

Augmentation par la banque du taux d'intérêt d'une hypothèque à taux fixe indiqué dans le contrat écrit, au motif d'une erreur

Sujet: **Hypothèque à taux fixe** Numéro de cas: **2021/10**

Le client a expliqué avoir reçu de la banque, en lien avec l'acquisition d'un appartement en propriété, un nouveau contrat hypothécaire mentionnant un taux d'intérêt de 1,3 % pour l'hypothèque à taux fixe contractée. Environ huit mois plus tard, la banque a toutefois déclaré que le contrat n'était pas valable et a augmenté le taux d'intérêt à 3,1 %. Le taux d'intérêt de 1,3 % ayant déjà été appliqué pendant plusieurs trimestres, des montants additionnels ont été débités a posteriori au client sans son consentement. En réponse à la réclamation du client, la banque lui a expliqué que la correction du taux d'intérêt et les débits supplémentaires se justifiaient, dans la mesure où le taux d'intérêt majoré correspondait à leurs accords effectifs et où la banque s'était trompée en écrivant 1,3 % au lieu de 3,1 % dans le contrat. Le client s'est alors tourné vers l'Ombudsman. Dans le cadre de la procédure de médiation, celui-ci est toutefois parvenu à la conclusion que la banque avait agi correctement, une explication que le client a acceptée.

Dans sa réponse à la réclamation du client, la banque lui a rappelé qu'il avait vendu son bien immobilier et acheté un appartement en propriété. Son ancien bien immobilier était grevé d'une hypothèque à taux fixe sur dix ans, qui avait continué à s'appliquer un peu plus d'un an après la date de vente. S'agissant de cette hypothèque à taux fixe, il avait été convenu de renoncer à y mettre fin avant terme pour éviter toute indemnité de résiliation anticipée. L'hypothèque à taux fixe a alors été transférée sur le nouvel appartement en propriété aux mêmes conditions. Or, lors de l'adaptation du contrat hypothécaire, les deux chiffres du taux d'intérêt ont été inversés par erreur, si bien que le taux d'intérêt de 3,1 % pour l'hypothèque à taux fixe encore en cours a été remplacé par un nouveau taux d'intérêt de 1,3 %, jamais convenu. Toujours selon ses dires, la banque a corrigé cette erreur après l'avoir repérée lors d'un contrôle en fin d'année et en a immédiatement informé le client.

Dans sa requête à l'Ombudsman, le client ne s'est nullement exprimé sur l'historique et les négociations ayant mené au nouveau contrat hypothécaire. Dans un premier temps, l'Ombudsman l'a donc prié de prendre position sur l'exposé des faits présenté par la banque. Il lui a notamment demandé d'expliquer s'il avait bel et bien décidé, en vue d'éviter une indemnité de résiliation anticipée liée à la vente de son ancien bien immobilier, de transférer sur sa nouvelle hypothèque l'hypothèque à taux fixe déjà existante dont le taux d'intérêt s'élevait à 3,1 %. Il lui a également demandé si un abaissement du taux d'intérêt à 1,3 % avait été mentionné dans le cadre des négociations correspondantes.

Pour terminer, l'Ombudsman a complété ses questions par les remarques suivantes: en l'espèce, si les faits présentés par la banque relatifs à l'historique du contrat étaient exacts, une inversion des chiffres du taux d'intérêt lors de la rédaction du contrat lui semblait tout à fait plausible. Le Code suisse des obligations précise clairement dans quels cas et dans quels délais une partie à un contrat peut corriger une telle erreur. De l'avis de l'Ombudsman, si l'hypothèse de la banque était véridique et si les chiffres avaient effectivement été inversés par erreur sans qu'aucun accord relatif à une telle baisse du taux d'intérêt n'ait été conclu, la banque était parfaitement autorisée à revenir sur cette

erreur de la façon dont elle l'avait fait.

Après avoir confirmé l'exactitude des faits exposés par la banque, le client a remercié l'Ombudsman pour les explications fournies et déclaré qu'il informerait la banque de son consentement à la correction rétroactive.