

Dispositions générales de la Baloise Bank SoBa AG concernant les hypothèques

1. Rapport avec les titres hypothécaires

Si des divergences apparaissent entre les dispositions régissant les titres hypothécaires/cédules hypothécaires (incl. cédules hypothécaires de registre) et le contrat de la Baloise Bank SoBa AG, le contrat prime. Dans le cas d'une cession à titre de sûreté, les dispositions de la cession à titre de sûreté priment celles qui régissent les titres hypothécaires/cédules hypothécaires.

2. Droit d'information

Il y a lieu de communiquer à la Baloise Bank SoBa AG, à sa demande, toutes les informations nécessaires à l'appréciation de la valeur du gage et de la solvabilité de l'emprunteur.

Dans le cadre de l'appréciation et de l'examen du crédit, la Baloise Bank SoBa AG est autorisée à demander auprès de tiers des renseignements, en particulier à l'office des poursuites, à la centrale d'information de crédit (ZEK) ainsi qu'auprès des agences de crédit et des services officiels. La Baloise Bank SoBa AG est également autorisée à demander des informations du registre foncier à propos du bien foncier à financer. À cet égard, la banque est déliée du secret bancaire et d'éventuelles autres obligations de garder le secret.

3. Intérêts / usage commercial commun pour la comptabilisation des intérêts

Les intérêts sont dus à la fin de chaque trimestre.

Pour les hypothèques à taux fixe et variable, la comptabilisation des intérêts s'effectue sur la base de 360/360 jours.

Pour l'hypothèque Baloise SARON, la comptabilisation des intérêts s'effectue sur la base de 365 ou 366/360 jours.

4. Calcul du taux d'intérêt de l'hypothèque Baloise SARON / Suppression du SARON

Le taux d'intérêt en vigueur pour le trimestre précédent se compose du taux d'intérêt de base SARON et d'une marge individuelle. Il est arrondi à la troisième décimale. Si le taux d'intérêt de base est négatif, il est remplacé par 0%.

Le taux d'intérêt de base en vigueur pour le trimestre concerné est calculé à partir des taux d'intérêt SARON capitalisés au jour le jour (SARON Compound») avec une période lookback de 5 jours. Vous trouverez d'autres informations sur cette méthode de calcul et sur le SARON sur notre site Internet www.baloise.ch/saron.

La façon dont le taux est fixé implique que les taux hypothécaires à payer à l'échéance des intérêts ne sont pas connus à l'avance mais seulement à l'échéance des intérêts respective et sont communiqués au débiteur via un décompte des intérêts.

Si le taux d'intérêt SARON est supprimé ou déclaré comme n'étant plus représentatif, la Baloise Bank SoBa AG détermine un taux d'intérêt méthodologiquement similaire comme taux d'intérêt de base ainsi que la méthode de rémunération déterminante. Si la Baloise Bank SoBa AG ne définit pas de taux d'intérêt de substitution, l'hypothèque SARON peut être convertie si le client le souhaite en hypothèque à taux fixe au taux d'intérêt en vigueur à ce moment. Si le débiteur ne conclut aucune hypothèque à taux fixe avant la suppression du taux d'intérêt SARON, alors l'hypothèque SARON continuera de s'appliquer en tant qu'hypothèque à taux variable normale.

5. Dénonciation

5.1. Taux d'intérêt variable sans échéance (hypothèque à taux variable normale)

Si le taux est variable, l'hypothèque peut être dénoncée à tout moment en tout ou partie par les deux parties moyennant un préavis de 90 jours.

En outre, la Baloise Bank SoBa AG est autorisée à prononcer exceptionnellement la résiliation dans les mêmes conditions et avec les mêmes délais que ceux prévus pour les hypothèques à taux d'intérêt fixe.

5.2. Taux d'intérêt variable avec échéance (hypothèque Baloise Time Fix)

Aucune dénonciation n'est possible pendant la durée ferme de cinq ans.

Pendant la durée du contrat, le preneur de crédit est seulement libre de transformer en tout temps l'hypothèque Baloise Time Fix existante en une hypothèque à taux fixe normale, pour autant que la somme de la durée écoulée de l'hypothèque Baloise Time Fix et de la durée prévue pour la nouvelle hypothèque à taux fixe soit au moins égale à cinq ans. Il lui faut pour cela en aviser la banque au plus tard quatre jours ouvrables bancaires avant le début de la nouvelle hypothèque à taux fixe. Pour la transformation en une hypothèque à taux fixe, le preneur de crédit verse des frais de dossier de CHF 250.

La transformation en une hypothèque à taux variable normale ou en une hypothèque Baloise SARON n'est pas possible pendant la période de 5 ans.

La Baloise Bank SoBa AG se réserve en outre le droit, en dépit de la durée ferme, de résilier l'hypothèque Baloise Time Fix ainsi que d'autres crédits éventuels soumis aux mêmes conditions et délais, tel qu'il est prévu pour les hypothèques à taux d'intérêt fixe.

Pour chaque résiliation prématurée, la Baloise Bank SoBa AG a droit au remboursement de l'avantage des intérêts déjà octroyé (bonus d'intérêts de 0,25 % pendant la partie révolue de la durée jusqu'au moment de la résiliation), une taxe de 1,25 % du capital existant de l'hypothèque Time Fix de la Baloise au moment de la résiliation, et au dédommagement des frais liés à la résiliation.

5.3. Taux d'intérêt fixe

Aucune dénonciation n'est possible pendant la durée ferme.

Ce nonobstant, la Baloise Bank SoBa AG se réserve le droit de résilier la hypothèque à taux fixe ainsi que tout autre crédit en cours avec effet immédiat, s'il apparaît que, le preneur de crédit est en retard dans le paiement des intérêts ou des amortissements convenus.

La Baloise Bank SoBa AG peut résilier de manière exceptionnelle la hypothèque fixe ainsi que d'autres crédits éventuels en respectant un délai de résiliation de 90 jours, si:

- l'emprunteur n'a pas effectué de prolongation de couverture en cas d'une diminution de la solvabilité des gages ou du débiteur dans le délai qui lui est imparti par la Baloise Bank SoBa AG.
- le(s) bien(s) foncier(s) ou ses rendements financés par la Baloise Bank SoBa AG sont saisis
- des mesures d'exécution forcée (par ex. sursis, faillite, réalisation du gage) sont prises contre l'emprunteur
- l'un des objets du gage affecté parvient entièrement ou partiellement à l'aliénation.

En cas de dissolution avant terme, la Baloise Bank SoBa AG a droit au remboursement de tous les frais qui en découlent (notamment frais de traitement et coûts dus au refinancement afférent).

Le calcul des frais de résiliation de la hypothèque à taux fixe est basé sur la différence entre le taux d'intérêt du crédit fixé et le taux d'intérêt recouvrable pour un placement auprès des marchés de capitaux et monétaires au moment de la résiliation pour le temps restant correspondant (importe si le taux est positif ou négatif).

5.4. Hypothèque Baloise SARON

Aucune dénonciation n'est possible pendant la durée ferme.

Pendant la durée du contrat, le preneur de crédit est libre de transformer le financement actuel en une hypothèque à taux fixe normale, à l'échéance des intérêts (31.03./30.06/30.09./31.12.). Il lui faut pour cela en aviser la banque au plus tard à la fin du trimestre civil courant. Le passage à une hypothèque à taux variable est impossible pendant la durée fixe.

La Baloise Bank SoBa AG se réserve en outre le droit, en dépit de la durée ferme, de résilier l'hypothèque Baloise SARON ainsi que d'autres crédits éventuels soumis aux mêmes conditions et délais, tel que prévu pour les hypothèques à taux d'intérêt fixe.

Pour chaque résiliation prématurée, la Baloise Bank SoBa AG a droit au dédommagement de la marge fixée dans le contrat et des frais liés à la résiliation pour la totalité du temps restant.

5.5. Frais facturés en cas de résiliation / remboursement de l'hypothèque

En cas de résiliation/remboursement ordinaire, la Baloise Bank SoBa AG est autorisée à facturer des frais de CHF 500.

6. Responsabilité solidaire

En cas de pluralité de preneurs de crédit, ceux-ci répondent solidairement à l'égard de la Baloise Bank SoBa AG.

7. Offre de nouvelle hypothèque à taux fixe, hypothèque SARON et hypothèque à taux variable avec échéance (hypothèque Baloise Time Fix)

Avant l'échéance, la Baloise Bank SoBa AG se fera un plaisir de soumettre une offre de prolongation. Si aucun accord de prolongation n'est finalisé, l'hypothèque devient exigible de plein droit au jour de l'échéance.

8. Cessibilité

La Baloise Bank SoBa AG a le droit de proposer le transfert ou de transférer tout ou en partie ses droits découlant des présentes conditions de crédit à des tiers domiciliés en Suisse ou à l'étranger. Elle est en droit de fournir à tout moment aux tiers qui participent à ce transfert, y compris les agences de rating, toutes les informations et données existantes en rapport avec les présentes conditions de crédit et est, à cet effet, relevée du secret bancaire.

Si ces tiers ne sont pas soumis au secret bancaire suisse, la transmission de ces informations et données ne peut avoir lieu que s'ils s'engagent à le respecter et à veiller à le faire respecter par leurs éventuels cocontractants. Tout acquéreur est en droit de transférer la créance cédée à un nouvel acquéreur si celui-ci s'engage à son tour à respecter le secret bancaire.

La Baloise Bank SoBa AG (ou tout autre acquéreur de créance par transfert au sens de la présente disposition) a le droit, sans demander l'accord du preneur de crédit, de transférer à l'acquéreur, avec la créance, son obligation de mettre à disposition une limite de crédit ou toute autre obligation découlant du contrat de crédit. Le cessionnaire de ces engagements doit être soit une entreprise liée à la Baloise Bank SoBa AG, soit un établissement financier suisse ou étranger (banque, compagnie d'assurances ou autre). La Baloise Bank SoBa AG est libérée de ses engagements à mesure qu'elle les cède.

Par la signature de la présente, vous autorisez en outre la Baloise Bank SoBa AG, pour le cas où elle transférerait à un tiers les droits et obligations découlant de votre/vos crédit(s), à le faire bénéficier des sûretés en sa possession, notamment des droits de gages immobiliers, et à lui octroyer à cette fin un droit de gage ou un autre type de garantie sur les cédules hypothécaires fournies en couverture de ce(s) crédit(s) ainsi que sur les autres sûretés éventuellement constituées à cet effet. S'agissant de cédules hypothécaires de registre, la Baloise Bank SoBa AG est autorisée et en droit, sur la base du présent contrat, de requérir l'inscription de l'acquéreur au registre foncier en tant que créancier titulaire d'un droit de gage mobilier sur celles-ci.

9. Renonciation à la compensation

Le preneur de crédit renonce à amortir ses engagements par compensation des prétentions éventuelles qu'il détient vis-à-vis de la Baloise Bank SoBa AG et/ou de tout acquéreur éventuel des droits découlant du présent contrat de crédit, même si la Baloise Bank SoBa AG ou un ayant cause éventuel fait faillite.

10. Frais et coûts

Les frais d'établissement et/ou de modification d'un titre hypothécaire/cédules hypothécaires ainsi que tous les coûts de droit public liés à un prêt hypothécaire sont à la charge du preneur de crédit.

En cas de retard de paiement des intérêts et/ou des amortissements, des frais de deuxième rappel (actuellement CHF 250) seront débités au preneur de crédit.

11. Remarques particulières:

Un intérêt majoré au minimum de 2% (actuellement de 10% par an) est prélevé pour les utilisations du crédit non prévues par le contrat (en particulier en cas de non respect du délai de paiement des intérêts et/ou des amortissements).

Dans les relations quotidiennes avec les registres fonciers et les compagnies d'assurances, il est courant que tous les détails, tels que description exacte du gage immobilier ou durée/numéro de la police d'assurance ne soient pas encore connus lors de la conclusion du contrat de crédit. Dans de tels cas, la Baloise Bank SoBa AG peut joindre au contrat des documents qui ne sont pas entièrement remplis, en vue d'accélérer la procédure d'octroi de crédit. En les signant, le client accorde à la Baloise Bank SoBa AG le droit de les compléter ultérieurement, conformément aux conventions conclues entre les deux parties.

Nous vous remercions de votre compréhension et de votre confiance.

Pour améliorer la compréhension du texte, seul le masculin est employé pour désigner les personnes. Bien entendu, il fait indifféremment référence aux hommes et aux femmes.

Baloise Bank SoBa AG

Amthausplatz 4

CH-4502 Solothurn

T +41 (0)58 285 33 33

www.baloise.ch