

Conditions générales
Edition 01.07.2013

Prêts hypothécaires

Sommaire

A. Généralités	5
B. Prêts et garanties	5
C. Intérêts	7
D. Dénonciation	7
Tarif applicable aux prêts hypothécaires	9

A. Généralités

A1 Bases contractuelles, droit applicable et for

Les Conditions générales font partie intégrante des relations contractuelles entre VAUDOISE GÉNÉRALE, Compagnie d'Assurances SA ou VAUDOISE VIE, Compagnie d'Assurances SA, Avenue de Cour 41, 1007 Lausanne (ci-après: la Vaudoise), en sa qualité de prêteur dans le cadre de financements immobiliers garantis par gage et/ou par nantissement (ci-après: le Prêt hypothécaire) et les personnes qui les souscrivent auprès d'elle en qualité d'emprunteur (ci-après: l'Emprunteur), ainsi que les personnes qui constituent des garanties personnelles ou réelles couvrant ces engagements (ci-après: le Garant).

Tous les rapports juridiques de quelque nature qu'ils soient découlant du Prêt hypothécaire sont exclusivement régis par le droit suisse.

Le lieu d'exécution, le for exclusif de tous genres de procédure, ainsi que le for de la Loi sur la poursuite pour dettes et faillite (LP), mais, en ce qui concerne ce dernier, seulement si la Contrepartie concernée n'est pas domiciliée en Suisse, sont au Siège de la Vaudoise, à Lausanne. La Vaudoise demeure toutefois en droit d'ouvrir action au domicile de l'Emprunteur ou du Garant ou devant tout autre tribunal compétent.

A2 Modification des conditions

Sous réserve de dispositions contraires des Conditions générales, du contrat-cadre de prêt hypothécaire, de la convention de produit hypothécaire ou de leurs annexes, les modifications desdits contrat, convention ou annexes nécessitent l'accord écrit de la Vaudoise.

Pour le surplus, la Vaudoise se réserve le droit de modifier en tout temps les Conditions générales et le tarif applicable aux prêts hypothécaires qu'elle édite (ci-après: le Tarif). Ces modifications sont communiquées par la Vaudoise à l'Emprunteur ou au Garant par voie de circulaire ou par tout autre moyen qu'elle jugera approprié.

A3 Communications avec la Vaudoise et défaut de vérification ou de légitimation

Toutes les communications incombant à la Vaudoise sont faites valablement lorsqu'elles sont expédiées à la dernière adresse indiquée par l'Emprunteur ou le Garant. Les changements d'adresse doivent faire l'objet d'une information remise dans les meilleurs délais à la Vaudoise. L'Emprunteur ou le Garant assume les conséquences d'un retard dans la remise de cette information.

Dans les limites fixées par la loi, la Vaudoise ne répond pas de dommages éventuels résultant de l'absence ou du défaut de vérification ou de légitimation des signatures, ou de faux non décelés.

A4 Jours ouvrables

Dans toutes les relations avec la Vaudoise, les jours ouvrables sont ceux reconnus comme tels à Lausanne. Le samedi est assimilé à un jour férié officiel.

A5 Utilisation et communication de données

La Vaudoise peut collecter et utiliser des données sensibles relatives à l'Emprunteur ou au Garant qui portent en particulier sur la situation patrimoniale ou sur des procédures de poursuite ou judiciaires à leur encontre dans le but d'évaluer la capacité de crédit, l'exécution du Prêt hypothécaire et la valeur des garanties; elle peut cas échéant les faire traiter pour elle par un tiers. La loi suisse sur la protection des données est dans tous les cas respectée.

A6 Usage et fin des droits concédés à la Vaudoise

La Vaudoise n'encourt aucune responsabilité si elle fait ou ne fait pas usage des droits qui lui sont conférés par les Conditions générales ou si elle n'en fait qu'un usage partiel. Les droits de la Vaudoise ne s'éteignent pas dans les cas prévus à l'article 35 CO.

A7 Imputation des paiements

La Vaudoise détermine librement la manière et l'ordre selon lesquels elle impute tous les paiements de l'Emprunteur ou de tiers sur les prétentions de quelque nature qu'elles soient, admises ou contestées, découlant du Prêt hypothécaire ou des garanties le couvrant. Les paiements sont enregistrés par la Vaudoise sous réserve de leur encaissement définitif.

B. Prêts et garanties

B1 Solidarité

Si l'Emprunteur ou le Garant est constitué de plusieurs personnes, elles souscrivent leurs engagements à l'égard de la Vaudoise solidairement entre elles et sont créancières solidairement entre elles à l'égard de la Vaudoise.

B2 Droit de gage et compensation

L'Emprunteur et le Garant renoncent à invoquer à l'encontre de la Vaudoise la compensation de leurs obligations liées au Prêt hypothécaire avec une éventuelle créance qu'ils auraient contre elle.

Pour toutes les prétentions que la Vaudoise pourrait avoir à l'encontre de l'Emprunteur dans le cadre de leurs relations d'affaires, sans égard à leurs échéances, aux monnaies dans lesquelles elles sont libellées ou à leur nature, l'Emprunteur concède à la Vaudoise un droit de compensation sur ses avoirs et un droit de gage sur toutes les valeurs, notamment sur tous les genres de créances et de titres, reposant sous la garde de la Vaudoise chez elle ou dans un autre lieu pour le compte de l'Emprunteur. Le droit de gage ne prend cependant naissance qu'avec la créance. L'Emprunteur concède ces mêmes droits en cas de crédits ou de prêts accordés par la Vaudoise contre garanties spéciales ou sans garantie.

B3 Cessibilité

La Vaudoise est en droit de céder, en tout ou partie, à des tiers en Suisse ou à l'étranger ses droits et obligations découlant du Prêt hypothécaire, y compris toutes les garanties fournies dans ce cadre, telles que notamment les titres hypothécaires. Elle se réserve le droit de mettre en tout temps à disposition des tiers concernés, y compris des agences de rating, toutes les informations et données en relation avec le Prêt hypothécaire. Dans la mesure où la Vaudoise cède ses obligations, elle en est elle-même libérée.

B4 Expertise de l'objet grevé

La Vaudoise peut en tout temps procéder à une expertise de l'objet grevé ou des créances cédées en sa faveur aux fins d'en déterminer la valeur et d'en constater l'état, ce jusqu'au remboursement intégral du Prêt hypothécaire. L'Emprunteur et le Garant doivent collaborer activement à cette démarche, remettre tous les renseignements demandés et permettre l'accès facilité à l'objet ou aux créances.

B5 Assurance de l'immeuble financé

L'immeuble, y compris les accessoires et les éventuelles parties communes, financé par le Prêt hypothécaire, doit être en permanence suffisamment assuré contre l'incendie et les dommages naturels. L'Emprunteur et le Garant sont tenus de fournir à la demande de la Vaudoise toute pièce utile concernant ces polices et le paiement des primes.

B6 Entretien de l'objet grevé

L'Emprunteur et le Garant sont tenus, à leurs frais, de maintenir ou faire maintenir l'état d'entretien de l'objet et/ou de veiller à l'encaissement des créances grevées d'une garantie en faveur de la Vaudoise et, cas échéant, de participer à l'entretien des parties communes d'une copropriété dans les limites de la loi ou du règlement de copropriété. Toute transformation ou démolition qui diminue la valeur de l'objet et/ou de la créance grevée requiert l'assentiment écrit de la Vaudoise.

B7 Indépendance et ordre de priorité entre les garanties

Les garanties concédées à la Vaudoise, y compris celles découlant de l'article B2, sont indépendantes de toute autre garantie que la Vaudoise pourrait détenir, actuellement ou dans le futur, en couverture du Prêt hypothécaire. Lorsqu'il existe plusieurs créances garanties couvertes par les garanties concédées, la Vaudoise a le droit de déterminer à son gré à quelle prétention et dans quelle proportion le produit de réalisation de la garantie concédée s'applique.

Nonobstant les formalités prévues par la LP, la Vaudoise peut à son choix:

- **rechercher l'Emprunteur avant de réaliser les garanties constituées en sa faveur**, y compris celles découlant de l'article B2, sans pour autant renoncer à son droit de propriété, ou l'inverse;
- **réaliser de gré à gré ou par voie d'exécution forcée les garanties** qui lui sont concédées, y compris celles découlant de l'article B2, toute faculté étant accordée à la Vaudoise de se porter elle-même acquéreuse. S'il est fait usage de cette faculté, les créances en capital et intérêts dont la Vaudoise serait devenue détentrice deviennent exigibles dès leur acquisition par la Vaudoise, sans qu'il soit besoin d'une dénonciation formelle (toute disposition cantonale impérative demeurant réservée).

B8 Compléments de garanties et amortissements complémentaires

La Vaudoise peut exiger de l'Emprunteur des couvertures complémentaires ou des amortissements complémentaires lorsqu'elle estime que la garantie du Prêt hypothécaire n'est pas suffisante. L'article D2 lettres c. et f. est dans tous les cas réservé.

B9 Changement de propriétaire

Lorsque l'objet grevé change de propriétaire, l'Emprunteur doit, à la demande de la Vaudoise, fournir à celle-ci tout détail utile sur l'acquéreur et les conditions de vente. L'article D2 lettre e. est dans tous les cas réservé.

B10 Utilisation et but du Prêt hypothécaire

L'utilisation des fonds prêtés et le but du Prêt hypothécaire ne peuvent être modifiés sans l'accord écrit de la Vaudoise. La Vaudoise n'a en revanche pas la responsabilité ou l'obligation de contrôler que l'utilisation du Prêt hypothécaire s'effectue conformément au but prescrit.

C. Intérêts

C1 Usance

Sauf disposition contraire écrite, les intérêts du Prêt hypothécaire se déterminent selon l'usage 30/360.

C2 Taux

Le taux d'intérêt applicable:

- a. à un Prêt hypothécaire à taux variable est déterminé par la Vaudoise. Le taux d'intérêt peut être librement modifié en tout temps par la Vaudoise, en se fondant notamment sur la base des taux du marché monétaire et des capitaux en vigueur pour la Vaudoise, ainsi qu'en fonction de l'évolution du risque de l'Emprunteur et du marché de l'immobilier;
- b. à un Prêt hypothécaire à taux fixe est fixé par la Vaudoise par écrit pour la durée convenue. A l'échéance de la durée convenue, le taux est fixé par la Vaudoise selon les principes de l'article C2 lettre a.;
- c. aux créances résultant d'un Prêt hypothécaire dénoncé et échu (y compris les indemnités et frais dus en cas de dénonciation), est fixé par la Vaudoise selon les principes de l'article C2 lettre a., avec un intérêt de retard selon l'article C3 en sus.

C3 Indemnités de retard

En cas de retard de paiement d'une échéance, celle-ci sera majorée d'une indemnité fixée par la Vaudoise dans le Tarif. Les frais de rappel sont facturés en sus par la Vaudoise.

D. Dénonciation

D1 Dénonciation ordinaire

Le Prêt hypothécaire peut être dénoncé en tout temps par l'Emprunteur ou la Vaudoise pour la fin d'un mois, moyennant dénonciation écrite communiquée au moins 3 mois à l'avance. Le même délai est applicable aux amortissements partiels non prévus contractuellement.

L'indemnité de taux due en cas de dénonciation avant l'échéance d'un taux fixe (article D3) est réservée. Les frais administratifs fixés selon le Tarif sont dus en sus dans tous les cas.

D2 Dénonciation extraordinaire

Sur dénonciation écrite devant parvenir à la Vaudoise au moins un mois à l'avance et moyennant le paiement d'une indemnité de taux et des frais administratifs selon le Tarif, l'Emprunteur peut réclamer le remboursement anticipé total ou partiel de son Prêt hypothécaire pour la fin d'un mois.

La Vaudoise peut également réclamer le remboursement anticipé du Prêt hypothécaire en respectant la même forme et le même délai de dénonciation, lorsque l'un des cas suivants se présente:

- a. l'Emprunteur est en retard dans le paiement des intérêts, de l'amortissement ou des frais résultant du Prêt hypothécaire;
- b. la situation financière de l'Emprunteur (le cas échéant de l'une des personnes le composant en cas de pluralité d'emprunteurs) ou du Garant (le cas échéant de l'une des personnes qui le compose) s'est sensiblement péjorée, soit par exemple que ses revenus ont sensiblement diminué, qu'il a fait l'objet d'une saisie, d'une faillite ou d'un sursis concordataire ou qu'il est en retard dans le paiement de montants dus dans le cadre d'autres crédits, y compris ceux d'autres créanciers;
- c. la Vaudoise estime que les immeubles mis en garantie ont perdu de leur valeur et n'offrent plus de couverture suffisante;
- d. les primes de la police d'assurance contre les incendies et les dommages naturels de ou des immeubles gagés ne sont pas payées dans les délais contractuels;
- e. l'immeuble ou les immeubles gagés sont aliénés à un tiers;
- f. les garanties complémentaires ou l'amortissement complémentaire (article B8) ne sont pas fournis;
- g. l'Emprunteur a modifié l'utilisation du Prêt hypothécaire ou de l'immeuble gagé sans l'autorisation écrite de la Vaudoise;

- h. un autre droit quelconque vient affecter l'immeuble grevé en faveur de la Vaudoise (servitude, hypothèque légale, etc.);
- i. la copropriété (PPE) dont fait partie l'immeuble grevé est dissoute, ou les obligations imposées par une saine gestion ou le règlement de la copropriété ne sont pas respectées;
- j. la prime échue d'une assurance sur la vie dont les droits ont été cédés est impayée;
- k. l'Emprunteur transfère son siège ou son domicile hors de Suisse;
- l. en cas de refus du propriétaire de l'immeuble de faire inscrire au Registre foncier une mention d'accessoires s'il en a été requis, ou en cas de refus du/des Garant(s) et/ou du propriétaire de l'immeuble grevé de signer une réquisition de modification du taux maximum inscrit au Registre foncier.

En cas de dénonciation extraordinaire par l'Emprunteur ou la Vaudoise, l'Emprunteur doit à la Vaudoise une indemnité de taux, laquelle se fonde sur la différence entre le(s) taux appliqué(s) au Prêt hypothécaire et le taux d'intérêt applicable, au moment de la dénonciation, à un placement sur le marché monétaire ou des capitaux, pour la durée restant à courir jusqu'à la date à laquelle le Prêt hypothécaire aurait couru s'il avait fait l'objet d'une dénonciation ordinaire. Cette différence est multipliée par la durée restant à courir jusqu'à la date à laquelle le Prêt hypothécaire aurait couru s'il avait fait l'objet d'une dénonciation ordinaire et le montant du remboursement (ou du capital restant dû). Il n'est dû aucune indemnité si le taux d'un placement sur le marché monétaire ou des capitaux est identique ou supérieur au(x) taux appliqué(s) au Prêt hypothécaire.

L'indemnité de taux pour dénonciation avant l'échéance d'un taux fixe (article D3) est réservée. Les frais administratifs fixés selon le Tarif sont dus en sus dans tous les cas.

D3 Dénonciation avant l'échéance du taux fixe

Si l'Emprunteur ou la Vaudoise dénonce un Prêt hypothécaire à taux fixe pour une date antérieure à l'échéance convenue du taux fixe, l'Emprunteur doit à la Vaudoise une indemnité de taux, laquelle se fonde sur la différence entre le(s) taux fixe appliqué(s) au Prêt hypothécaire et le taux d'intérêt applicable, au moment de la dénonciation, à un placement sur le marché monétaire ou des capitaux, pour la durée restant à courir jusqu'à la date d'échéance du taux fixe. Cette différence est multipliée par la durée restant à courir jusqu'à la date d'échéance du taux fixe et le montant du remboursement (ou du capital restant dû). Il n'est dû aucune indemnité si le taux d'un placement sur le marché monétaire ou des capitaux est identique ou supérieur au taux fixe du Prêt hypothécaire.

Les frais administratifs fixés selon le Tarif sont dus en sus dans tous les cas.

Tarif applicable aux prêts hypothécaires

Edition 01.07.2013

Garanties hypothécaires	Tous frais liés aux garanties sont imputés à l'Emprunteur, selon tarifs et émoluments facturés (notaire, Registre foncier, etc.).
Indemnité en cas de retard d'échéance	En cas de retard dans le paiement d'une échéance, celle-ci sera majorée d'une indemnité de CHF 0.80 par CHF 100.– et par mois, dès l'échéance.
Frais de dénonciation ordinaire	1‰ du capital restant du prêt, mais au minimum CHF 150.–, au maximum CHF 1'000.–.
Frais de dénonciation extraordinaire	5‰ du montant restant du prêt, au maximum de CHF 2'500.–.
Indemnité de taux	En cas de dénonciation extraordinaire: voir article D2 des Conditions générales. En cas de dénonciation d'un Prêt hypothécaire à taux fixe avant l'échéance de ce taux: voir article D3 des Conditions générales.
Frais de recherche	La Vaudoise facture à l'Emprunteur l'ensemble des coûts effectifs relatifs aux recherches qu'elle doit effectuer au tarif horaire de CHF 50.– de l'heure et CHF 2.– par copie.
Frais de tiers dans les paiements	Tous les frais de tiers sont imputés à l'Emprunteur (par exemple option de frais «tous les frais à la charge du donneur d'ordre», frais de versement en espèces par la poste, frais d'encaissement).
Etablissement d'attestation	Une fois, à la fin d'année civile: Gratuit En cours d'année: CHF 10.–

Le tarif indiqué ci-dessus s'entend cas échéant hors TVA lorsqu'elle est due.

La Vaudoise se réserve le droit de modifier en tout temps le Tarif applicable aux prêts hypothécaires. Ces modifications sont communiquées par la Vaudoise par voie de circulaire ou par tout autre moyen qu'elle jugera approprié.

Siège social
Place de Milan
Case postale 120
1001 Lausanne

T 021 618 80 80
F 021 618 81 81

www.vaudoise.ch