

# Intérêts négatifs en lien avec les pénalités en cas de remboursement anticipé

Depuis janvier 2015, les taux d'intérêt des placements en francs suisses sont en territoire négatif pour de nombreuses échéances. Depuis lors, certaines banques tiennent compte des taux d'intérêt négatifs dans le calcul des frais de remboursement anticipé des hypothèques fixes remboursées par anticipation, qu'elles facturent en plus des taux d'intérêt convenus avec les clients pour la durée restante des hypothèques fixes. Par conséquent, les clients concernés doivent payer plus que s'ils avaient laissé l'hypothèque à taux fixe expirer à l'échéance. Les clients ont donc déposé diverses plaintes auprès de l'Ombudsman des banques. Il s'est exprimé à plusieurs reprises sur cette question et sur les procédures de médiation mises en œuvre pour répondre aux réclamations des clients dans ses rapports annuels, par exemple dans le rapport annuel 2015, aux pages 9, 19 et 25, et dans le rapport annuel 2018, à la page 10 (disponible sur le site Internet de l'Ombudsman des banques). Dans certains cas, des solutions ont été trouvées avec les banques concernées dans le cadre des procédures de médiation. D'autres procédures de conciliation se sont terminées sans succès. L'Ombudsman a envoyé à ces clients un avis final dans lequel il a commenté les arguments des deux parties et a informé les clients concernés de la possibilité de porter leurs réclamations devant le juge civil ordinaire. Malheureusement, il y a eu aussi des banques qui ont refusé toute solution dans la procédure de médiation. Dans ces cas, l'Ombudsman a dû informer les clients de ces banques qu'une procédure de médiation était dès le départ sans perspective de succès et les a également renvoyés devant les tribunaux ordinaires.

## Décisions judiciaires

Fin 2018 et début 2019, deux décisions pertinentes du tribunal de district de Zurich en faveur des clients ont été rendues publiques. Alors qu'une des banques concernées a accepté la décision de première instance, l'autre banque a fait appel de la décision devant le Tribunal cantonal (Obergericht) du canton de Zurich, qui a confirmé la décision de première instance en août 2019 et a de nouveau protégé la position du client concerné. La décision prise en deuxième instance (voir la décision en allemand [www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user\\_upload/entscheide/oeffentlich/PP190013-07.pdf](http://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user_upload/entscheide/oeffentlich/PP190013-07.pdf)) n'a pas été attaquée par la banque et est désormais entrée en force.

Les tribunaux ont conclu que

- En ce qui concerne le calcul des frais de remboursement anticipé, seule la disposition contractuelle spécifique est déterminante ;
- Une telle disposition doit être qualifiée de pénalité contractuelle et une banque n'est donc pas tenue de prouver qu'elle a subi une perte concrète en raison de la résiliation anticipée d'une hypothèque à taux fixe ;
- la banque n'a pas l'obligation d'atténuer les pertes ; et
- les dispositions contractuelles applicables dans les cas évalués ne permettaient pas aux banques de prendre en compte des taux de réinvestissement négatifs pour le calcul de la pénalité de remboursement anticipé.

Les banques ont donc été autorisées à facturer au maximum le taux d'intérêt convenu pour la durée restante de l'hypothèque à taux fixe remboursée par anticipation et ont dû rembourser aux clients le montant facturé au titre des intérêts négatifs. Les tribunaux ont pris leurs décisions sur la base des circonstances spécifiques des cas individuels, en considérant que l'interprétation de la clause contractuelle était pertinente selon l'accord au moment de sa signature et non au moment du

remboursement anticipé.

### **Comment les clients concernés doivent-ils procéder maintenant ?**

Les clients qui se sont vu facturer des frais de remboursement anticipé comprenant des intérêts négatifs en plus des intérêts convenus pour la durée restante et qui estiment que les contrats hypothécaires conclus avec la banque ne constituent pas une base suffisante pour cela, peuvent soumettre leurs réclamations à la direction de leur banque en se référant à ces décisions judiciaires, ou répéter cette démarche s'ils avaient déjà soumis le cas sans succès. S'ils ne peuvent pas trouver de solution avec la banque, ils peuvent contacter l'Ombudsman qui examinera leur cas (requetes).

Version à imprimer