

Modification des conditions contractuelles pendant la durée d'une hypothèque à taux fixe

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2019/04**

La cliente ayant remboursé deux hypothèques à taux fixe avant leur échéance, la banque lui a facturé une indemnité de résiliation anticipée. Ce faisant, elle a pris en compte non seulement les intérêts convenus pour la durée résiduelle des hypothèques, mais aussi des taux de réinvestissement négatifs, si bien que la cliente devait payer davantage que si elle avait conservé les hypothèques jusqu'à l'échéance initialement prévue. Se référant à deux décisions du tribunal de district de Zurich, la cliente s'est opposée aux intérêts négatifs facturés en sus. La banque a toutefois refusé de lui rembourser ceux-ci, arguant que le cas d'espèce était différent de ceux qui avaient été jugés par le tribunal. Elle a renvoyé la cliente à ses conditions générales de crédit, dans lesquelles le calcul de l'indemnité de résiliation anticipée était réglé. Ces conditions prévoyaient que, dans un contexte de taux négatif, les taux de réinvestissement déterminants pouvaient s'avérer négatifs. La cliente a alors soumis son cas à l'Ombudsman. Malheureusement, la banque n'étant pas disposée à trouver un arrangement, il a dû renvoyer la cliente vers les tribunaux ordinaires.

En 2019, l'Ombudsman a une nouvelle fois traité de nombreuses réclamations portant sur des indemnités de résiliation anticipée pour lesquelles les banques avaient pris en compte des taux de réinvestissement négatifs et facturé aux clients des montants plus élevés que ceux qu'ils auraient dû payer si les hypothèques à taux fixe avaient expiré à la date initialement prévue. Depuis l'apparition du contexte de taux durablement négatifs sur le franc suisse, les banques se sont divisées en deux groupes. Le groupe que l'Ombudsman juge majoritaire limite les taux de réinvestissement à 0 % au minimum et n'exige jamais des clients, en cas de remboursement par anticipation d'une hypothèque à taux fixe, qu'ils paient plus que les intérêts convenus pour la durée résiduelle. L'autre groupe facture, en sus des intérêts convenus, une indemnité correspondant au montant qui devrait être payé en cas de réinvestissement du capital remboursé de manière anticipée sur le marché monétaire et des capitaux aux taux de réinvestissement négatifs valables pour la durée résiduelle. Les tribunaux ont rendu plusieurs décisions sur la question, concluant que la seconde pratique n'était pas admissible au vu de l'interprétation des dispositions contractuelles applicables dans les cas examinés. Par conséquent, certaines banques du second groupe ont entre-temps précisé leurs contrats pour pouvoir facturer aux clients d'éventuels taux de réinvestissement négatifs.

En l'espèce, deux problèmes principaux se sont posés. D'une part, la cliente et la banque ne partageaient pas le même avis quant à la version des conditions générales de crédit et, partant, à la formule concrète applicable pour le calcul de l'indemnité de résiliation anticipée. En effet, la cliente estimait que la version déterminante était celle en vigueur au moment de la conclusion de son hypothèque à taux fixe et de la signature des contrats y relatifs en 2013, tandis que la banque s'appuyait sur la version telle que modifiée en 2017, soit pendant la durée de l'hypothèque à taux fixe. Or, la nouvelle version indiquait expressément que, dans un contexte de taux négatifs, les taux de réinvestissement pouvaient s'avérer négatifs. D'autre part se posait la question de l'interprétation de la disposition applicable au cas d'espèce.

La banque a fait valoir qu'elle s'était réservé le droit, dans la version initiale de 2013, d'adapter en tout temps les conditions de crédit. De plus, la cliente n'avait pas contesté les nouvelles conditions. Selon la banque, la nouvelle version n'avait fait que clarifier ce qui était déjà déterminant en vertu des conditions de crédit en vigueur en 2013, à savoir que les taux de réinvestissement sur le marché monétaire et des capitaux étaient pris en compte dans le calcul de l'indemnité de résiliation anticipée et que des intérêts négatifs résultaient donc en cas de taux de marché négatifs. Enfin, la banque a souligné que la cliente avait décidé, sans intervention de sa part, de rembourser par anticipation l'hypothèque à taux fixe en 2019. Selon elle, il était donc clair que les conditions générales de crédit applicables au moment du remboursement faisaient foi.

De l'avis de l'Ombudsman, la banque ne pouvait invoquer le droit qu'elle s'était réservé de modifier en tout temps ses conditions de crédit pour appliquer à l'hypothèque à taux fixe des conditions modifiées pendant la durée de celle-ci. L'effet d'une telle modification devait être reporté à l'échéance de l'hypothèque, et les nouvelles conditions ne pouvaient s'appliquer qu'en cas de prolongation ou de renouvellement. De surcroît, comme la cliente ne pouvait pas s'attendre à de telles modifications contractuelles pendant la durée de son hypothèque à taux fixe, les conditions d'une approbation tacite de ces modifications n'étaient pas réunies en l'espèce. L'Ombudsman considérait donc que les dispositions déterminantes étaient celles applicables pour le calcul de l'indemnité de résiliation anticipée au moment de la conclusion de l'hypothèque à taux fixe. Selon lui, la façon dont la cliente comprenait ces dispositions au moment de la conclusion du contrat était déterminante pour leur interprétation. Par souci d'exhaustivité, il convient de souligner que, quelques semaines après la rédaction du rapport final pour le cas d'espèce, le tribunal supérieur du canton de Zurich a confirmé l'une des décisions auxquelles la cliente s'était référée et, dans sa motivation, a défendu le même point de vue que l'Ombudsman s'agissant du moment déterminant pour l'interprétation.

La banque et la cliente ont également exprimé des avis divergents sur l'interprétation de la disposition relative à l'indemnité de résiliation anticipée contenue dans la version des conditions générales de crédit en vigueur au moment de la conclusion de l'hypothèque à taux fixe. De son côté, estimant que cette disposition contractuelle était pratiquement identique à celle que le tribunal de district de Zurich avait jugée, la cliente a conclu que la banque ne pouvait exiger plus que les intérêts convenus pour la durée résiduelle de l'hypothèque à titre d'indemnité de résiliation anticipée. Pour sa part, la banque considérait que ce jugement, rendu par un tribunal de première instance d'un autre canton, n'était pas déterminant. Force était en effet de constater que la disposition contractuelle examinée par le tribunal n'avait pas la même teneur que la disposition que la cliente jugeait déterminante dans son cas. Néanmoins, l'Ombudsman était persuadé qu'un tribunal chargé de statuer sur la disposition selon lui déterminante en l'espèce parviendrait très probablement à la même conclusion que le tribunal de district de Zurich et considérerait l'application d'un taux de réinvestissement négatif comme illicite. Il a donc proposé à la banque de régler le cas au moyen d'un accord transactionnel, ce qu'elle a catégoriquement refusé. L'Ombudsman a alors dû renvoyer la cliente vers les tribunaux ordinaires, qui peuvent résoudre un tel litige en rendant une décision contraignante pour les deux parties. A son grand regret, il a ainsi dû clore le dossier sans résultat.