



## Fin de contrat hypothécaire: attention aux attrapes!

Les institutions financières ont trouvé bien des mécanismes pour dissuader les emprunteurs désireux de bénéficier de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt.

Les emprunteurs sont nombreux à vouloir résilier leur hypothèque actuellement et plusieurs se heurtent à certains obstacles. Pourtant, il existe bel et bien une loi qui limite à trois mois d'intérêt le montant de la pénalité qui doit être versée pour une rupture de contrat hypothécaire.

Le journal de Québec a constaté que les banques canadiennes et le Mouvement Desjardins ont peu à peu modifié leurs pratiques et leurs méthodes de calcul de pénalités hypothécaires devant la hausse des demandes de leurs clients qui veulent bénéficier de la faiblesse des taux d'intérêt actuels en « cassant » une hypothèque à taux fixe de 5% ou 6% qui était de mise il y a deux ou trois ans.

En plus de la pénalité de trois mois d'intérêts normalement exigée, les institutions financières ont instauré un autre système qui détermine l'écart entre les taux d'intérêt de l'époque et ceux en vigueur actuellement.

Elle réclament maintenant à leurs emprunteurs le montant le plus élevé des deux résultats.

De plus, les banques et les caisses exigent aussi que les emprunteurs remboursent les remises en argent, les frais de notaires et autres cadeaux qu'ils ont pu recevoir à la signature de l'acte hypothécaire.

### Que dit la loi ?

Selon le professeur Jacques Deslauriers, de la Faculté de droit de l'Université Laval, l'article 10 de la loi fédérale sur l'intérêt et celle qui détermine les paramètres des indemnités à verser en cas de résiliation d'une hypothèque.

« Cet article dit que la pénalité maximale pour une rupture de contrat hypothécaire supérieure à une durée de cinq ans ne peut dépasser l'équivalent de trois mois d'intérêts sur le contrat » affirme M. Jacques Deslauriers, professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval.

Son collègue Marc Lacoursière, également professeur en droit à l'Université Laval, ajoute que la Cour suprême a même tranché la question dans un jugement rendu en 1986 (Royal Trust C. Ben Potash).

Selon lui, les institutions financières n'ont pas le droit de rehausser le montant de la pénalité à plus de trois mois d'intérêt en cas de remboursement anticipé d'une hypothèque. Toutefois, cette loi s'applique pour les détenteurs d'une hypothèque ayant été prorogée après cinq ans, à partir de la date initiale, dans la même institution financière. Les emprunteurs qui en sont à leur première hypothèque, inférieure à cinq ans, ne peuvent se prévaloir de cette disposition législative. Ils n'ont d'autres choix que de respecter les clauses de leur acte et les autres documents bancaires qu'ils ont signés.

**P.S.:** Je profite aussi de cette occasion pour renouveler mon offre de certificat cadeau pour toute personne que vous me référerez qui deviendra mon client.