

DIRECTIVES
POUR LES
PRETS HYPOTHÉCAIRES

de premier et deuxième rang
(à taux d'intérêt variable)

Édition Septembre 2014

Pensionskasse Alcan Schweiz

Sommaire

- Art. 1 Champ d'application des directives pour les prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable
- Art. 2 Demande de prêt
- 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 de premier et deuxième rang à taux d'intérêt variable**

- 1.1 La **Pensionskasse Alcan Schweiz**, ci-après dénommée la "Caisse", accorde des prêts hypothécaires de premier et deuxième rang à taux variable sur la base des présentes directives à ses assurés et à des tiers. L'administration de la Caisse peut rejeter une demande sans avoir à en donner la raison.
- 1.2 La Caisse n'octroie, par principe, **pas de prêt de second rang** pour des hypothèques d'autres créanciers. La constitution de prêt de second rang auprès de créanciers-tiers requiert l'accord exprès de la Caisse; si la Caisse n'a connaissance que tardivement de pareils faits, elle peut immédiatement dénoncer le contrat.
- 1.3 Les hypothèques sont accordées sur **les 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 de prêt**

- 2.1 La demande de prêt hypothécaire est à déposer auprès de l'administration de la Caisse. Elle comprend
 - le **questionnaire à la personne entièrement complété avec les indications nécessaires**
 - le **questionnaire sur l'objet mis en gage** entièrement complété
 - ainsi que tout autre document requis par l'administration de la Caisse.
- 2.2 L'obtention de tous les documents exigés est l'affaire de l'emprunteur. Toutes les pièces portées au dossier restent propriété de la Caisse. 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 les frais administratifs occasionnés à la Caisse.

3. Contrat de prêt et garantie

- 3.1 Le prêt hypothécaire consenti fait l'objet d'un **contrat de prêt individuel** entre la Caisse (créancière) et l'emprunteur (débiteur).
- 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 correctement entretenu 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** (par exemple cession de terrain, établissement de servitudes, etc.) requiert l'accord 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. Si le contrat de vente est conclu à un prix plus faible que celui communiqué à la Caisse, celle-ci est en droit de réduire le montant du prêt en conséquence. 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^e 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, le risque de perte de valeur de l'objet mis en gage etc.), 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 accorde des hypothèques de **premier rang** à taux variable n'excédant pas **65 %** de la valeur de base et 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^e 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 **Les augmentations resp. les remboursements de prêts existants** sont possibles dans le cadre des présentes directives. Il convient dans ce cas de contrôler ou éventuellement de fixer à nouveau l'annuité, la période de paiement et la couverture complémentaire nécessaire.
- 5.6 Le **montant annuel des intérêts sur le capital, des frais accessoires et de l'amortissement** (pour les hypothèques en deuxième rang à taux d'intérêt variable) **et de l'amortissement** 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 de premier rang** à taux d'intérêt variable n'excédant pas 65% de la valeur de base ne doivent pas être amorties.
- 6.2 **Les hypothèques de deuxième rang** à taux d'intérêt variable sont amortissables. Les amortissements facultatifs supplémentaires sont possibles (cf. art. 7.3).

7. Mode de paiement et de décompte

- 7.1 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.
- 7.2 Les **taux d'intérêt** dus sur les hypothèques variables en premier et en deuxième rang sont différents. Le taux applicable pour une hypothèque en deuxième rang est en général plus élevé que pour une hypothèque en premier rang.
- 7.3 Les hypothèques variables en deuxième rang doivent être amorties de manière linéaire. **L'amortissement** annuel s'élève à 1% de la valeur de base mais au moins au montant à hauteur duquel la dette hypothécaire peut être amortie à 2/3 de la valeur de base dans un délai de 15 ans. Les tranches d'amortissement sont dues au 31 décembre, pour la première fois au 31 décembre de l'année civile qui suit le versement du prêt. Il sera fixé et communiqué au débiteur environ tous les trois ans pour le paiement des intérêts et l'amortissement du prêt des annuités probables (versements fixes à l'année) pour une période de paiement de trois années civiles complètes. La première période de paiement faisant suite au versement du prêt comprend également les mois restants de l'année en cours. Si les intérêts hypothécaires augmentent, les annuités calculées pour plusieurs années peuvent entraîner une augmentation des frais.
- 7.4 Les tranches d'amortissement facultatives supplémentaires peuvent être versées en tout temps pendant l'année. Les montants à partir de CHF 100'000 par année civile requièrent l'accord de la Caisse.
- 7.5 Le versement sera crédité **sous bonne valeur** sur le compte de la Caisse 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.
- 7.6 Le débiteur reçoit chaque année un **relevé** de son compte ainsi qu'une **attestation** pour sa **déclaration d'impôts** comportant les informations nécessaires.
- 7.7 La Caisse ne verse pas d'intérêt pour les paiements (p. ex. intérêts et amortissement) 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 sont fixés par la **Caisse de pension**. Il sera tenu compte pour fixer les taux d'intérêt des conditions actuelles régnant 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 modifications des taux d'intérêt par écrit 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 Chacune des parties peut **résilier le contrat dans son intégralité** sans avoir à préciser de motif au 30 juin ou au 31 décembre moyennant le respect d'un préavis de trois mois, sous réserve d'autres délais de préavis conformément au titre de gage.
- 9.2 Si les **droits de la Caisse** portant sur les intérêts et le remboursement du capital s'avéraient **compromis** ou si le débiteur ne remplissait pas ses obligations conformément aux présentes directives, la Caisse pourrait demander le remboursement immédiat du prêt sans tenir compte des délais stipulés à l'article 9.1 et déclarer la totalité de sa créance exigible. C'est notamment le cas 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 et/ou de l'amortissement;
 - 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.
- 9.3 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.

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 Dans la mesure où une hypothèque de deuxième rang est assortie d'un taux d'intérêt variable, il est possible de présenter pour examen à la Caisse ce type de polices générant du capital afin de convenir d'un „amortissement indirect“ (cf. également l'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 au **1^{er} 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, le 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.