès le 14 avril 2016. La banque justifia sa position en s'appuyant sur les clauses du contrat conclu avec le client.

Après avoir pris en considération les deux points de vue, l'Ombudsman remercia la banque de son geste concernant la date de rachat et la pria de faire un effort sur le taux à l'égard du client entre la date d'échéance de l'hypothèque à taux fixe et la date de rachat. Il comprenait que la banque avait besoin de vérifier périodiquement les bases de l'hypothèque, mais il estimait toutefois qu'elle avait sollicité le client trop tardivement. Il lui semblait que le délai de 12 jours avant l'échéance de l'hypothèque à taux fixe était trop court pour cette relation clientèle de longue date, dans le cadre de laquelle le client avait manifestement l'habitude de prolonger régulièrement ses hypothèques à taux fixe arrivant à échéance. Il proposa au client et à la banque de parvenir à un compromis entre le taux de l'hypothèque à taux fixe arrivée à échéance de 1,3 % et celui de l'hypothèque à taux variable de 2,875 %, et de s'entendre sur un taux de 2 %. Les deux parties acceptèrent. La nouvelle banque consentit quant à elle à ce que la date de rachat soit fixée au 14 avril 2016, ce qui permit de régler le cas à l'amiable à la satisfaction de toutes les parties concernées.