

# Transformation d'un prêt hypothécaire: conclusion du contrat

Sujet: **Hypothèques en général** Numéro de cas: **2013/19**

Le client, qui avait contracté un prêt hypothécaire à taux variable, était convenu trois ans auparavant par téléphone avec la banque d'en convertir une partie en prêt hypothécaire à taux fixe. Cette modification contractuelle n'avait pas été confirmée par écrit. Lors de la vente de la maison, la banque factura une indemnité de résiliation au titre du remboursement anticipé de la tranche à taux fixe. Le client jugea pour sa part que celle-ci n'avait jamais été convenue. Une procédure de médiation permit de parvenir à un règlement amiable.

En 2009, le client était convenu par téléphone avec la banque de scinder en deux tranches – l'une à taux variable, l'autre à taux fixe sur cinq ans – le prêt hypothécaire à taux variable qu'il avait conclu de nombreuses années auparavant, et qui prévoyait un préavis de résiliation contractuel de six mois. Cette modification contractuelle n'avait jamais été confirmée par écrit, mais les intérêts prélevés correspondaient à ce qui avait été convenu par téléphone. La banque signala au client, après que celui-ci l'eut informée en 2012 de la vente imminente de sa maison et de son intention de rembourser la totalité du prêt hypothécaire dans un délai de six mois, qu'il devait acquitter une indemnité de résiliation anticipée au titre de l'hypothèque fixe. Estimant qu'une telle indemnité n'avait jamais été convenue, le client s'adressa à l'Ombudsman.

Aux yeux de la banque, l'engagement fixe avait été convenu de vive voix. La banque avait renoncé à établir un nouveau contrat écrit du fait de ses bons rapports avec le client. Celui-ci, qui occupait un poste à responsabilité dans le domaine financier, aurait d'ailleurs dû savoir que le remboursement anticipé d'un prêt hypothécaire à taux fixe donnait lieu au paiement d'une indemnité de résiliation calculée selon des critères en usage dans la profession. Indépendamment de ces considérations, la banque avait déjà, à titre de faveur, renoncé à une partie substantielle de l'indemnité de 20 000 CHF qui lui revenait pour la réduire à 12 000 CHF. Elle n'était pas disposée à faire davantage de concessions.

L'Ombudsman parvint à la conclusion qu'il était effectivement possible de convenir oralement de la transformation d'un prêt hypothécaire à taux variable en un prêt partiellement à taux fixe. Un accord avait donc indéniablement été conclu sur les points essentiels tels que montant, taux d'intérêt et durée de la tranche à taux fixe sans modification de la garantie. Mais il était tout aussi indéniable que les parties ne s'étaient jamais entendues sur la possibilité ou les conditions de remboursement anticipé de la tranche à taux fixe, qu'il aurait fallu déterminer avant le remboursement.

L'Ombudsman signala également que les modifications de contrat, telles que la conversion d'une partie d'un prêt hypothécaire existant en prêt à taux fixe, étaient habituellement, selon le contrat de base, confirmées par écrit par les banques. Sachant que le contrat conclu initialement ne prévoyait pas l'option d'un prêt à taux fixe, la banque aurait dû, en toute logique, adresser au client un nouveau contrat à signer formellement et mettre ainsi les choses au clair, quand bien même on pouvait supposer que le client était averti des questions financières du fait de son activité professionnelle.

En écho aux réflexions de l'Ombudsman, la banque se montra disposée à réduire encore l'indemnité de résiliation de 12 000 à 8 500 CHF. Le client suivit la recommandation de l'Ombudsman et accepta la proposition de la banque.