



Les clauses du contrat Helvet Immo créent un déséquilibre significatif pour l'emprunteur au profit de la banque !

Commentaire d'arrêt publié le **23/05/2023**, vu **748 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Les clauses du contrat Helvet Immo créent un déséquilibre significatif pour l'emprunteur au profit de la banque !

Par un jugement en date du 11 mai 2023, le Tribunal judiciaire de Paris prononce l'anéantissement rétroactif d'un contrat Helvet Immo sur l'absence de caractère clair et compréhensible de ces clauses et sur le déséquilibre significatif qu'elles créent.

Nous avons traité du manquement de la banque à son obligation dans un article précédent.

Sur le déséquilibre significatif, le juge de Première instance affirme que :

« C'est à tort que la banque soutient que la possibilité de convertir le prêt en euros à taux fixe ou à taux variable tous les trois ou cinq ans et la possibilité de rembourser le prêt de façon anticipée à tout moment, ont le même effet qu'un plafond, de sorte qu'il n'existe aucun déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ».

En effet, le juge retient qu'outre le fait que l'exécution du contrat se fasse en principe en dehors de toute levée d'option, les options prévues par la banque dans son contrat de prêt ne sont pas de nature à effacer la réalisation du risque au moment de leur exercice car :

« La première de ces options ne peut être exercée que lors de la survenance d'échéances précises, étant ajouté qu'elle met à la charge de l'emprunteur le paiement de frais de conversion et de frais de change.

Quant à la seconde option, son exercice dépend des capacités financières de l'emprunteur ».

Dès lors, le système d'options mis en place par la banque n'est pas de nature à exclure le déséquilibre significatif créé par les clauses du contrat Helvet Immo.

Au-delà, le juge souligne que, pour prouver l'absence de déséquilibre significatif, la banque ne peut s'appuyer sur des éléments extrinsèques *« aux droits et obligations des parties qui constituent le champ dans lequel doit être apprécié le déséquilibre significatif ».*

Dès lors, les clauses du contrat Helvet Immo sont abusives !

Ce caractère abusif s'applique à l'ensemble du contrat, la clause implicite d'indexation constituant un ensemble indivisible de stipulations.

Le contrat dans son entier est anéanti rétroactivement !