

# Surtaxe de risque et pénalité pour paiement anticipé

Sujet: **Hypothèques en général**    Numéro de cas: **2005/02**

Dans ce cas, la banque avait octroyé aux clients divers crédits hypothécaires à taux variable, lesquels étaient garantis par des cédules hypothécaires sur les différents immeubles. Lorsque les clients commencèrent à avoir des arriérés d'intérêt, la banque fit passer son taux de 4,5 % à 7 %, tout en respectant les délais contractuels. Elle justifia cette mesure par les difficultés financières manifestes de ses clients. Diverses solutions furent évoquées en concertation avec eux. Finalement, la banque et les clients convinrent que ces derniers essaieraient de vendre quelques immeubles. Lorsqu'ils y parvinrent et avisèrent la banque de l'arrivée du paiement, celle-ci les renvoya au préavis de résiliation de six mois stipulé dans le contrat, ainsi qu'à l'indemnité de résiliation due en cas de remboursement anticipé. Cette indemnité était égale à la différence entre le taux d'intérêt contractuel de 7 % et le taux que la banque pouvait obtenir en plaçant les fonds pour la durée restant à courir qui était de 1,75 %.

Dans ce type de cas, l'Ombudsman voit les choses sous un angle radicalement différent. A la base, l'indemnité de résiliation vise à dédommager la banque pour les inconvénients qu'elle subit du fait du remboursement anticipé du prêt. Mais selon l'Ombudsman, les avantages corrélatifs doivent également être pris en considération. Appliqué à notre cas d'espèce, ceci signifie que la banque ne peut pas prétendre assortir son taux d'intérêt d'une majoration pour risque, car cette majoration fait office de compensation pour les frais supplémentaires résultant de la couverture par des fonds propres, ainsi que pour le risque de défaillance accru. Or, lorsque le client rembourse par anticipation l'intégralité du montant, ce risque précisément n'existe plus pour le délai de résiliation non respecté, de sorte que la compensation correspondante et les frais de couverture n'ont plus de raison d'être. Après une brève discussion, la banque s'est ralliée à cette opinion et a réduit massivement ses prétentions.