

Conséquences d'une résiliation de la relation d'affaires

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2014/04**

Les clients, qui s'étaient installés aux Etats-Unis quelques années auparavant pour raisons professionnelles, avaient été informés par la banque qu'elle comptait résilier ses relations d'affaires avec les personnes considérées comme américaines. Dans ce contexte, la banque avait fait savoir aux clients qu'elle ne renouvellerait pas l'hypothèque à taux fixe, arrivant à échéance d'ici environ un an, sur la maison qu'ils possédaient en Suisse et avaient mise en location. Les clients prirent alors la décision de vendre la maison avant terme. Ils remboursèrent donc le prêt hypothécaire prématurément, avec pour conséquence une forte indemnité de résiliation anticipée. Estimant avoir été pour ainsi dire forcés de vendre par la banque, les clients prirent contact avec l'Ombudsman. Mais la banque ne se montra pas disposée à renoncer à l'indemnité de résiliation anticipée.

Quelques années auparavant, l'époux avait été muté par son employeur au siège américain de la société. Le couple — deux citoyens helvétiques — dont le retour en Suisse était envisagé mais sans date précise, avait décidé de louer sa maison en attendant. Un an environ avant l'échéance de l'hypothèque à taux fixe grevant le bien, la banque informa les clients qu'elle comptait, pour des questions de politique commerciale, résilier ses relations d'affaires avec les clients domiciliés aux Etats-Unis. Dans ce contexte, la banque leur fit savoir qu'elle ne renouvellerait pas cette hypothèque (arrivant à expiration dans un an). Le couple, déconcerté par cette décision, aurait aimé conserver sa maison bâtie sur un terrain appartenant à la famille depuis des décennies. Mais comme il ignorait la date de son retour en Suisse et ne put trouver de banque prête à reprendre l'hypothèque, il se trouva pour ainsi dire contraint et forcé de mettre la maison en vente. Dans ces circonstances, jugeant inconcevable l'attitude de la banque qui s'entêtait à réclamer l'indemnité de résiliation anticipée de quelque 20000 CHF prévue par le contrat, les clients s'adressèrent à l'Ombudsman.

L'Ombudsman parvint à la conclusion que, d'un point de vue purement juridique, la décision de la banque de résilier la relation d'affaires et de ne pas prolonger l'hypothèque à taux fixe à l'échéance n'avait rien de répréhensible. De même, le paiement d'une indemnité de résiliation anticipée en cas de remboursement prématuré du prêt hypothécaire à taux fixe était prévu par contrat et constituait en outre une pratique courante. Mais, en l'espèce, l'Ombudsman avait aussi de la compréhension pour la situation délicate dans laquelle les clients se retrouvaient du fait du changement de politique commerciale de la banque. Il lui semblait tout à fait concevable que les clients, se heurtant de plus au fait que d'autres banques avaient également revu leur politique commerciale concernant les clients domiciliés aux Etats-Unis, aient eu du mal à trouver un nouveau prestataire pour financer leur bien et saisi en conséquence une occasion qui s'offrait de le vendre — malgré leur attachement profond à la maison. Aussi invita-t-il la banque à envisager de faire un geste en leur faveur.

Dans sa réponse, la banque se référa tout d'abord au contrat définissant les conditions applicables en cas de remboursement anticipé d'une hypothèque à taux fixe. Elle avait donc juridiquement le droit de prétendre à l'indemnité en question. Par ailleurs, elle avait rempli en temps voulu ses obligations d'information, puisqu'elle avait averti les clients environ un an avant l'expiration de l'hypothèque fixe qu'elle ne renouvellerait pas cette dernière pour la raison déjà indiquée. On ne pouvait donc rien lui reprocher, et elle n'était pas disposée à renoncer à tout ou partie de l'indemnité lui revenant par contrat. Face à la position adoptée par la banque, l'Ombudsman n'eut d'autre choix que de classer le

dossier sans suite.