

FAQ Hypothèques

Bénéficiaires	Notre offre s'adresse à la fois aux personnes assurées et aux personnes non assurées qui sont à la recherche d'une hypothèque pour un logement en propriété à usage propre.
Amortissement	L'hypothèque doit être amortie sur une durée de 20 ans ou jusqu'à l'âge de 65 ans de la propriétaire ou du propriétaire à hauteur de 65% de la valeur vénale.
Contact	Votre contact pour toutes les questions relatives à votre hypothèque est toujours la Caisse d'assurance du corps enseignant bernois CACEB. Vous pouvez nous joindre par téléphone au +41 31 930 83 74 ou par e-mail : hypotheken@blvk.ch
Amortissement exceptionnel	En cas de nouvelle conclusion ou de prolongation d'une hypothèque, vous avez la possibilité d'intégrer une clause dans le contrat de crédit, stipulant que vous pouvez amortir 10% de l'hypothèque par année, sans toutefois dépasser CHF 50 000.00.
Crédit de construction	Nous n'accordons pas de crédits de construction (ni pour un bâtiment neuf ni pour des transformations). Nous faisons exception pour les crédits de transformation jusqu'à un montant maximal de CHF 100 000.00 (avec max. 3 à 5 factures).
Droit de superficie	Les biens immobiliers régis par le droit de superficie ne sont financés que si le propriétaire du fonds est une collectivité de droit public (p. ex. commune).
Prélèvement des intérêts	Les intérêts sont prélevés sur votre compte auprès de la BCBE pour la fin de chaque trimestre. Votre compte apparaît à la page 3 du contrat de crédit sous « Gestion des intérêts ». Environ trois semaines avant la fin du trimestre, la BCBE vous adresse un « avis d'échéance ». Il vous indique quel montant sera prélevé sur votre compte auprès de la BCBE pour la fin du trimestre.
Nantissement	Un nantissement est possible jusqu'à maximum 80% de la valeur vénale.
Instance d'autorisation	L'instance d'autorisation pour l'octroi d'hypothèques est la direction de la CACEB.
Amortissement direct	Si vous avez convenu d'un amortissement direct, celui-ci est prélevé sur votre compte auprès de la BCBE (par analogie au prélèvement des intérêts) selon la rubrique « Amortissement » du contrat de crédit.
Fonds propres	Les fonds propres (liquidités, pilier 3a, 2 ^e pilier, etc.) doivent être versés sur votre compte auprès de la CACEB au plus tard 10 jours avant la date de paiement du prix de vente.
Frais de tiers	Les frais de tiers éventuels sont répercutés sur le client (p. ex. frais d'inscription au registre foncier).
Financement EG	Nous ne finançons aucun achat via les entrepreneurs généraux, sauf si l'hypothèque ne peut être payée qu'à la fin des travaux (livraison clé en main, comme pour les constructions neuves).

Amortissement indirect	L'amortissement indirect est mentionné à la rubrique « Amortissement » du contrat de crédit. Le montant doit être versé chaque année sur le compte 3a mentionné dans le contrat de crédit (ou la police correspondante). Le montant ne doit pas être versé sur un autre compte 3a sans le consentement de la CACEB. Si l'amortissement indirect ne se fait pas via un compte 3a auprès de la BCBE ou via une police 3a auprès d'une assurance, vous devez spontanément nous remettre chaque année un justificatif du paiement.
Cantons	Nous ne finançons que des biens immobiliers sis dans les cantons suivants : BE, FR, LU, AG, SO, JU*. * JU uniquement pour les personnes assurées de la CACEB (personnel enseignant ou bénéficiaires d'une rente)
Paiement du prix de vente	La BCBE se charge d'effectuer le virement du montant du prix de vente. En signant le contrat de crédit, vous autorisez la BCBE à effectuer le virement du montant du prix de vente figurant dans le contrat de vente. Vous n'avez aucune autre démarche à entreprendre à cet égard.
Ouverture de compte	Pour pouvoir confier la gestion d'une hypothèque à la CACEB, il faut disposer d'un compte auprès de la BCBE (compte de financement gratuit ou compte de paiement). Le compte doit être ouvert au nom de chacune et chacun des preneuses et preneurs de crédit. Pour ouvrir le compte, rendez-vous dans une succursale de la BCBE ou consultez la « Feuille d'information Compte de financement ».
Rachat de crédit	La BCBE adresse une lettre de rachat à l'ancienne banque/assurance, après réception du décompte final, et s'occupe du virement du montant de l'hypothèque. Dans la lettre de rachat, il est écrit que le virement est effectué à la condition que les cédulas hypothécaires soient transférées à la CACEB et déposées à la BCBE. En cas de rachats par tranches, l'hypothèque doit être en totalité parvenue à la CACEB dans l'intervalle de 18 mois (exigibilité de toutes les tranches dans les 18 mois).
Rappels	En cas de non-paiement des intérêts/amortissements, une lettre de rappel est envoyée 7 jours après la date d'exigibilité. Si un nouveau rappel est nécessaire 4 semaines après cette date, il entraîne des frais de CHF 50.00.
Nouvelles constructions	Les nouvelles constructions ne sont financées que si l'hypothèque ne peut être payée qu'au terme de la construction (clés en main).
Types d'objet	La CACEB ne finance que la propriété du logement à usage propre (appartement en propriété, maison familiale) et les immeubles jusqu'à 3 appartements, pour autant que l'un des appartements soit occupé par la preneuse de crédit elle-même ou le preneur de crédit lui-même.
Banque partenaire	Le service de gestion des crédits de la BCBE se charge pour nous de l'administration des hypothèques de la CACEB. Il faut donc ouvrir un compte auprès de la BCBE pour le prélèvement des intérêts.

Pénalité	En cas de dénonciation anticipée d'une hypothèque fixe pour cause de vente du bien immobilier, nous n'appliquons pas d'indemnité pour cause de levée de l'hypothèque avant l'échéance (pénalité de remboursement).
Décompte final	En cas de rachat de crédit, la BCBE a besoin d'un décompte final de l'ancienne banque, avec les instructions de paiement. Le décompte final est généralement réclamé avec la lettre de dénonciation.
Cédules hypothécaires	Les cédules hypothécaires doivent être constituées ou transférées en étant libellées au nom de la CACEB (IDE : CHE-108.973.510).
Capacité à supporter les charges	Les charges (intérêt, amortissement, frais annexes) ne devraient pas dépasser le tiers du revenu net.
Dénonciation Anticipée	Une hypothèque à taux fixe ne peut être dénoncée de façon anticipée qu'en cas de vente du bien immobilier. Dans ces cas, nous n'appliquons aucune indemnité pour cause de levée de l'hypothèque avant l'échéance (pénalité de remboursement).
Taux d'intérêt	Nos taux d'intérêt sont adaptés chaque semaine, le mardi, et ils ne sont pas négociables.
Blocage de taux	Les taux peuvent être bloqués sans supplément pour une période allant jusqu'à 6 mois. En cas de blocage pour une durée de 7 à 12 mois au maximum, un supplément de 0,10% pour toute la durée s'applique. Le blocage peut se faire par téléphone ou par e-mail et il est définitif. Si les taux d'intérêt évoluent jusqu'à la réception des contrats de crédit, le taux bloqué est néanmoins appliqué (en cas de hausse comme en cas de baisse des taux). Il n'est plus possible de modifier après coup les conditions définies contractuellement.

Informations complémentaires

Veuillez consulter le site Internet de la CACEB à l'adresse www.blvk.ch (rubrique Hypothèques) ou adressez-vous à votre interlocutrice ou interlocuteur.