

Compte bloqué en relation avec un achat immobilier: effet d'un accord?

Sujet: **Comptes / livrets d'épargne** Numéro de cas: **2012/05**

L'acheteur et le vendeur d'un immeuble étaient convenus d'ouvrir auprès de la banque un «compte bloqué» dont les deux parties ne pourraient disposer que conjointement. Une partie du prix de vente fut versée sur ce compte, en garantie de l'impôt sur les gains immobiliers ainsi que de la part des frais d'enregistrement et de notaire incombant au vendeur. Au bout de plusieurs années, le service des contributions finit par adresser à ce dernier un avis d'imposition d'un montant de 35 000 CHF. Celui-ci étant resté impayé malgré un rappel, l'Office des contributions se tourna vers l'acheteur. Il lui fit savoir qu'il ferait inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble si le montant dû n'était pas payé dans le délai imparti. Le vendeur ne réagissant pas aux courriers ni aux appels téléphoniques de l'acheteur, ce dernier paya le montant et engagea des poursuites à son encontre. Afin de lever l'opposition formée par le vendeur, l'acheteur s'adressa au juge de paix. Dans le cadre de la conciliation, le vendeur aurait déclaré qu'il y avait environ 30 000 CHF sur le compte. Les deux parties conclurent donc un accord, aux termes duquel la banque prélèverait 30 000 CHF sur le compte bloqué et les virerait à l'acheteur. Parallèlement, le vendeur remit 4 000 CHF en espèces à l'acheteur, qui renonça à toutes autres prétentions.

L'acheteur présenta l'accord à la banque et demanda le paiement de 30 000 CHF. La banque exigea la signature du vendeur et demanda aussi que les parties donnent des instructions conjointes quant à l'utilisation du solde du compte. Constatant alors que celui-ci était supérieur à 40 000 CHF, l'acheteur déclara qu'il n'était plus disposé à signer. Il se justifia en disant que, s'il avait su que le solde du compte suffisait à couvrir la totalité de la créance fiscale et si le vendeur ne l'avait pas mal informé, il n'aurait jamais accepté de conclure l'accord. Et sur ce, il prit contact avec l'Ombudsman. Il exigea que la banque lui verse les 30 000 CHF même sans la signature du vendeur et qu'elle maintienne le blocage sur le montant résiduel.

L'Ombudsman commença par attirer l'attention de l'acheteur sur le fait qu'un accord passé entre les clients ne lie pas la banque. Dans les relations avec la banque, souligna-t-il, ce sont toujours les accords contractuels qui s'appliquent et, en vertu de ceux-ci, la banque ne devait ou ne pouvait exécuter que les instructions données conjointement par les deux parties.

On peut certes imaginer que l'accord lui-même intègre des instructions conjointes à l'intention de la banque, lesquelles régissent en toute clarté et exhaustivité la manière dont la banque doit procéder en ce qui concerne les avoirs en compte. De même, des instructions en ce sens pourraient être formulées en annexe à cet accord et signées par les deux parties. Dès lors qu'aucune d'elles ne les a révoquées, rien ne s'opposerait à ce qu'elles soient transmises à la banque, qui serait alors tenue de les exécuter. Dans cette hypothèse, l'Ombudsman n'hésiterait pas à prendre contact avec la banque et à lui rappeler ces principes.

Mais en l'espèce, une telle intervention ne se justifiait pas. En effet, l'accord était rédigé de manière imprécise. Il stipulait certes que la banque devait virer 30 000 CHF à l'acheteur. Mais il ne se

prononçait pas explicitement sur ce qui devait advenir du solde du compte, tout en évoquant indirectement la question puisqu'il indiquait que l'acheteur renonçait à toutes autres prétentions. Selon l'Ombudsman, il était compréhensible dans ces circonstances que la banque veuille être certaine d'exécuter des instructions conformes à la volonté des deux parties et tienne à recevoir un ordre de paiement clair, signé par elles.

En outre, l'acheteur s'était opposé explicitement à ce que, déduction faite des 30 000 CHF, le solde du compte soit versé au vendeur. Aussi l'Ombudsman ne jugea-t-il pas opportun de soutenir une partie qui, dans un accord, n'était disposée à accepter que ce qui lui était favorable et s'opposait à une application en bonne et due forme des dispositions favorables à la partie adverse.