

1er novembre 2021



Hypothèques

Directives pour l'octroi de prêts
garantis par gages immobiliers

Table des matières

1. Dispositions générales	4
1.1 Principe	4
1.2 Dénominations globales	4
2. Requête	4
2.1 Requête à la fondation de prévoyance asmac	4
2.2 Requête aux prestataires de services externes	4
3. Octroi du prêt	4
3.1 Maisons familiales, mitoyennes ou jumelées, propriétés par étage (appartements en copropriété) à usage propre	4
3.2 Immeubles de placement	5
3.3 Montant total du prêt	5
4. Types de prêts	6
5. Taux d'intérêt	6
6. Amortissements	6
7. Versement du prêt	7
8. Frais	7
9. Valeur de gage	7
10. Obligation d'entretien	7
11. Résiliation	7
12. Dispositions finales	9
12.1 Modifications des directives	9
12.2 Entrée en vigueur des directives	9

1. Dispositions générales

1.1 Principe

La **fondation de prévoyance asmac** octroie, dans le cadre des ressources financières à disposition et sur requête, des prêts garantis par des gages immobiliers à usage propre, pour des maisons familiales, mitoyennes ou jumelées, pour des propriétés par étage (appartements en copropriété) et des immeubles de placement (maisons plurifamiliales en propriété privée avec une part commerciale maximale de vingt pourcent, maisons plurifamiliales louées et appartements en propriété par étage) à des conditions attractives. La **fondation de prévoyance asmac** n'octroie pas de crédits de construction. Aucune hypothèque n'est octroyée pour des maisons ou appartements de vacances et pour des objets d'exception difficilement vendables.

La **fondation de prévoyance asmac** peut mandater des prestataires de services externes pour l'octroi de prêts hypothécaires.

1.2 Dénominations globales

Afin d'améliorer la lisibilité de ce texte, nous renonçons aux doubles formes dans ce règlement. Lors de dénominations de personnes, de fonctions et de titres professionnels, sont comprises les personnes de sexe masculin et féminin.

Le partenariat enregistré est assimilé au mariage dans tous ses droits et obligations.

2. Requête

2.1 Requête à la **fondation de prévoyance asmac**

La requête doit être effectuée au moyen du formulaire établi par la **fondation de prévoyance asmac**. L'agence de la **fondation de prévoyance asmac** décide de l'octroi du prêt. Il n'existe pas de droit légal sur l'octroi d'un prêt.

2.2 Requête aux prestataires de services externes

La requête doit être effectuée au moyen des formulaires respectivement selon les systèmes et processus des prestataires de services externes. La décision des prestataires de services externes est basée sur les directives en vigueur à la **fondation de prévoyance asmac**.

3. Octroi du prêt

3.1 Maisons familiales, mitoyennes ou jumelées, propriétés par étage (appartements en copropriété) à usage propre

Le montant minimal d'un prêt est de CHF 100 000 par objet lors de la requête. Le montant maximal d'un prêt est de 2 000 000 par objet.

Montant maximal	80 pourcent de la valeur de gage ou du prix d'achat lors de nouvelle acquisition
dont jusqu'à	67 pourcent en hypothèque de 1er rang 13 pourcent en hypothèque de 2e rang

Le capital propre minimal de 20 pourcent doit être financé de 10 pourcent en espèces et/ou par des fonds du pilier 3a. Les 10 pourcents restants peuvent être financés par des fonds du 2e pilier ou par des prêts rémunérés et remboursables.

L'augmentation minimale d'une hypothèque existante est de CHF 20 000.

La charge engendrée par les frais des intérêts hypothécaires, d'entretien et de maintenance du bien immobilier ne doit pas dépasser 35 pourcent du revenu disponible et d'éventuels loyers nets perçus.

Lors d'octroi d'hypothèques aux personnes ayant atteint l'âge de 55 ans révolus, les tranches d'amortissement contractuelles sont définies, si nécessaire, de manière à ce que, à l'âge de 65 ans, le gage ne dépasse pas 67 pourcent de la valeur de gage et que la viabilité des revenus futurs (revenus de retraite ainsi que revenus de loyers nets provenant d'immeubles loués etc.) reste garantie.

L'octroi de prêts se limite aux immeubles situés sur le territoire Suisse.

3.2 Immeubles de placement

Le montant minimal d'un prêt est de CHF 300 000 par objet lors de la requête. Le montant maximal d'un prêt est de 3 000 000 par objet.

Montant maximal	60 pourcent de la valeur de gage ou du prix d'achat lors de nouvelle acquisition
dont jusqu'à	60 pourcent en hypothèque de 1er rang

Le capital propre minimal de 40 pourcent doit être financé par des liquidités.

L'augmentation minimale d'une hypothèque existante est de CHF 50 000.

La charge engendrée par les frais des intérêts hypothécaires, d'entretien et de maintenance du bien immobilier ne doit pas dépasser 35 pourcent du revenu disponible et d'éventuels loyers nets perçus.

L'octroi de prêts se limite aux immeubles situés sur le territoire Suisse.

3.3 Montant total du prêt

Le montant maximal de tous les prêts se monte à CHF 3 000 000 par débiteur.

4. Types de prêts

Le prêt est accordé sous forme d'hypothèques SARON, d'hypothèques variables et d'hypothèques fixes.

Une combinaison des types de prêts est possible. Les conversions d'hypothèque SARON en hypothèque fixe peuvent être effectuées respectivement pour la fin d'un trimestre, moyennant un préavis de deux mois.

5. Taux d'intérêt

Les taux d'intérêts actuels pour tous les types de prêts ainsi que le forward pour les hypothèques fixes sont publiés sur le site internet de la **fondation de prévoyance asmac**. Ceux-ci sont par ailleurs mis à disposition aux prestataires de services externes.

Les taux d'intérêts des hypothèques SARON sont fixés sur la base du SARON publié par SIX (Libor trimestriel) en francs suisses en plus d'une marge. La base du taux d'intérêt minimal pour le SARON (Libor trimestriel) en francs suisses ne peut pas se situer au-dessous de zéro pourcent.

Hypothèques SARON	Les taux d'intérêts sont adaptés trimestriellement aux conditions actuelles du marché
Hypothèques variables	Les taux d'intérêts peuvent être adaptés aux conditions actuelles du marché de suite et en tout temps, ou à une date ultérieure définie.
Hypothèques fixes	Les taux d'intérêts sont fixés à l'échéance sur la base des conditions actuelles du marché.

L'obligation de payer des intérêts prend effet à la date de l'octroi du prêt. Les taux hypothécaires sont payables trimestriellement à terme échu, respectivement au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et au 31 décembre.

6. Amortissements

Hypothèques variables et SARON	Les amortissements facultatifs peuvent être effectués moyennant un préavis de trois mois. Il n'y a pas de préavis sur les hypothèques jusqu'à CHF 50 000.
Hypothèque variable de 2e rang	Obligation d'amortissement dans les 15 ans, au plus tard toutefois jusqu'à la retraite du premier emprunteur mis en retraite. Un amortissement indirect par le pilier 3a est possible uniquement pour une propriété à usage propre.
Hypothèque fixe	Un amortissement du prêt pendant la durée de l'emprunt est exclu.

7. Versement du prêt

Le prêt est disponible au plus tôt après constitution légale du droit de gage. La constitution de nouveaux droits de gage ou le transfert des garanties sont effectués aux frais de l'emprunteur, ceci à l'exception de l'inscription de la **fondation de prévoyance asmac** au registre des créanciers. Le prêt n'est accordé qu'en cas de droit de gage libre de toute opération et non gagé.

8. Frais

L'examen d'une requête coûte CHF 240.

Lors de conclusion d'une hypothèque, ces frais sont annulés.

9. Valeur de gage

La valeur de gage est fixée par la **fondation de prévoyance asmac** ou par les prestataires de services externes et peut être vérifiée périodiquement. Sur demande et aux frais de l'emprunteur, une expertise actualisée de la valeur vénale est à fournir à la **fondation de prévoyance asmac** ou aux prestataires de services externes. Lors d'octroi du prêt, le montant de la valeur de gage est communiqué à l'emprunteur.

En cas d'événements affectant la solvabilité de l'objet, un contrôle de la valeur de l'objet mis en gage est effectué.

10. Obligation d'entretien

L'immeuble doit être assuré suffisamment contre les incendies et dégâts élémentaires. Les propriétaires par étage sont de plus tenus d'assurer les propriétés exclusives ayant été prises en considération lors du gage. La couverture d'assurance suffisante doit être maintenue.

L'emprunteur est tenu d'entretenir impeccablement l'objet mis en gage. Lors de propriétés par étage, l'entretien des parties communes de la copropriété est à effectuer d'entente avec les copropriétaires.

Des modifications ou démolitions entreprises à l'objet et entraînant une diminution de la valeur ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord de la **fondation de prévoyance asmac**.

11. Résiliation

Le remboursement immédiat du prêt peut être exigé lorsque

- une des parcelles grevée est transmise en partie ou en totalité à un nouveau propriétaire;
- une participation importante à une compagnie ayant une propriété à une des parcelles grevée est aliénée;
- l'emprunteur est en arriéré de paiement des intérêts ou d'autres obligations de paiement de plus de 30 jours;
- une des parcelles grevée est morcelée ou négligée ou si elle subit une dépréciation;

- la valeur d'autres actifs mis en gage ou transmis aux prestataires de services externes diminue ou si un actif concerné n'est plus, pour d'autres raisons, considéré par les prestataires de services externes comme étant une garantie suffisante;
- les directives concernant la solvabilité de l'emprunteur et qui sont à examiner périodiquement (viabilité) lors de la durée de ce contrat-cadre ne sont plus garanties;
- il existe une autre raison importante;
- un garant exige un encaissement légal ou une exonération de son cautionnement.

Le capital est en outre échu de suite et sans résiliation lorsque l'emprunteur

- fait l'objet d'une saisie infructueuse;
- est insolvable;
- tombe en faillite;
- se voit octroyé un sursis concordataire ou un report en vue d'un règlement privé des dettes (art. 293 ss et art. 333 ss LP) ou un ajournement de la faillite (art. 725a CO).

Dans les cas susmentionnés, la résiliation immédiate peut également être effectuée et le remboursement ordonné pour les hypothèques à taux fixe.

En cas de changement de propriétaire, chaque hypothèque est en principe considérée comme résiliée au moment du transfert de propriété. Si un changement de propriétaire a lieu avec la constitution d'un usufruit conformément à l'art. 745 ss CC, l'hypothèque n'est pas automatiquement considérée comme résiliée malgré le changement de propriétaire. Dans ces cas, le prêteur peut donner son accord pour la poursuite du prêt, le prêteur fixant les conditions à cet effet dans une directive interne.

Pendant la durée de l'usufruit, les intérêts de l'hypothèque transférée sont aux frais de la partie usufruitière.

Les hypothèques variables peuvent être résiliées par chacune des parties par lettre recommandée avec un préavis de trois mois pour la fin de chaque mois civil. Il n'y a pas de préavis pour les hypothèques jusqu'à CHF 50 000. En cas de vente de l'immeuble ou de la propriété par étage, il est possible de résilier le contrat par écrit pour la date du transfert de propriété. Pour ce faire, l'emprunteur doit obligatoirement soumettre un projet du contrat de vente et remettre par la suite une copie du contrat de vente signé.

Pour les hypothèques fixes, aucun remboursement partiel n'est possible pendant la durée contractuelle. Une résiliation anticipée est autorisée. Dans ce cas, une indemnité de remboursement anticipé est à payer. Celle-ci se calcule à partir de la différence entre le taux d'intérêt convenu pour le prêt et le taux d'intérêt réalisable en cas de résiliation anticipée du contrat, mais en tout cas avec une limite inférieure de 0,00 pourcent, pour un placement sur le marché monétaire ou des capitaux avec une durée résiduelle jusqu'à l'échéance ordinaire du contrat, multipliée par le montant du crédit restant dû et la durée résiduelle en années. Les taux d'intérêt de référence sont les taux d'intérêts SARON publiés quotidiennement ou tout autre taux de base équivalent. Si le taux d'intérêt du prêt se situe au-dessus du taux de placement, il en résulte une différence de montant aux frais de l'emprunteur; s'il se situe au-dessous du taux de placement, il est renoncé à une indemnité de remboursement anticipé.

Les hypothèques SARON peuvent être résiliées à tout moment à l'expiration d'un délai de trois mois. Si l'hypothèque SARON est convertie en hypothèque fixe, le préavis comprend deux mois.

Sur demande, l'affectation de l'immeuble ou de la propriété par étage peut être modifiée temporairement (p.ex. en cas de résidence temporaire à l'étranger). La **fondation de prévoyance asmac** en fixe la durée.

12. Dispositions finales

12.1 Modifications des directives

Le comité chargé des questions de placement peut adapter les directives à tout moment.

12.2 Entrée en vigueur des directives

Les directives ont été approuvées par le comité chargé des questions de placement et entrent en vigueur au 1er novembre 2021. Elles remplacent les directives actuelles.

