

Résiliation anticipée d'une hypothèque à taux fixe

Sujet: **Hypothèques en général** Numéro de cas: **2013/18**

Le contrat de prêt hypothécaire à taux fixe signé par les parties ne prévoyait aucune possibilité de résiliation anticipée unilatérale. Le client souhaitait néanmoins sortir du contrat avant terme. Tout d'abord inflexible, la banque accepta finalement, dans le cadre de la procédure de médiation, un remboursement anticipé du prêt moyennant le versement de l'indemnité de résiliation usuelle.

Les contrats de prêts hypothécaires à taux fixe peuvent présenter des modalités différentes en ce qui concerne les conditions de rupture anticipée. Pour la plupart, les banques offrent au client la possibilité de procéder à un remboursement anticipé. Une autre forme de contrat, moins usitée, ne donne cette possibilité au client qu'en cas de changement de propriétaire du bien hypothéqué. Dans une formule comme dans l'autre, l'indemnité de résiliation anticipée usuelle s'applique. Celle-ci est habituellement égale à la différence, calculée sur la durée résiduelle du prêt, entre le taux hypothécaire convenu et le taux de réinvestissement sur le marché monétaire et financier. En l'espèce, le client et la banque étaient convenus que la seule possibilité de sortie du contrat serait un changement de propriétaire. Or, le client, qui s'était fâché avec la banque et invoquait une perte de confiance, voulait transférer l'hypothèque à une autre banque avant terme. En contrepartie, il se déclarait disposé à indemniser la banque. Cette dernière persistant à exiger du client qu'il honore le contrat, celui-ci s'était adressé à l'Ombudsman.

Considérant que les deux parties sont tenues de respecter les contrats, l'Ombudsman pouvait tout à fait comprendre que la banque défende aussi ce point de vue. Toutefois, selon les circonstances, le fait d'exiger l'exécution d'un contrat jusqu'au terme malgré le dédommagement proposé peut apparaître chicanier, voire abusif. Compte tenu des circonstances, l'Ombudsman décida de se mettre en rapport avec la banque. Le client avait perdu confiance, voulait absolument mettre fin à la relation d'affaires et était prêt à indemniser la banque. Une rupture du contrat n'aurait donc occasionné aucun préjudice financier à cette dernière. L'Ombudsman pria donc la banque de reconsidérer sa position sous cet angle. La banque finit par accepter de laisser le client résilier prématurément le contrat moyennant une indemnité négociée directement avec lui.