

Conclusion d'une hypothèque à taux fixe pour un immeuble en vente appartenant à une communauté héréditaire

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2021/11**

Le requérant contestait une indemnité de résiliation anticipée que la banque avait débitée à la communauté héréditaire dont il était membre. Non seulement cette indemnité avait été calculée sur la base d'un taux de réinvestissement négatif, mais la banque savait aussi que l'immeuble serait très probablement vendu pendant la durée de l'hypothèque à taux fixe de deux ans. Estimant que la banque avait dès lors sciemment conclu un financement inapproprié avec la communauté héréditaire, il a réclamé le remboursement de l'indemnité de résiliation anticipée. Niant tout comportement fautif, la banque a refusé d'accéder à cette demande, raison pour laquelle le client s'est tourné vers l'Ombudsman. Au cours de la procédure de médiation, il est apparu que l'exposé des faits de l'héritier était inexact sur plusieurs points essentiels. L'Ombudsman lui a donc recommandé de clarifier les faits au sein de la communauté héréditaire tout en précisant que, d'après lui, si les faits rapportés par la banque étaient exacts, celle-ci ne s'était pas comportée de manière fautive.

Les héritiers n'ayant pas réussi à trouver le contrat hypothécaire conclu par le défunt, le requérant n'a pu présenter que la convention de produit relative à l'hypothèque à taux fixe contestée, qui n'était pas signée. Il a affirmé que la communauté héréditaire n'avait pas conclu de nouveaux contrats après le décès du défunt. L'Ombudsman a prié le requérant de lui envoyer un formulaire d'autorisation signé par tous les héritiers, la communauté héréditaire ne pouvant faire valoir le droit au remboursement de l'indemnité de résiliation anticipée qu'à titre collectif. Lorsque le formulaire lui est parvenu après plusieurs semaines, l'Ombudsman a enjoint la banque de prendre position sur les reproches formulés par le requérant.

Selon la prise de position de la banque adressée à l'Ombudsman, les héritiers avaient établi une procuration en faveur d'une héritière, qui, en sa qualité de représentante des héritiers, a mené les négociations relatives à l'hypothèque à taux fixe contestée. La banque savait en effet que l'immeuble de la communauté héréditaire était en vente, c'est pourquoi elle a proposé à la représentante des héritiers deux variantes de financement qui auraient pu prendre fin dans un délai relativement court sans indemnité de résiliation anticipée. Les taux d'intérêt proposés pour ces financements à court terme étaient supérieurs au taux de l'hypothèque contestée, dont la durée de deux ans était la période la plus courte offerte pour toute hypothèque à taux fixe du segment de produits de la banque. Toujours selon ses dires, la banque a attiré à plusieurs reprises l'attention de la représentante des héritiers sur l'indemnité qui s'appliquerait en cas de résiliation anticipée, et lui a même expliqué comment cette indemnité était calculée.

Après consultation des autres héritiers, la représentante de la communauté héréditaire a malgré tout décidé de conclure une hypothèque à taux fixe sur deux ans étant donné que la date de vente était encore indéterminée. A cette fin, elle a accepté le nouveau règlement des crédits de la banque, qui stipulait expressément qu'en cas de résiliation anticipée de l'hypothèque à taux fixe, un taux de réinvestissement négatif pouvait être dû en sus du taux d'intérêt convenu pour la durée résiduelle. Toujours d'après la banque, la communauté héréditaire a ainsi accepté en toute connaissance de cause le risque qu'une indemnité de résiliation anticipée, dont le montant pouvait s'avérer

considérable, leur soit débitée dans l'éventualité où ils vendraient l'immeuble plus tôt que prévu.

L'Ombudsman a expliqué au requérant la position de la banque, en soulignant notamment le fait que certaines banques avaient entre-temps adapté leurs contrats hypothécaires de sorte à se réserver expressément le droit de calculer des indemnités de résiliation anticipée sur la base de taux de réinvestissement négatifs. Il lui a ainsi recommandé de clarifier les faits au sein de la communauté héréditaire, tout en le prévenant qu'il ne pouvait constater aucun comportement fautif de la part de la banque si les faits bien documentés par celle-ci étaient exacts. Le requérant a remercié l'Ombudsman pour ses éclaircissements et lui a expliqué que les autres héritiers ne se souvenaient plus d'avoir donné une procuration à l'un d'eux quelques années auparavant.