

# Prolongation d'un contrat hypothécaire par un seul des deux débiteurs solidaires

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2010/04**

Les époux Meier étaient propriétaires d'un immeuble. La banque leur avait octroyé une hypothèque à taux fixe. Environ huit mois avant l'échéance de cette hypothèque, la banque prit contact avec eux et les convia à un entretien. A la date fixée, seul le mari alla au rendez-vous. On convint d'une nouvelle hypothèque à taux fixe sur cinq ans, qui commencerait à courir à l'expiration de l'hypothèque en cours. Mme Meier voulait en fait temporiser avant de conclure un nouveau contrat, afin notamment de demander des offres auprès d'établissements concurrents. Envers la banque, elle argumenta qu'elle n'avait pas accepté le contrat et que celui-ci n'avait donc pas été valablement conclu. Mais selon la banque, M. Meier était habilité à conclure un contrat engageant aussi son épouse.

L'Ombudsman ne put et ne voulut pas se prononcer sur la validité du contrat, dans la mesure où diverses possibilités étaient imaginables. Selon un premier argument, la banque pouvait présumer que le mari était habilité à représenter l'union conjugale puisque, en vertu de l'art. 166 CC, chaque époux représente l'union conjugale pour les besoins courants de la famille pendant la vie commune. Selon un deuxième argument, dès lors que la famille vivait dans l'immeuble concerné, qu'il existait déjà un contrat de crédit auquel l'épouse était partie et que seule avait été convenue la prolongation de celui-ci, les intérêts hypothécaires constituaient des frais courants. Par ailleurs, une autre disposition légale (art. 169 CC) prescrit qu'un époux ne peut grever le «logement de la famille» qu'avec le consentement de son conjoint. Enfin, les deux époux figuraient comme parties contractantes dans le contrat hypothécaire en cours et il n'était pas prévu que le mari soit seul débiteur au titre du nouveau contrat prolongeant le premier.

Un élément toutefois fut bien plus décisif aux yeux de l'Ombudsman: il était incontestable que le mari avait accepté le nouveau contrat. Même à supposer que la prolongation ne lie pas la femme, le risque était que le mari soit tenu à des dommages-intérêts à l'égard de la banque.

Les époux Meier firent savoir à l'Ombudsman qu'ils signeraient le contrat hypothécaire et ne voulaient en aucun cas en venir à une confrontation. Ils soulignèrent aussi qu'ils avaient toujours été très satisfaits des services de la banque. S'ils s'étaient adressés à l'Ombudsman, c'était notamment parce que le conseiller à la clientèle avait réagi très sèchement au téléphone et n'avait pas été capable d'expliquer pourquoi ils ne pouvaient plus revenir sur le contrat.