

# Indemnité de résiliations anticipée d'une hypothèque à taux fixe remboursée par anticipation

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2017/03**

Le client avait vendu son bien immobilier. Comme il devait rembourser par anticipation deux hypothèques en cours, l'agence de la banque chargée de son dossier lui a demandé des indemnités de résiliation anticipée élevées, alors qu'une autre agence de la même banque pouvait accorder aux acheteurs l'hypothèque nécessaire au financement. Aussi le client a-t-il prié la banque de faire un geste commercial, mais la proposition de celle-ci lui a paru insuffisante. Lors de la procédure de médiation, la banque a retiré une offre qu'elle avait soumise au client directement et a refusé de suivre la recommandation de l'Ombudsman. Une fois la procédure clôturée, elle a néanmoins proposé au client le dédommagement conseillé par l'Ombudsman, que le client a accepté.

Le bien immobilier du client était financé par deux hypothèques. L'une d'elles était une hypothèque à taux fixe, qui avait été conclue quelques années auparavant à un taux d'intérêt relativement élevé en comparaison des conditions actuelles et qui ne devait pas échoir pas avant plusieurs années. Des raisons personnelles ont forcé le client à vendre son bien immobilier. Le niveau des taux ayant entretemps chuté, le client s'est retrouvé confronté à une indemnité de résiliation anticipée élevée. En effet, pour calculer cette indemnité, la banque a appliqué un taux de réinvestissement négatif, si bien que le montant de l'indemnité de résiliation anticipée s'est avéré supérieur au montant des intérêts que le client aurait dû payer jusqu'à l'échéance ordinaire de l'hypothèque à taux fixe. Dans la mesure où une autre agence de la banque avait accordé aux acheteurs du bien immobilier l'hypothèque nécessaire à son financement, le client a estimé que la banque se devait de faire un geste commercial s'agissant de l'indemnité de résiliation anticipée. La banque a alors réduit de 5000 CHF l'indemnité de résiliation anticipée, qui s'élevait initialement à 60 000 CHF environ. Le client a jugé que cette offre était insuffisante et s'est tourné vers l'Ombudsman.

Le client a reconnu qu'il était tenu de payer une indemnité de résiliation anticipée en raison du remboursement par anticipation des hypothèques qu'il avait contractées. Cette obligation était prévue dans les contrats qu'il avait signés, qui réglaient également le calcul de l'indemnité. Conformément au contrat, le client devait s'acquitter de la différence entre le taux d'intérêt convenu pour les hypothèques et le taux de réinvestissement pour le capital remboursé par anticipation pouvant être obtenu jusqu'à l'échéance sur le marché monétaire et des capitaux. Toutefois, selon le client, la banque aurait dû prendre en considération le réinvestissement du capital rendu possible par le financement octroyé aux acheteurs. Ceux-ci ne voulaient certes pas reprendre les hypothèques en cours, mais avaient négocié avec la banque, en se fondant sur les conditions actuelles du marché, des taux d'intérêt bien plus avantageux pour leur hypothèque. En revanche, ils avaient levé davantage de fonds, et l'échéance de leur hypothèque tombait au-delà de celle qui avait été fixée pour les hypothèques du client. En demandant au client de payer l'indemnité de résiliation anticipée due en raison du remboursement par anticipation des hypothèques, la banque s'est intégralement indemnisée pour les intérêts encourus jusqu'à l'échéance desdites hypothèques. Or, parallèlement, elle a pu accorder une nouvelle hypothèque sur le même bien immobilier. Par conséquent, pour la durée résiduelle des hypothèques du client, la banque a touché des marges d'intérêt sur les deux hypothèques. De surcroît, elle ne supportait plus le moindre risque pour les hypothèques

remboursées par anticipation. Pour ces différentes raisons, le client attendait de la banque qu'elle fasse preuve de complaisance en lui accordant une réduction d'environ 15 000 CHF à 20 000 CHF au total. Après intervention de l'Ombudsman, la banque a souhaité négocier une nouvelle fois directement avec le client, si bien que la procédure a été suspendue dans un premier temps. Dans le cadre de ces négociations, la banque a proposé au client de lui concéder 5000 CHF supplémentaires, soit une réduction de l'indemnité de résiliation anticipée de 10 000 CHF au total. Le client, non satisfait de cette offre, s'est à nouveau adressé à l'Ombudsman.

L'Ombudsman a conseillé à la banque de faire un geste commercial à hauteur de 15 000 CHF à l'égard du client, ce que la banque n'était pas disposée à faire. Elle a en outre retiré l'offre qu'elle avait adressée directement au client, dans la mesure où il avait refusé cette offre et où la banque ne se sentait plus liée par celle-ci. La banque a tout d'abord affirmé que le client avait conclu un contrat à échéance fixe et qu'il était en principe lié par cet accord. De plus, pour le calcul de l'indemnité de résiliation anticipée, aucune obligation contractuelle ne l'engageait à prendre en considération le fait qu'elle pouvait accorder un financement aux acheteurs du bien immobilier. Procéder ainsi signifierait que le nouveau contrat subventionnerait la perte de rendement subie à cause du remboursement par anticipation d'une hypothèque à taux fixe. Il n'en irait autrement que si les acheteurs avaient repris l'hypothèque du vendeur pour le même montant et aux mêmes conditions, et qu'une indemnité de résiliation anticipée aurait ainsi pu être évitée. En l'espèce, les parties avaient toutefois refusé de le faire. Toujours selon la banque, il n'était pas non plus possible de parler de financement successif dans le présent cas, même si le nouveau financement du bien immobilier avait été rendu possible uniquement du fait que ledit bien avait été vendu et que le vendeur avait remboursé par anticipation les hypothèques qui le grevaient. Le remboursement par anticipation d'une hypothèque à taux fixe constitue un événement exceptionnel, qui prive subitement la banque d'une possibilité de placement pourtant convenue. Conformément au contrat hypothécaire, le débiteur hypothécaire doit indemniser intégralement la banque s'il résilie le contrat de manière anticipée. La banque estime que le remboursement par anticipation l'oblige à engager le capital dans un placement sur le marché monétaire et des capitaux qui présente des risques comparables. Or, d'après elle, les taux d'intérêt correspondants pour les échéances pertinentes en l'espèce sont négatifs.

L'Ombudsman s'est déclaré déçu par l'attitude de la banque. Il s'attend en principe à ce qu'une banque, dans le cadre de la procédure de médiation, maintienne les offres qu'elle a soumises à un client. Cependant, les dispositions contractuelles aux termes desquelles l'indemnité de résiliation anticipée a été calculée sont conformes aux usages de la branche. A cet égard, une question demeure contestée et, à la connaissance de l'Ombudsman, n'a pas été tranchée par les instances judiciaires: les banques sont-elles autorisées, en vertu d'une telle clause, à appliquer des taux de réinvestissement négatifs? En l'espèce, cette question n'affectait le client que de manière négligeable et ne constituait pas, en tant que telle, l'objet du litige. Néanmoins, compte tenu des circonstances générales de l'affaire, une plus grande complaisance de la part de la banque aurait semblé appropriée aux yeux de l'Ombudsman. Face à la position inflexible de la banque, répétée à maintes reprises, l'Ombudsman s'est vu contraint de clore sans succès la procédure de médiation, mais, à sa grande surprise, le client l'a informé peu après que la banque l'avait contacté et acceptait finalement de faire un geste commercial un peu plus généreux. Le montant alors proposé correspondait à la suggestion formulée par l'Ombudsman dans le cadre de la procédure de médiation. Le client a accepté cette nouvelle offre de la banque. Il avait toutefois déjà décidé en cours de procédure de changer de banque, car il estimait que la relation de confiance nécessaire à une relation d'affaires n'existait plus.