

Calcul du montant de l'indemnité en cas de résiliation anticipée d'une hypothèque à taux fixe

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2015/06**

Alors qu'il menait des négociations en vue de vendre son bien immobilier en janvier 2015, un client s'était enquis auprès de sa banque du montant de l'indemnité de résiliation anticipée de son hypothèque à taux fixe. La banque lui avait annoncé un montant approximatif de 3300 CHF le 22 janvier 2015, montant dont il avait tenu compte dans le cadre des négociations de prix. Le 13 février 2015, ce sont pourtant près de 5000 CHF qui lui furent effectivement débités. De toute évidence, la banque avait retenu un taux de réinvestissement légèrement positif pour le premier montant le moins élevé, alors que le montant effectivement prélevé reposait sur un taux de réinvestissement clairement négatif.

Alors qu'il menait des négociations en vue de vendre son bien immobilier en janvier 2015, un client s'était enquis auprès de sa banque du montant de l'indemnité de résiliation anticipée de son hypothèque à taux fixe. La banque lui avait annoncé un montant approximatif de 3300 CHF le 22 janvier 2015, montant dont il avait tenu compte dans le cadre des négociations de prix. Le 13 février 2015, ce sont pourtant près de 5000 CHF qui lui furent effectivement débités. De toute évidence, la banque avait retenu un taux de réinvestissement légèrement positif pour le premier montant le moins élevé, alors que le montant effectivement prélevé reposait sur un taux de réinvestissement clairement négatif. La banque fit valoir à l'égard du client que le contrat prévoit, en cas de remboursement anticipé d'une hypothèque à taux fixe, une indemnité de résiliation anticipée qui se calcule sur la base de la différence entre le taux convenu avec le client et le taux d'intérêt pouvant être obtenu à la résiliation du contrat pour un placement sur le marché monétaire ou des capitaux d'une durée résiduelle correspondante. Les taux de réinvestissement étaient alors négatifs. La prise en compte de taux de réinvestissement négatifs pour le calcul de l'indemnité de résiliation anticipée serait monnaie courante dans le secteur. Refusant cette réponse, le client s'adressa à l'Ombudsman.

L'Ombudsman invita la banque à reconsidérer sa position. Il estima qu'il était compréhensible que le client se fût appuyé sur le premier calcul dans ce cas concret. Au moment où l'indication lui avait été fournie, le 22 janvier 2015, les taux d'intérêt étaient déjà négatifs. Le client ne pouvait pas prévoir que la banque changerait de système quelques jours après et qu'elle tiendrait désormais compte des taux négatifs lors du calcul de l'indemnité de résiliation anticipée. Par ailleurs, les observations de l'Ombudsman contredisent l'affirmation selon laquelle cette pratique est usuelle dans le secteur, sachant qu'il existe un groupe de banques qui s'abstiennent sciemment d'adopter cette approche. En l'espèce, la banque se montra finalement disposée à faire un geste et remboursa la différence entre le second calcul, plus élevé, et le premier. En revanche, elle ne fut pas convaincue par les arguments de l'Ombudsman et déclara qu'elle se considérait en droit de tenir compte des taux négatifs pour le calcul de l'indemnité de résiliation anticipée, comme l'y autorise la clause de résiliation anticipée de ses contrats de crédit, et qu'elle entendait se tenir à cette pratique.