

**DIRECTIVES**

**POUR**

**LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES**

**à durée déterminée et taux d'intérêt fixe**

**Edition Septembre 2014**

## Pensionskasse Alcan Schweiz

## **TABLE DES MATIERES**

- Art. 1 Champ d'application des directives pour les prêts hypothécaires à durée déterminée et taux d'intérêt fixe
- Art. 2 Demande
- Art. 3 Contrat de prêt et garantie
- Art. 4 Objet mis en gage
- Art. 5 Montant du prêt et charge admissible
- Art. 6 Amortissement
- Art. 7 Mode de paiement et de décompte
- Art. 8 Taux d'intérêt
- Art. 9 Résiliation
- Art.10 Assurance des risques
- Art.11 Dispositions générales et entrée en vigueur

## 1. Champ d'application des directives pour les prêts hypothécaires à durée déterminée et taux d'intérêt fixe

- 1.1 La **Pensionskasse Alcan Schweiz** (ci-après la "Caisse de pension") accorde à ses assurés et à personnes extérieures des crédits hypothécaires à durée déterminée et taux d'intérêt fixe sur la base des présentes directives. L'administration de la Caisse peut refuser d'accéder à une demande sans avoir besoin d'en préciser la raison.
- 1.2 La Caisse de pension n'accorde par principe **pas de prêts subordonnés** pour des hypothèques d'autres créanciers. La constitution de prêts subordonnés auprès de tiers créanciers requiert l'accord écrit exprès de l'administration de la Caisse; si la Caisse n'a connaissance que tardivement de pareils faits, elle peut dénoncer le contrat avec effet immédiat.
- 1.3 Les hypothèques sont octroyées pour des **immeubles d'habitation situés en Suisse qui doivent servir en outre de domicile principal pour les nouvelles hypothèques accordées** (maisons familiales, logements en propriété et parties d'autres bâtiments à usage personnel). Le financement d'un terrain non bâti est possible à condition qu'il existe un permis de construire. Les immeubles sur des parcelles à droit de superficie ne sont pas financés.
- 1.4 Des hypothèques peuvent également être accordées pour des transformations, des aménagements, des constructions annexes, des rénovations ou pour purger des prêts en cours.
- 1.5 L'immeuble doit appartenir en pleine propriété au propriétaire du gage (propriété exclusive). Des prêts hypothécaires peuvent également être accordés dans le cas où l'emprunteur acquiert/possède l'immeuble (propriété commune ou copropriété représentant ensemble 100%) avec son conjoint, son/sa partenaire ou – après une succession – ses cohéritiers (communauté d'héritiers).

## 2. Demande

- 2.1 La demande de prêt hypothécaire est à déposer auprès de l'administration de la Caisse. Elle comprend
  - le **formulaire de demande** entièrement complété **avec les indications nécessaires sur l'emprunteur**
  - le **questionnaire concernant l'objet du gage** entièrement complété
  - ainsi que tout autre document requis par l'administration de la Caisse.
- 2.2 Il appartient à l'emprunteur de se procurer tous les documents nécessaires. Toutes les pièces portées au dossier restent la propriété de la Caisse de pension. Le débiteur autorise la Caisse à se procurer auprès de tiers tous les renseignements nécessaires pour l'examen de la solvabilité, le contrôle et la gestion du prêt.
- 2.3 A sa demande, la Caisse et les experts qu'elle a mandatés doivent pouvoir accéder librement et en tout temps à l'objet mis en gage jusqu'à son remboursement intégral et obtenir tous les renseignements désirés.
- 2.4 S'il s'avère ultérieurement que l'emprunteur a fait des déclarations inexactes ou incomplètes, la Caisse peut immédiatement dénoncer le contrat. L'emprunteur devra dans ce cas rembourser à la Caisse les frais administratifs occasionnés.

### 3. Contrat de prêt et garantie

- 3.1 Le prêt hypothécaire est consenti sur la base d'un **contrat de prêt individuel** entre la Caisse (créancière) et l'emprunteur (débitéur).
- 3.2 En cas de propriété commune ou de copropriété avec le conjoint, le/la partenaire ou les cohéritiers au sens de l'art. 1.5 ci-avant, le contrat de prêt est conclu et signé avec l'ensemble des propriétaires. L'ensemble des propriétaires collectifs/copropriétaires seront solidairement responsables de l'exécution du contrat, indépendamment du régime matrimonial.
- 3.3 Le prêt doit être garanti par l'emprunteur au moyen d'une **cédule hypothécaire**. Les frais de constitution ou de translation d'un tel titre de gage sont à la charge du débiteur. Des garanties supplémentaires (p. ex. police en cas de décès) peuvent être demandées. Le droit de gage immobilier subsiste entièrement jusqu'au paiement intégral de l'ensemble des prétentions de la Caisse au titre du prêt.
- 3.4 Les cédules hypothécaires sont transférées à la Caisse en propriété avec une convention de sûreté. La Caisse est en droit de faire conserver à l'extérieur des cédules hypothécaires et d'autres documents concernant le prêt. Les créances en capital résultant des cédules hypothécaires servent à la Caisse de garantie pour l'ensemble des créances contre le/les débiteur(s) dans le cadre du prêt concernant le capital, ses intérêts, les commissions, les taxes, les frais et les indemnités pour résiliation anticipée etc. (les créances garanties). Les intérêts des cédules hypothécaires servent à la Caisse de garantie pour l'ensemble des intérêts des créances garanties. En cas de majorité de créances garanties contre un ou plusieurs débiteurs, la Caisse décide sur quelles créances les cédules resp. le produit de leur vente doit être imputé.
- 3.5 Le(s) garant(s) reconnaît/reconnaissent expressément par les présentes sa/leur dette personnelle (solidaire s'il y a plusieurs garants) au titre des cédules hypothécaires à hauteur des créances en capital en plus des intérêts annuels courants et de trois ans d'intérêts échus. Cette reconnaissance de dette est valable indépendamment de la teneur d'un éventuel titre de gage. Si le(s) garant(s) n'est/ne sont pas le(s) débiteur(s) de la cédule hypothécaire, il(s) assume(nt) solidairement la dette à hauteur du montant mentionné aux côtés du/des débiteur(s) des cédules hypothécaires existants. Le taux d'intérêt pour les créances constatées par une cédule hypothécaire est calculé à 5%; si un taux d'intérêt plus élevé ou un taux maximum a été fixé pour une cédule, c'est également le taux applicable à la créance constatée par une cédule.
- 3.6 La Caisse peut faire valoir les créances constatées par une cédule hypothécaire en lieu et place des créances garanties. Si le débiteur a du retard dans le paiement des créances garanties, la Caisse peut dénoncer les cédules hypothécaires avec effet immédiat indépendamment de la teneur d'un éventuel titre de gage. La Caisse peut aussi faire valoir les créances garanties avant ou indépendamment des créances constatées par cédule hypothécaire et poursuivre le débiteur par voie de saisie ou de faillite malgré la couverture par la garantie (renonciation au beneficium excussionis realis).

- 3.7 Le débiteur s'engage à communiquer immédiatement tout changement d'adresse, toute **modification** significative **de sa situation financière** (par exemple changement d'emploi, chômage, insolvabilité imminente, faillite du débiteur, du conjoint ou du partenaire, des cohéritiers ou du propriétaire du gage). En cas de non-respect de cette obligation d'information, la Caisse est en droit de dénoncer immédiatement le contrat. L'emprunteur devra dans ce cas rembourser les frais administratifs occasionnés à la Caisse.

#### 4. **Objet mis en gage**

- 4.1 L'objet mis en gage doit être entretenu convenablement et suffisamment assuré contre l'incendie et les éléments naturels auprès d'une compagnie d'assurance domiciliée en Suisse. Le propriétaire doit en outre prouver qu'il a conclu une assurance de responsabilité civile suffisante. Le propriétaire doit également conclure une assurance responsabilité civile adéquate. Pendant la durée des travaux, il disposera d'une assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage complémentaire et la Caisse peut exiger une assurance travaux de construction. L'ensemble des prétentions relevant des assurances sont cédées par les présentes à la Caisse afin de garantir ses droits dans le cadre du prêt. La Caisse est en droit de vérifier l'existence de toutes les assurances précitées et d'en demander la preuve.
- 4.2 Toute **modification apportée à l'objet gagé** (p.ex. cession de terrain, établissement de servitudes etc.) requiert l'accord de l'administration de la Caisse.
- 4.3 Le débiteur se doit d'informer immédiatement l'administration de la Caisse de toute **circonstance susceptible d'influer négativement** sur la valeur de l'immeuble gagé, tels qu'incendies, dommages, changement de zone, etc..
- 4.4 L'administration de la Caisse doit être immédiatement informée si l'objet gagé est utilisé pour obtenir une **avance de capital** dans les termes prévus par la Loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL).

## 5. Montant du prêt et charge admissible

- 5.1 L'administration de la Caisse fixe la **valeur de base déterminante de l'objet mis en gage** pour déterminer la limite du prêt. Pour ce faire, elle tient compte des conditions actuelles du marché et effectue sa propre estimation ou mandate un expert à cet effet. Elle se réserve le droit de fixer la valeur de base à un niveau nettement inférieur à un prix de vente officiel. Dans ce cas, la différence entre le prix de vente le plus élevé et la valeur de base la plus faible sera entièrement financée avec des fonds propres qui ne viennent pas du 2<sup>e</sup> pilier. Si le contrat est conclu à un prix plus bas que celui qui avait été communiqué à la Caisse, celle-ci peut réduire le montant du prêt en conséquence.
- 5.2 **Dans certaines circonstances** (comme p.ex. une chute généralisée des prix de l'immobilier, un entretien insuffisant ou risque de perte de valeur de l'objet mis en gage), l'administration de la Caisse est en droit de recalculer la valeur de base, même pour les contrats de prêt en cours, et de demander un complément de couverture et/ou l'amortissement partiel du prêt. Les frais de **rénovation** de l'objet mis en gage n'entraînent pas d'augmentation directe de sa valeur de base. L'administration de la Caisse est libre d'adapter cas échéant la valeur de base à la suite d'une rénovation.
- 5.3 La Caisse de pension accorde des **hypothèques à taux fixe de premier rang** n'excédant pas **65%** de la valeur de base et des hypothèques variables de **deuxième rang** n'excédant pas **15 %** ou **25 %** en cas de garanties supplémentaires. Les fonds propres qui ne proviennent pas de l'avoir du 2<sup>e</sup> pilier doivent s'élever en tout cas à 10% de la valeur de base au minimum.
- 5.4 Cette limite **peut atteindre 90 %** de la valeur de base stipulée dans le contrat dans des cas exceptionnels et sur production de garanties supplémentaires telles que la mise en gage de droits futurs conformément à la Loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL).
- 5.5 Le **montant annuel des intérêts sur le capital, des frais accessoires et de l'amortissement** (pour les hypothèques en deuxième rang à taux variable) ne doit en aucun cas dépasser 30 % du revenu annuel régulier dont l'emprunteur peut justifier. Si ces limites sont dépassées après la conclusion du contrat de prêt, l'administration de la Caisse peut demander un complément de couverture et/ou l'amortissement partiel du prêt. Le débiteur devra fournir à la demande de la Caisse toutes les pièces justificatives nécessaires (déclaration d'impôts, par exemple).

## 6. Amortissement

- 6.1 **Les hypothèques fixes de premier rang** n'excédant pas 65% de la valeur de base ne doivent pas être amorties. Les amortissements facultatifs ne peuvent être effectués au 31 décembre qu'avec l'accord de la Caisse; celle-ci est en droit de faire dépendre son accord du paiement d'une indemnité pour résiliation anticipée.

## 7. Mode de paiement et de décompte

- 7.1 Les hypothèques à taux d'intérêt fixe peuvent être conclues pour une **durée de 2 à 10 ans**. Le **montant minimum** pris en compte est de **CHF 250'000**. Les prêts hypothécaires à durée fixe doivent être remboursés au terme de la durée contractuelle.
- 7.2 Un intérêt est dû chaque année pour le prêt hypothécaire à compter de son versement. Il est dû au **31 décembre**, pour la première fois au 31 décembre qui suit le versement du prêt resp. à la fin de la durée du contrat.
- 7.3 Le versement sera crédité **sous bonne valeur** sur le compte de pension au plus tard à cette date. Il sera imputé au débiteur un taux d'intérêt plus élevé pour les **intérêts versés en retard**; le taux d'intérêt appliqué dans ce cas correspond au taux d'intérêt hypothécaire convenu plus 2%, mais au moins à 5% par an. Si le contrat prend fin avant la fin de l'année, les règles applicables (valeur, intérêt de retard) sont identiques, même pour le dernier paiement à la fin de la durée contractuelle.
- 7.4 Le débiteur reçoit chaque année un **relevé** de son compte ainsi qu'une **attestation** pour sa **déclaration d'impôts** comportant les informations nécessaires.
- 7.5 La Caisse ne verse pas d'intérêt pour les paiements qui lui parviennent avant le versement du prêt et avant le versement des intérêts dus au 31 décembre.

## 8. Taux d'intérêt

- 8.1 Les taux d'intérêt pour les hypothèques fixes et variables sont fixés par la **Caisse de pension** et, pour les hypothèques fixes, convenus par écrit dans le contrat de prêt; cette compétence peut être déléguée à l'administration de la Caisse. Les deux éléments déterminants pour fixer le niveau des taux d'intérêt sont les conditions actuelles qui règnent sur le marché ainsi que des besoins en placements de la Caisse conformément à sa stratégie d'investissement.
- 8.2 Les emprunteurs seront informés des augmentations des taux d'intérêt par écrit **pour les hypothèques variables en deuxième rang**, en temps utile pour leur permettre de faire usage de leur droit légitime de résiliation.
- 8.3 La Caisse se réserve le droit de fixer des taux d'intérêt correspondant aux risques encourus.



## 9. Résiliation

9.1 Les hypothèques à durée déterminée et avec une date d'échéance – sous réserve d'accords écrits contraires - ne peuvent généralement **pas être résiliées**.

L'administration de la Caisse peut toutefois demander le remboursement immédiat du prêt lorsque

- des mesures légales d'exécution forcée ont été introduites à l'encontre d'un débiteur et/ou du gage immobilier ou si un débiteur ou le propriétaire du gage ou le garant tombe en faillite ou fait une demande de sursis concordataire;
- le débiteur/la débitrice a plus de 30 jours de retard concernant le paiement des intérêts;
- en cas de propriété par étage, l'obligation de constituer un fonds de rénovation ou une réserve n'est pas remplie ou si la propriété par étage est dissoute;
- l'objet mis en gage n'est pas suffisamment assuré;
- la valeur de l'objet mis en gage est considérablement réduite, en particulier en raison d'un manque d'entretien;
- l'affectation de l'objet gagé est modifiée sans l'accord de la Caisse;
- les conditions de fortune ou de revenu du ou de l'un des débiteurs se sont sensiblement détériorées;
- le débiteur viole d'autres obligations des présentes directives concernant lesquelles le présent document prévoit la résiliation.

9.2 En cas de changement de propriétaire ou de réalisation forcée du gage immobilier, la totalité des créances liées au prêt sont dues à la date du transfert de propriété ou de la vente aux enchères publiques. La Caisse peut dans ce cas facturer une indemnité pour résiliation anticipée.

9.3 En cas de résiliation ou de dissolution du prêt avant la fin de la durée contractuelle, la Caisse est en droit de facturer au débiteur pour compenser les intérêts perdus une indemnité pour résiliation anticipée. Cette indemnité est calculée sur la base de la différence entre le taux d'intérêt contractuel et le taux que la Caisse imputerait à la date de la dissolution pour les nouvelles hypothèques fixes d'une durée correspondant à la durée restante du prêt.

## 10. Assurance des risques

10.1 Pour le bénéficiaire du prêt et pour sa famille, le fait de contracter une hypothèque signifie souvent un accroissement des risques financiers. Pour cette raison, la Caisse conseille généralement de souscrire auprès d'une **compagnie d'assurances privée** une assurance couvrant notamment les risques de décès et d'invalidité.

10.2 S'il existe une hypothèque variable de deuxième rang, des polices d'assurance avec capitalisation peuvent être remises à l'administration de la Caisse pour examen et en vue de la conclusion éventuelle d'un „amortissement indirect“ (cf. aussi art. 5.4).

## 11. Dispositions générales et entrée en vigueur

- 11.1 La Caisse est en droit de percevoir une taxe pour l'examen, la modification, le contrôle et l'administration du prêt ainsi que pour les charges extraordinaires, même dans le cadre d'une saisie forcée. Elle peut en tout temps décider de demander une participation à ces frais ou de modifier le montant de la taxe.
- 11.2 La Caisse peut céder ou transférer à un tiers tout ou partie du contrat de prêt avec toutes les sûretés et droits accessoires; toute nouvelle cession est réservée.
- 11.3 **Le lieu d'exécution** est le siège de la Caisse. C'est également le lieu de poursuite (domicile spécial au sens de l'art. 50 al. 2 LP) pour les débiteurs dont le domicile actuel ou futur est situé à l'étranger.
- 11.4 Le prêt et tous les contrats qui l'accompagnent sont régis par le droit suisse. **Le for** pour tous les litiges qui résultent du prêt et de tous les contrats qui l'accompagnent est à Zurich. La Caisse peut poursuivre le débiteur auprès de tout autre tribunal compétent.
- 11.5 Les présentes directives entrent en vigueur avec effet rétroactif le **1<sup>er</sup> septembre 2014**. La Caisse peut les modifier à tout moment. Les modifications sont communiquées au débiteur par voie de circulation ou de manière adéquate et sont réputées acceptées sans opposition dans un délai d'un mois.

Zurich, 23 Septembre 2014

Le conseil de fondation

La présente version française du texte est une traduction. En cas de doute, le texte allemand fait foi.