

Hypothèques

Directives pour l'octroi de prêts garantis par gages immobiliers

Valable au 1er janvier 2016

Fondation de prévoyance ASMAC
Kollerweg 32 | Case postale 389 | CH-3006 Berne

N° Téléphone: +41 31 350 46 00
N° Fax: +41 31 350 46 01
Internet: www.fondation-asmac.ch
Email: info@vorsorgestiftung-vsao.ch

Table des matières

1. Principe	4
2. Requête	4
3. Octroi du prêt	4
4. Types de prêts	5
5. Taux d'intérêt	5
6. Amortissements	6
7. Versement du prêt	6
8. Frais	6
9. Valeur de gage	6
10. Obligation d'entretien	7
11. Résiliation	7
12. Changement de propriétaire	8
13. Modification des directives	8

1. Principe

La Fondation de prévoyance ASMAC octroie, dans le cadre des ressources financières à disposition et sur requête, des prêts hypothécaires (maison familiale, propriété par étage), à des conditions attractives. La Fondation de prévoyance ASMAC n'octroie pas de crédit de construction.

2. Requête

Au moyen du formulaire de requête établi par la Fondation de prévoyance ASMAC, le requérant doit fournir toutes les informations personnelles et relatives à l'objet ainsi qu'au financement et à la charge financière prévisible. L'agence de la Fondation de prévoyance ASMAC décidera quant à l'octroi du prêt. Il n'y a pas de droit légal à l'octroi d'un prêt hypothécaire.

3. Octroi du prêt

Le montant minimal pour l'octroi d'un prêt est de CHF 200 000 lors de la requête. Le montant maximal pour l'octroi d'un prêt comprend CHF 1 000 000. Aucun financement n'est accordé sur les objets à valeur affective.

Montant maximal	80 pour cent de la valeur de gage ou du prix d'achat lors de l'acquisition
dont jusqu'à	70 pour cent en hypothèque de 1er rang 10 pour cent en hypothèque de 2e rang (avec obligation d'amortissement dans les cinq ans)

Le capital propre minimal de 20 pour cent doit être financé en espèces et/ou au moyen des fonds du pilier 3a.

La charge engendrée par les frais des intérêts hypothécaires, d'entretien et de maintenance de l'objet immobilier ne doit pas dépasser 35 pour cent du revenu total du ménage.

Lors d'octroi d'hypothèques aux personnes ayant atteint l'âge de 55 ans, 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 50 pour cent de la valeur de gage et que la viabilité soit garantie par rapport aux revenus futurs (rentes).

L'octroi de prêts se limite aux objets immobiliers situés en Suisse.

4. Types de prêts

Le prêt sera accordé sous forme d'hypothèques Libor trimestrielles en francs suisses, d'hypothèques à taux variable ou d'hypothèques à taux fixe.

Une combinaison des types de prêts dans le cadre des variantes mentionnées ci-dessus est possible. La conversion d'une hypothèque Libor en francs suisses en une hypothèque à taux fixe peut être effectuée pour la fin d'un trimestre.

5. Taux d'intérêt

Les taux d'intérêts actuels pour tous les types de prêts sont publiés sur le site internet de la Fondation de prévoyance ASMAC. Les taux d'intérêts des hypothèques Libor sont fixés par l'agence, moyennant en plus une marge, sur la base du Libor trimestriel en francs suisses (London Interbank Offered Rate). La base du taux d'intérêt minimal du Libor trimestriel en francs suisses ne doit pas être inférieure à zéro pour cent lors de cette action.

Hypothèques Libor	Les taux d'intérêts sont adaptés trimestriellement aux valeurs actuelles sur le marché.
Hypothèques à taux variable	Les taux d'intérêts peuvent être adaptés dans un délai de trois mois aux valeurs actuelles sur le marché.
Hypothèques à taux fixe	Les taux d'intérêts sont déterminés aux valeurs actuelles sur le marché à la date d'échéance.
Instance compétente	Agence de la Fondation de prévoyance ASMAC.

L'intérêt commence à courir dès l'octroi du prêt. Les taux hypothécaires sont dus trimestriellement à l'échéance du terme, respectivement au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

6. Amortissements

Hypothèque de 2e rang Amortissement dans les cinq ans maximum.

Hypothèque à taux variable et Libor Les amortissements volontaires peuvent être effectués en tenant compte d'un délai de résiliation de trois mois.

Hypothèque à taux fixe Un amortissement du prêt est exclu pendant la durée du prêt.

Les versements des amortissements sont, à partir de l'âge de 55 ans, établis de manière à ce que le gage ne dépasse pas 50 pour cent de la valeur de gage de la propriété du logement lorsque le demandeur de crédit atteint l'âge de 65 ans. Pour les débiteurs solidaires, la limite du gage est réduite à 50 pour cent dès que la première personne atteint l'âge limite.

7. Versement du prêt

Le prêt sera disponible dès l'octroi de la garantie. L'établissement de nouveaux droits de gage ou le transfert des garanties sont à la charge du requérant, 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 mise en gage libre de tout antécédent de nantissement. Le versement du prêt est effectué au 1er d'un mois.

8. Frais

L'examen d'une requête coûte CHF 300. En cas de refus d'octroi, aucune indemnité n'est due.

9. Valeur de gage

La valeur de gage est fixée par la Fondation de prévoyance ASMAC et contrôlée périodiquement. Sur demande et à charge de l'emprunteur, une expertise actualisée de la valeur vénale est à fournir à la Fondation de prévoyance ASMAC. Lors d'octroi du prêt, le montant de la valeur de gage est communiqué à l'emprunteur. La Fondation de prévoyance ASMAC calcule la déduction de dévalorisation de l'immeuble à raison d'un pour cent de la valeur de gage par année.

10. Obligation d'entretien

L'immeuble doit être suffisamment assuré contre les incendies et dégâts élémentaires. Les propriétaires par étage doivent en supplément assurer la partie commune de l'immeuble prise en considération lors de l'octroi du prêt. La couverture d'assurance suffisante doit être maintenue.

L'emprunteur est tenu d'entretenir correctement l'objet de gage. Lors de propriétés par étage, l'entretien des parties communes de la copropriété est à effectuer d'entente avec tous les copropriétaires. Des modifications ou démolitions ayant pour effet une diminution de valeur ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord de la Fondation de prévoyance ASMAC.

11. Résiliation

La Fondation de prévoyance ASMAC peut exiger le remboursement immédiat du prêt dans les cas suivants:

- l'objet mis en gage est insuffisamment assuré;
- l'objet mis en gage diminue considérablement dans sa valeur ou son entretien est négligé;
- l'objet mis en gage est mis en vente aux enchères;
- le débiteur ou propriétaire du gage est mis en faillite ou en cas de sursis concordataire;
- en cas de modification de l'affectation de l'immeuble ou de la propriété par étage sans accord de la Fondation de prévoyance ASMAC;
- si, lors de propriété par étage, l'obligation du règlement de la copropriété concernant l'engagement d'une administration et si l'augmentation du fonds de rénovation et de réserve ne sont pas effectuées, ou si la copropriété est supprimée;
- l'amortissement convenu n'est pas réalisé;
- les intérêts dus ne sont pas versés dans les délais impartis.

Pour les hypothèques à taux fixe également et dans les cas mentionnés ci-dessus, une résiliation sans délai peut être entreprise et un remboursement peut être exigé.

Les hypothèques à taux variable ainsi que les hypothèques Libor en francs suisses peuvent être résiliées, par chaque partie, en observant un délai de trois mois à la fin d'un mois au moyen d'une lettre recommandée. Lors de la vente de l'immeuble / de la propriété par étage, la résiliation peut être effectuée, par écrit, à la date du transfert de propriété. Pour ce faire, l'emprunteur doit obligatoirement soumettre un projet du contrat d'achat et remettre par la suite une copie du contrat d'achat signé.

Pour les hypothèques à taux fixe et pendant la durée contractuelle du prêt, les remboursements partiels ne sont pas possibles, pour autant que ce ne soit réglé différemment dans le contrat.

Une résiliation anticipée est permise uniquement lors de la vente de l'immeuble / de la propriété par étage, et, dans ce cas-là, une indemnité de résiliation anticipée est à verser; celle-ci est calculée de la manière suivante: durée jusqu'à la fin de l'échéance multipliée par la différence entre l'intérêt contractuel et le taux d'intérêt actuel d'une hypothèque à taux fixe et à durée identique.

Sur demande, l'affectation de l'immeuble ou de la propriété par étage peut être modifiée temporairement (par exemple lors de prise de domicile temporaire à l'étranger). La Fondation de prévoyance ASMAC en fixe la durée.

En cas de décès de l'emprunteur ou après un divorce avec transfert de l'objet grevé, une vérification du financement est effectuée dans tous les cas.

12. Changement de propriétaire

Lors d'un changement de propriétaire, chaque hypothèque est considérée comme étant résiliée à la date du transfert.

13. Modification des directives

La Fondation de prévoyance ASMAC se réserve le droit d'adapter les directives en tout temps.