

1. Les faits

Votre société (une SPRL) et vous-même avez souscrit différents crédits auprès de la banque :

1) Un crédit hypothécaire (à titre privé)

Le 09/05/2014, la banque vous a adressé, à titre personnel, une offre de crédit hypothécaire pour l'achat d'une maison pour un montant de 300.000 EUR et pour une durée de 240 mois.

En garantie de ce crédit,

- d'une part, votre société a consenti en faveur de la banque une hypothèque de 1^{er} rang, à concurrence de 50.000 EUR en principal et 2.500 EUR en accessoires, sur la maison précitée ;
- d'autre part, votre société a conféré un mandat hypothécaire en faveur de la banque, à concurrence de 408.000 EUR en principal et 40.800 EUR en accessoires, sur un appartement, la maison précitée et tout autre immeuble dont la SPRL deviendrait propriétaire.

2) Un second crédit d'investissement (à titre professionnel)

Le 24/07/2017, la banque a octroyé à la SPRL un second crédit d'investissement pour 350.000 EUR ayant pour objet la rénovation de la maison précitée, pour une durée de 204 mois.

En garantie de ce second crédit d'investissement la SPRL et vous avez conféré un mandat hypothécaire pour sûreté de toutes sommes en faveur de la banque, à concurrence de 147.000 EUR en principal et 14.700 EUR en accessoires, sur la maison précitée et tout autre immeuble dont la SPRL et/ou vous deviendriez propriétaire(s).

3) Un second crédit hypothécaire (à titre privé)

Le 04/08/2017, la banque vous a adressé, en votre nom personnel, une offre de crédit hypothécaire à destination immobilière (bullet) ayant pour objet la transformation d'une maison, pour un montant de 350.000 EUR, pour une durée de 120 mois. Vous avez accepté cette offre.

En garantie de ce crédit,

- d'une part, la SPRL et vous avez conféré un mandat hypothécaire en faveur de la banque, à concurrence de 350.000 EUR en principal et 35.000 EUR en accessoires, sur ladite maison.
- d'autre part, vous avez consenti une cession de salaire et de créance en faveur de la banque.

4) Un premier prêt business (à titre professionnel)

Le 07/08/2017, la banque a octroyé à la SPRL un prêt business de 692.105 EUR, pour une durée de 204 mois.

Ce prêt business est garanti (notamment) par les mandats hypothécaires conférés pour sûreté de toutes sommes dans le cadre des crédits d'investissements dont question ci-dessus.

5) Un second prêt business (à titre professionnel)

Le 03/08/2018, la banque a octroyé à la SPRL un second prêt business de 80.000 EUR, pour une durée de 192 mois.

Ce prêt business est garanti (notamment) par les mandats hypothécaires conférés pour sûreté de toutes sommes dans le cadre des crédits d'investissements dont question ci-dessus.

Selon la plainte que vous avez déposée auprès d'Ombudsfine et les explications que vous nous avez fournies au cours de la médiation, les faits se présentent comme suit :

- Courant juin 2020, vous avez sollicité un report de mensualité pour l'ensemble des crédits susmentionnés dans le cadre du moratoire Covid.

Suite à cette demande, la banque a effectué une nouvelle analyse des risques à votre égard. Elle a estimé que, vu les changements connus au niveau de votre activité, vos revenus avaient sensiblement baissé.

- Le 26/06/2020, la banque a fait convertir les mandats hypothécaires afférents aux deux crédits d'investissement octroyés à la SPRL, et pris une inscription hypothécaire sur la maison précitée, à concurrence de 1.045.000 EUR en principal et 104.500 EUR en accessoires.
- Le 29/06/2020, la banque a converti les mandats hypothécaires afférents aux crédits hypothécaires n° x et n° y vous ayant été octroyés, et pris une inscription hypothécaire sur la maison précitée, à concurrence de 758.000 EUR en principal et 75.800 EUR en accessoires.
- Le compte de la SPRL et le vôtre ont été débités des frais d'actes notariés afférents à ces conversions et aux prises d'hypothèques, qui étaient de :
 - 14.463,92 EUR, en ce qui concerne la SPRL ; et
 - 14.872,67 EUR, en ce qui vous concerne à titre personnel. Le montant de la facture finale du notaire instrumentant étant de 11.360,75 EUR, la banque vous a restitué une somme de 3.511,91 EUR.
- Vous avez pris la décision de revendre la maison précitée fin 2022.

Dans la foulée, la SPRL et vous avez remboursé anticipativement le crédit d'investissement et les deux prêts business, ainsi que les deux crédits hypothécaires.

- Le 01/04/2023, la banque a fait procéder à votre fichage au volet négatif du Fichier des Enregistrements non régis auprès de la BNB en raison du solde débiteur non-autorisé présenté par votre compte n° BE50 XXXX XXXX XX18. Vous en avez été informé par la BNB en mai 2023.

Au terme de votre plainte auprès d'Ombudsfin du 15/05/2023, vous souhaitez que

- (i) La banque vous rembourse les droits d'enregistrement trop payés dans le cadre de la conversion des différents mandats hypothécaires, qui serait abusive selon vous ; et
- (ii) votre fichage au volet négatif du Fichier des Enregistrements non régis de la BNB soit supprimé.

2. POSITION DE L'ETABLISSEMENT FINANCIER

Le 06/07/2023, la banque nous a fait part de sa position. Nous la reproduisons ci-dessous.

La banque a demandé la conversion de mandats hypothécaires en hypothèques en 2020. Suite à cette décision, vous avez constaté que des frais ont, selon vous, été comptés en double lors de l'opération en 2020 et que la banque vous a renseigné à la BNB, alors que vous aviez entretemps remboursé tous les crédits et que vous n'avez plus aucun crédit à l'heure actuelle.

Vous demandez le remboursement du trop payé et la suppression du fichage.

En ce qui concerne le premier point, la banque résume la situation comme suit :

- Vous avez acheté un immeuble et avez décidé de le financer au moyen de crédits mixtes privé/professionnel consentis en 2014 et 2017.
- Ces crédits étaient couverts par une inscription hypothécaire et par des mandats hypothécaires conférés par vous en votre nom personnel (à titre privé) et par la SPRL (à titre professionnel).
- Dès lors, deux personnes distinctes étaient donc garantes du bon remboursement des quatre crédits octroyés (deux à titre privé et deux à titre professionnel).
- En juin 2020, suite aux difficultés de paiement que vous avez rencontrées, la banque a demandé la conversion des mandats hypothécaires en hypothèques afin d'améliorer les garanties qu'elle détenait.

Selon la banque, sa décision d'augmenter les sûretés à l'occasion de votre demande de report de remboursements des mensualités des crédits apparaissait être judicieuse vu votre situation d'endettement, et le risque accru constaté après analyse.

Cette décision a été notifiée par courriers séparés aux deux garants. Selon ces deux courriers, les mandats hypothécaires portaient sur des sommes de respectivement 758.000 EUR (en principal) en ce qui vous concerne et 1.045.000 EUR (en principal) en ce qui concerne la SPRL.

- Les sommes payables à l'acte selon décomptes des notaires sont respectivement de 14.872,67 EUR et 14.463,92 EUR (+ 250 EUR au titre de frais supportés par la banque). Ces montants ont été communiqués à la banque par les notaires concernés (selon décomptes provisionnels).
- Le 29/06/2020, la banque a reçu du notaire la facture finale relative à l'acte passé en ce qui vous concerne, qui s'élève à 11.360,76 EUR. Elle vous a dès lors restitué une somme de 3.511,91 EUR sur votre compte privé.

La banque soutient qu'il est normal que deux actes notariés distincts aient eu lieu dans la mesure où deux personnes distinctes sont intervenues dans les quatre crédits (à savoir : votre société pour deux d'entre eux et vous pour les deux autres). Ces deux actes notariés occasionnent certes des frais conséquents, mais ce n'est pas la banque qui en détermine l'importance.

En ce qui concerne le second point, la banque explique qu'elle a fait procéder à votre fichage :

- dans le volet positif du Fichier des Enregistrements régis relativement à une facilité de caisse de 1.250 EUR liée à votre compte privé et à un crédit de caisse de 1.250 EUR lié à l'utilisation d'une carte de crédit.
- dans le volet négatif du Fichier des Enregistrements non régis relativement au solde débiteur non autorisé présenté par votre compte survenu le 01/01/2023. Votre compte est demeuré négatif jusqu'au 06/05/2023, date à laquelle vous avez régularisé ce solde débiteur.

Par conséquent, la banque estime que les informations qu'elle a communiquées à la CCP et à la BNB sont correctes.

3. NOTRE AVIS

En ce qui concerne la conversion des mandats hypothécaires en inscriptions hypothécaires et les frais d'actes notariés y afférents

Selon les différents actes notariés au terme desquels la SPRL et vous avez conférés des mandats hypothécaires en faveur de la banque, les frais afférents à l'éventuelle conversion de ceux-ci étaient exclusivement à la charge de l'emprunteur concerné.

Ombudsfin se doit par ailleurs d'attirer votre attention quant au fait qu'il existait deux emprunteurs en l'espèce, à savoir :

La SPRL X, agissant à titre professionnel

Le 26/06/2020, la banque a fait convertir les mandats hypothécaires afférents aux deux crédits d'investissement octroyés à la SPRL, et pris une inscription hypothécaire sur votre maison, à concurrence de 1.045.000 EUR en principal et 104.500 EUR en accessoires, ce dont elle vous a informé par courrier du 30/07/2020. Les frais d'acte notarié y afférents étaient de 14.463,92 EUR.

Au jour de la conversion desdits mandats hypothécaires, selon les informations reçues de la banque, vous demeuriez redevable des soldes restant dus en capital de :

- 310.879,10 EUR, en ce qui concerne le crédit d'investissement;
- 656.105,54 EUR, en ce qui concerne le premier prêt business; et
- 75.594,41 EUR, en ce qui concerne le second prêt business,

soit un solde total en capital de 1.042.579,05 EUR.

Ce faisant, le montant de l'inscription hypothécaire prise par la banque sur la maison susmentionnée excédait le solde total en capital des crédits de 2.420,95 EUR.

Vous (à titre privé)

Le 29/06/2020, la banque a converti les mandats hypothécaires afférents aux crédits hypothécaires vous ayant été octroyés, et pris une inscription hypothécaire sur la maison précitée, à concurrence de 758.000 EUR en principal et 75.800 EUR en accessoires, ce dont elle vous a informé par courrier non daté. Les frais d'acte notarié y afférents étaient de 11.360,75 EUR.

Au jour de la conversion desdits mandats hypothécaires, selon les informations reçues de la banque, vous demeuriez redevable de sommes de :

- 228.909,12 EUR, en ce qui concerne le premier crédit hypothécaire ;
- 350.000 EUR, en ce qui concerne l'autre crédit hypothécaire,

soit une somme totale de 578.909,12 EUR.

Ce faisant, le montant de l'inscription hypothécaire prise par la banque sur la maison susmentionnée excédait les sommes restant dues en vertu des crédits de 179.090,88 EUR.

Si la banque avait effectivement le droit de convertir le mandat pour augmenter ses garanties suite à la détérioration de la situation financière de ses clients, Ombudsfina considère qu'un mandat hypothécaire a pour objet de garantir la créance du prêteur sur l'emprunteur et doit dès lors se limiter au risque supporté par ledit prêteur au moment de la conversion dudit mandat.

Nous ne pouvons dès lors partager l'analyse de la banque selon laquelle les mandats hypothécaires pouvaient être convertis en hypothèques pour leurs montants totaux (en principal et accessoires) au jour de la passation des actes notariés y afférents.

D'ailleurs, la jurisprudence a décidé par rapport à un cas similaire (sous cette réserve qu'il s'agissait d'un crédit dénoncé), en application du principe d'exécution de bonne foi des conventions, que le prêteur qui convertit un mandat hypothécaire pour le montant total du crédit hypothécaire, alors que l'emprunteur avait remboursé en grande partie ledit crédit, commet ce faisant un abus de droit et doit rembourser à l'emprunteur les frais et coûts y afférents et personnellement supporter les frais de suppression de l'inscription hypothécaire ainsi prise.¹

Par conséquent, nous avons sollicité de la banque qu'elle revoie sa position par rapport à ce qui précède, en remboursant à la SPRL et à vous les frais et coûts relatifs à la conversion des mandats hypothécaires calculés sur base du montant converti², au prorata du montant excédant (respectivement, de 2.420,95 EUR et de 179.090,88 EUR).

La banque a fait droit à cette demande et a proposé de vous verser une somme de 3.543,59 EUR à titre de geste commercial exceptionnel, pour solde de tout compte. Ce montant a été calculé comme suit :

- *En ce qui concerne la SPRL :*
1.045.000 EUR de mandats convertis pour 14.463,92 EUR de frais d'acte totaux, soit 1,38% du montant.
Solde restant dû des engagements 1.042.579,15 EUR, soit une différence de 2.420,85 EUR³ x 1,38%
= 33,41 EUR.

- *En ce qui vous concerne à titre personnel :*
758.000 EUR de mandats convertis pour 14.872,67 EUR de frais d'acte totaux, soit 1,96% du montant.
Solde restant dû des engagements 578.909,12 EUR, soit une différence de 179.090,88 EUR x 1,96%
= 3.510,18 EUR.

→ Total = 33,41 EUR + 3.510,18 EUR = 3.543,59 EUR.

¹ Antwerpen, 30/06/1988, T.B.B.R., p. 81, cité par A. CUYPERS, "Commentaar bij art. 76 Hyp. W.", *Voorrechten en hypotheeken*, 2003, p. 75 et 76.

² Par opposition aux frais et coûts forfaitaires, c.-à-d. ceux qui ne sont pas déterminés au regard du montant converti.

³ Ce montant est en réalité de 2.420,95 EUR. Cependant, ceci ne change rien au chiffre de 33,41 EUR avancé par la banque.

Ombudsfin vous a communiqué la proposition mentionnée ci-dessus. Vous avez accepté celle-ci le même jour, pour solde de tout compte. Cette acceptation a été transmise à la banque.

En ce qui concerne votre fichage dans le volet négatif du Fichier des Enregistrements non régis

Il ressort du Fichier des Enregistrements non régis que la banque a fait procéder à votre fichage au volet négatif de celui-ci le 01/04/2023 en raison du solde débiteur non-autorisé présenté par votre compte depuis le 01/01/2023. Il l'est demeuré jusqu'au 06/05/2023, date à laquelle vous avez régularisé ce solde débiteur.

Selon l'article 1^{er} du Règlement général des opérations de la banque, la relation bancaire entre la banque et son client est régie par ledit Règlement.

L'article 5.5 du même Règlement, dont l'application a été acceptée par la SPRL et vous, dispose que tout défaut de paiement fait l'objet d'un enregistrement au Fichier des Enregistrements non régis.

Enfin, l'article 64.1 du Règlement précité stipule que : « *Tout compte doit présenter, en permanence, un solde créditeur (positif). Tout dépassement du solde du compte est interdit, la banque n'autorisant pas le Client à disposer de fonds qui dépassent le solde disponible du compte ou de la facilité de découvert convenue. Le Client veille à approvisionner son compte en suffisance en particulier pour le paiement des frais, commissions et rémunérations en faveur de la banque et/ou de ses correspondants conformément à l'article 45 et pour le paiement des opérations effectuées avec sa carte de crédit [...]* »

Ombudsfin se doit dès lors de considérer que votre fichage au volet négatif du Fichier des Enregistrements non régis, qui n'est pas une obligation légale, répond aux conditions susmentionnées.

Cela étant, nous avons fait valoir que ce fichage devait être supprimé dès l'apurement de votre dette.

La banque a indiqué à Ombudsfin le 23/08/2023 qu'elle avait introduit auprès de la BNB une demande de suppression dudit fichage, et qu'il devrait donc désormais ne plus figurer dans le Fichier des Enregistrements non régis.

Nous nous réjouissons de l'issue favorable de ce dossier, que nous clôturons par la présente.