

Indemnité de résiliation anticipée en cas de vente d'unités de propriété par étages

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2017/04**

Le client était propriétaire d'un immeuble locatif comprenant cinq appartements loués. En 2015, il a contracté une hypothèque à taux fixe sur dix ans auprès de la banque. Une année plus tard, il a confié à celle-ci qu'il souhaitait vendre les cinq unités locatives de la propriété par étages. Selon les dires du client, la banque lui avait assuré, au cours de ces discussions, qu'il était possible d'éviter l'indemnité de résiliation anticipée. Pourtant, sans reprendre contact avec lui, elle lui a ensuite débité quelque 30 000 CHF. Le client a alors demandé à la banque de renoncer à cette indemnité de résiliation anticipée. Alors qu'elle avait initialement rejeté la requête du client, la banque s'est dite disposée à rembourser la totalité du montant dans le cadre de la procédure de médiation.

Depuis des années, l'immeuble, propriété du client, comportant cinq appartements loués, était financé par la banque au moyen d'une hypothèque. Au début de l'année 2015, le client a décidé de conclure une hypothèque à taux fixe, dont l'échéance a été fixée à dix ans. L'année suivante déjà, alors qu'il envisageait de vendre toutes les unités locatives de la propriété par étages, il s'est entretenu avec la banque des possibilités qui lui permettraient d'éviter l'indemnité de résiliation anticipée due en cas de remboursement par anticipation de l'hypothèque. D'après le récit du client, la banque lui avait promis, dans le cadre de ces discussions, qu'ils trouveraient dans tous les cas une solution appropriée. En particulier, elle avait indiqué que les acheteurs devaient, dans la mesure du possible, convenir de leur financement avec elle. Fort de ces discussions avec la banque, le client a mandaté un agent immobilier pour qu'il se charge de la vente des appartements. Le client a reproché à la banque de s'être fait rembourser le montant restant de l'hypothèque directement par l'entremise du notaire, sans l'en avoir informé et en lui chargeant une indemnité de résiliation anticipée de 30 000 CHF. La banque avait procédé ainsi après la vente des quatre premières unités de propriété par étages déjà, c'est-à-dire alors que les unités n'avaient pas encore toutes été vendues. Or, à ce moment-là, on ignorait encore combien d'acheteurs allaient finalement convenir de leur financement avec la banque. Toujours selon le client, ce comportement s'expliquait par le fait que la banque avait, dans le cadre de la vente des premières unités, libéré une proportion trop élevée du montant de la cédula hypothécaire (portant initialement sur l'ensemble de l'immeuble locatif), si bien que le montant restant de son hypothèque n'avait plus bénéficié d'une couverture suffisante. Cependant, le récit du client n'a pas permis à l'Ombudsman de se faire une idée précise de la situation en l'espèce. Celui-ci ne parvenait notamment pas à déterminer si la banque s'était engagée de façon contraignante à renoncer à l'indemnité de résiliation anticipée convenue, comme cela est d'usage, par contrat, et, si tel était le cas, quels étaient les engagements qu'elle avait donnés à cet égard. L'Ombudsman a pris contact avec la banque car, dans la réponse directe qu'elle avait adressée au client, elle avait éludé les remarques de celui-ci par rapport à la manière dont les différentes ventes avaient eu lieu. La première prise de position de la banque s'est elle aussi avérée très brève, et le discours de la banque se limitait à l'explication suivante: l'indemnité de résiliation anticipée avait été perçue parce que l'acheteur de la dernière unité vendue était convenu de son financement avec une autre banque. Aussi l'indemnité de résiliation anticipée fixée contractuellement avait-elle été appliquée sur la part l'hypothèque concernée, à savoir sur 200 000 CHF. La banque a en outre affirmé

que le client avait été informé durant les discussions préliminaires du fait que l'indemnité de résiliation anticipée convenue par contrat ne pouvait être évitée que si tous les acheteurs se montraient disposés à se financer auprès de la banque. Ainsi, elle s'est refusée en première lecture à faire preuve de complaisance envers le client.

Cette position ainsi que les incertitudes subsistant au sujet des événements décrits par le client ont incité l'Ombudsman à s'adresser une nouvelle fois à la banque. Il lui a demandé de prendre position de façon détaillée sur le déroulement des ventes critiqué par le client, en particulier l'évolution chronologique du crédit, des flux monétaires résultant des ventes ainsi que du montant restant, après chaque vente, de l'hypothèque et de la couverture hypothécaire. Il a aussi enjoint à la banque de prendre position avec précision sur le décompte effectué directement avec le notaire. Outre ces questions et les accords contractuels relatifs à l'indemnité de résiliation anticipée, l'Ombudsman était curieux de connaître la somme totale que représentaient pour finir les hypothèques contractées par les acheteurs auprès de la banque. En effet, selon l'ordre de grandeur de ces nouvelles hypothèques et compte tenu du fait que, d'après le client, la banque s'était engagée à trouver des solutions pour éviter l'indemnité de résiliation anticipée, l'Ombudsman se demandait s'il était équitable, eu égard aux intérêts vraisemblablement perçus par la banque auprès des nouveaux débiteurs, que le client fût tenu de verser une indemnité de résiliation anticipée.

La banque a alors répondu à l'Ombudsman qu'il était conforme au contrat et, dès lors, légitime de facturer l'indemnité de résiliation anticipée. Toutefois, après un nouvel examen de sa situation économique, elle est parvenue à la conclusion que, grâce à la totalité des financements accordés aux acheteurs et prenant en compte le montant des crédits, leurs échéances et les taux d'intérêt, elle ne se trouvait pas dans une situation moins favorable qu'avant la vente. Par conséquent, elle s'est dite prête à rembourser au client la totalité de l'indemnité de résiliation anticipée qu'elle avait perçue, soit 30 000 CHF. Dans la mesure où, ce faisant, la banque satisfaisait pleinement à la requête du client, elle n'a pas fourni de précisions supplémentaires sur le déroulement des ventes et la répartition de la cédule hypothécaire, aspects que le client contestait. Celui-ci a accepté avec gratitude.