

Novembre 2015

Opérations de financement pour des personnes sous curatelle

Une recommandation de l'Association suisse des banquiers (ASB)
et de la Conférence en matière de protection des mineurs
et des adultes (COPMA)

Marche à suivre en vue de la conclusion d'opérations de financement (en particulier de prêts hypothécaires) pour des personnes sous curatelle

Le présent document a été élaboré conjointement par l'Association suisse des banquiers (ASB) et par la Conférence en matière de protection des mineurs et des adultes (COPMA) afin de simplifier la collaboration entre les banques, les curateurs/trices et les Autorités de protection de l'enfant et de l'adulte (APEA) lors de la conclusion de contrats de financement soumis à consentement (p. ex. contrats de prêt hypothécaire, contrats constitutifs de sûretés) pour des personnes sous curatelle.

Remarques liminaires

- a) Dans le cadre d'une *curatelle de représentation* au sens des art. 394/395 CC assortie des tâches correspondantes (conclusion d'opérations de financement ou gestion de fortune en général), il appartient en principe au curateur/à la curatrice de déterminer si, s'agissant d'un acte soumis à consentement, le consentement de la personne sous curatelle suffit (art. 416 al. 2 CC) ou s'il y a lieu de requérir celui de l'APEA (art. 416 al. 1 ou art. 417 CC).
- b) Dans le cadre d'une *curatelle d'accompagnement* au sens de l'art. 393 CC, le curateur/la curatrice n'a pas de droit de représentation. La personne sous curatelle agit elle-même et, le cas échéant, seule.
- c) Dans le cadre d'une *curatelle de coopération* au sens de l'art. 396 CC assortie des tâches correspondantes (conclusion d'opérations de financement ou gestion de fortune en général), le consentement du curateur/de la curatrice suffit.

1. Mise en place des conditions de l'opération de financement

En raison de potentielles fluctuations des taux d'intérêt, une banque ne peut en principe garantir définitivement les conditions d'un prêt (notamment produit, taux d'intérêt, durée) au client qu'à partir du moment où, immédiatement après s'être mise d'accord avec le client, elle a pu se refinancer sur le marché et est ainsi à même de fixer les conditions pour celui-ci. Auparavant, elle se contente donc de communiquer à ce dernier des taux indicatifs. Les *taux indicatifs* sont des taux théoriques non contraignants, calculés au moment concerné, et qui sont susceptibles de varier favorablement ou défavorablement pour le client en fonction des fluctuations du marché. Une fois le refinancement intervenu, toute résiliation d'un prêt entraîne des coûts pour le client comme pour la banque.

C'est la raison pour laquelle, dans la pratique bancaire, les opérations de financement se concluent le plus souvent immédiatement après l'entretien avec le client: la banque et le client conviennent des conditions verbalement ou par téléphone. Dès que l'accord de prêt définitif a été donné, les conditions lient le client. Toute résiliation ultérieure du prêt, par exemple parce que le client a conclu un contrat de prêt avec un autre établissement financier ou change d'avis pour d'autres motifs, donne lieu à une *indemnité de résiliation anticipée* facturée par la banque au client. En général, la banque ne remet les contrats écrits (p. ex. contrat de prêt hypothécaire, accompagné le plus souvent du contrat constitutif de sûreté) au client que quand elle a convenu (verbalement) des conditions avec lui.

Le présent document vise à éviter les indemnités de résiliation anticipée susmentionnées.

S'agissant d'opérations pour lesquelles le consentement de l'APEA est requis parce que le client sous curatelle est privé de ses droits civils ou limité dans leur exercice, il convient de noter qu'*un accord définitif avec la banque sur les conditions (produit, taux d'intérêt et durée) ne peut intervenir que quand le consentement de l'APEA a été donné*. Sinon, comme indiqué précédemment, on s'expose au risque que le financement doive être résilié a posteriori de manière onéreuse (p. ex. parce que l'APEA ne donne pas son consentement). Cela signifie concrètement que le consentement de l'APEA compétente doit être obtenu avant que le curateur/la curatrice puisse convenir des conditions définitives avec la banque.

2. Contrats pour lesquels le curateur/la curatrice doit requérir le consentement de l'APEA

Lorsque la personne sous curatelle est privée de ses droits civils ou limitée dans leur exercice, il y a lieu de requérir le consentement de l'APEA avant d'effectuer notamment les actes ci-après (art. 416 ch. 4 et 6 CC). Les types de contrat mentionnés ici peuvent varier selon les banques.

- a) *Conclusion d'un nouveau contrat de prêt* (avec ou sans constitution d'un gage immobilier).
- b) *Conclusion d'un contrat de prêt augmentant le prêt existant* (avec ou sans relèvement du gage immobilier).
- c) *Prorogation d'un prêt existant* (y compris sous la forme d'un nouveau contrat si la banque ne propose pas de prorogation) *dès lors que des éléments substantiels du contrat sont modifiés* (p. ex. changement de nature de l'hypothèque [changement de produit], changement de banque, changement de circonstances pour la personne sous curatelle [âge, santé], hausse importante du taux d'intérêt dans le cas d'une hypothèque à taux fixe [$\geq 1\%$], changement de durée, augmentation ou réduction des amortissements). Les éléments substantiels du contrat nécessitant le consentement de l'APEA peuvent être définis au préalable par cette dernière pour le cas d'espèce.
- d) *Mise en gage de biens aux fins de garantir la créance d'un tiers* (p. ex. immeuble qu'une personne sous curatelle privée de ses droits civils ou limitée dans leur exercice détient en propriété commune, en copropriété ou en pleine propriété).

3. Marche à suivre à la conclusion d'un contrat

1. Le curateur/la curatrice discute du financement avec le collaborateur/la collaboratrice compétent(e) de la banque et se fait remettre une offre pour les produits souhaités (p. ex. type d'hypothèque, durées diverses, taux d'intérêt indicatifs). Le collaborateur/la collaboratrice lui indique quels sont les documents contractuels à signer (p. ex., selon la solution retenue, contrat-cadre en matière d'hypothèques/contrat de prêt hypothécaire, contrat de gage pour la constitution ou l'augmentation d'une cédula hypothécaire [au porteur/nominative/de registre], contrat constitutif de sûreté, convention de transfert, etc.) et en explique les clauses essentielles.

2. Si le curateur/la curatrice opte pour un financement par le biais de la banque concernée, il/elle se fait confirmer le cadre du prêt par cette dernière (c'est-à-dire la limite octroyée par celle-ci) et se fait remettre les contrats types ainsi que les taux d'intérêt indicatifs.
3. Le curateur/la curatrice précise au collaborateur/à la collaboratrice de la banque qu'une acceptation définitive ne pourra intervenir que quand l'APEA aura approuvé les contrats afférents à l'opération. Cela vaut en particulier aussi en cas de constitution de gages pour des tiers (c'est-à-dire en cas de mise en gage de biens d'une personne sous curatelle [p. ex. des immeubles] en faveur d'un tiers).
4. Le curateur/la curatrice fait approuver par l'APEA la conclusion des contrats de prêt et des contrats de garantie y afférents. A cet effet, l'APEA doit disposer des informations suivantes: produit (type d'hypothèque), montant, durée, type d'amortissement, taux d'intérêt indicatif (usuel sur le marché). Il appartient également au curateur/à la curatrice de préciser à l'APEA dans quelle mesure la conclusion de l'opération est conforme aux intérêts de la personne sous curatelle. L'APEA peut approuver les conditions qui lui sont soumises ou imposer des restrictions quant aux produits possibles (p. ex. seulement certains types d'hypothèque) et aux durées (p. ex. durée maximale de cinq ans).
5. Au cas par cas et après examen de la situation, l'APEA peut autoriser par anticipation une prorogation aux mêmes conditions («à un taux d'intérêt usuel sur le marché») pour une durée déterminée. Voir en outre les cas visés par le ch. 2 let. c (absence de modifications substantielles du contrat) et le ch. 4 let. b (autorisation anticipée dans la décision d'approbation du rapport d'activité) du présent document. L'autorisation peut être révoquée à tout moment. Toute révocation doit faire l'objet d'une information écrite à la banque.
6. Dès que l'APEA a donné son approbation sous la forme d'une décision exécutoire, le curateur/la curatrice peut fixer les conditions avec la banque de manière contraignante et demander que les documents contractuels définitifs lui soient remis.
7. Selon l'urgence de l'opération, il peut être recommandé de prévoir qu'un éventuel recours contre la décision de l'APEA n'aura pas d'effet suspensif. Mais en règle générale, la personne sous curatelle est au courant de l'opération prévue et elle est d'accord.
8. Le curateur/la curatrice signe les documents contractuels requis au nom et pour le compte de la personne sous curatelle.

4. Informations complémentaires

a) Représentation d'enfants mineurs

Représentation par un tuteur/une tutrice ou un curateur/une curatrice: le processus décrit ci-dessus vaut par analogie lorsqu'un enfant mineur est propriétaire d'un immeuble (propriété commune, copropriété ou pleine propriété) et que l'administration des biens de l'enfant a été confiée à un curateur (art. 325 CC). Il en va de même en cas de tutelle (art. 327a CC).

Conflit d'intérêts avec les parents: en cas de conflit d'intérêts entre les parents et l'enfant mineur (notamment dans le cadre d'héritages ou d'avances d'hoirie), il y a lieu d'instituer une curatelle de représentation pour l'enfant ou de charger l'APEA de conclure elle-même l'opération au nom et pour le compte de l'enfant (art. 306 al. 2 CC).

Durée: en cas de conclusion d'un contrat de prêt à durée fixe pour des enfants mineurs, il convient de veiller à ce que l'échéance ne soit pas postérieure à la date à laquelle l'enfant atteint sa majorité (risque d'indemnité de résiliation anticipée), sauf si d'autres dispositions se justifient économiquement.

b) Planification anticipée

Dans le rapport d'activité remis à l'APEA conformément à l'art. 411 CC, il faudrait indiquer si une opération de financement est prévue sous peu, afin que l'APEA puisse prendre toutes dispositions utiles. Ainsi, par exemple, l'APEA pourra stipuler dans sa décision d'approbation du rapport d'activité que l'hypothèque existante peut être prorogée aux mêmes conditions (type d'hypothèque, montant, durée, taux d'intérêt usuel sur le marché).

- Association suisse des banquiers
Aeschenplatz 7
Case postale 4182
CH-4002 Bâle
T +41 61 295 93 93
F +41 61 272 53 82
office@sba.ch
www.swissbanking.org