

Application de l'usage internationale en matière de taux d'intérêt à une hypothèque forward ou hypothèque à terme

Sujet: **Hypothèques en général** Numéro de cas: **2023/13**

Le client a cherché un financement immobilier par l'intermédiaire d'un courtier en hypothèques. Après examen des différentes offres, il a opté pour l'offre de la banque. Lorsqu'il a reçu le premier décompte d'intérêts, il a constaté que les taux d'intérêt étaient légèrement plus élevés que ceux indiqués dans l'offre. Il a recouru auprès de la banque, qui lui a expliqué que la différence résultait de l'application de l'usage internationale en matière de taux d'intérêt. Celle-ci était applicable sur la base du contrat hypothécaire conclu avec lui. Le client estimait que les intérêts devaient être calculés de manière à correspondre aux charges d'intérêts mentionnées dans l'offre. La banque n'était pas disposée à faire des concessions, en invoquant les dispositions contractuelles. Dans le cadre de la procédure de médiation, elle s'est engagée à réduire les intérêts aux montants indiqués dans l'offre pendant toute la durée du contrat actuel.

Les offres des différentes banques présentées au client par le courtier en hypothèques indiquaient à chaque fois le taux d'intérêt annuel en pourcentage pour le montant souhaité de l'hypothèque, sa durée et la charge d'intérêt mensuelle concrète. Après l'acceptation de l'offre, la banque a rédigé le contrat d'hypothèque, dans lequel il était effectivement stipulé que l'usage internationale en matière de taux d'intérêts serait appliquée. Le contrat a été signé tel quel par le client.

Alors que le calcul des intérêts selon l'usage nationale consiste à multiplier le montant de l'hypothèque par le taux d'intérêt, le calcul des intérêts selon l'usage internationale consiste à multiplier le résultat par le nombre réel de jours de l'année (365 ou 366) et à le diviser par 360. En conséquence, la charge d'intérêts est donc légèrement plus élevée, puisque des intérêts supplémentaires sont facturés pour 5 jours ou 6 jours en cas d'année bissextile. Selon l'Ombudsman, l'application de l'usage internationale des taux d'intérêt est plutôt inhabituelle pour les hypothèques à taux fixe, mais elle se rencontre pour les hypothèques à terme et les hypothèques du marché monétaire. En fin de compte, c'est le taux d'intérêt convenu concrètement dans le contrat qui est déterminant. Si c'est l'usage internationale en matière d'intérêts qui est appliquée, il est particulièrement important que la réglementation soit suffisamment claire et transparente, car elle semble inhabituelle pour de nombreux clients, selon l'expérience de l'Ombudsman.

En l'espèce, le problème se posait manifestement: lors de l'établissement de l'offre, la banque n'avait pas tenu compte du fait qu'elle appliquait l'usage internationale des taux d'intérêt pour l'hypothèque à terme. Lorsque le taux d'intérêt offert a été calculé avec le taux international, les charges d'intérêts mensuelles ne correspondaient plus au résultat et leur somme annuelle était légèrement plus élevée.

De l'avis de l'Ombudsman, les montants proposés par la banque étaient déterminants pour le client en l'espèce. Il devait pouvoir compter sur le fait que les dispositions relatives au calcul des intérêts figurant dans le contrat hypothécaire écrit étaient rédigées de manière à correspondre au résultat offert. Dans les circonstances concrètes, l'usage internationale des taux d'intérêt mentionnée dans le contrat-type n'avait pas été valablement convenue pour lui. Il en aurait été autrement si, avant la signature du contrat, la banque avait spécifiquement attiré son attention sur le régime et ses conséquences. Or, tel n'avait pas été le cas.

L'Ombudsman a donc prié la banque de reconsidérer sa position et de proposer une solution conforme à l'offre acceptée par le client. Pendant la durée du contrat hypothécaire conclu avec le client, la banque a décidé de calculer les intérêts sur la base de l'usage nationale. Si toutefois il devait lui demander un financement complémentaire, elle se réserve le droit de passer à l'usage internationale des taux d'intérêt.