
Notice Achat d'un bien immobilier canton de Berne

Valable dès le : 1^{er} janvier 2025

Les désignations de personnes, fonctions et professions utilisées dans cette notice s'appliquent systématiquement, en l'absence d'une mention contraire explicite, aux personnes de genre masculin et féminin, ainsi qu'aux personnes en dehors du modèle de genre binaire.

Vous avez opté pour une hypothèque auprès de la CACEB afin de **financer** votre **nouveau logement à usage personnel**. Voici les prochaines étapes qui vous attendent :

Pour pouvoir établir les contrats de crédit, nous avons besoin du numéro du compte sur lequel seront prélevés les intérêts (compte de financement ou de transaction [compte privé, compte courant] auprès de la BCBE).

- Rendez-vous dans une succursale de la BCBE afin d'ouvrir un compte correspondant. Le compte doit systématiquement être ouvert au nom de chacune et chacun des preneuses et preneurs de crédit. Quand vous avez reçu votre numéro de compte, veuillez nous le communiquer.

Nous avons également besoin d'un projet de contrat de vente. En tant qu'acheteuse ou acheteur, vous avez le droit de choisir la ou le notaire étant donné que vous devez supporter les frais de notaire.

- Communiquez à la vendeuse ou au vendeur la ou le notaire que vous souhaitez mandater pour l'authentification du contrat de vente. La vendeuse ou le vendeur charge la ou le notaire d'établir un contrat de vente. Dès que le projet est disponible, veuillez nous en adresser une copie.

En général, il y a déjà des cédules hypothécaires sur le bien immobilier. Vous pouvez les reprendre. Le total des cédules hypothécaires doit correspondre au minimum à l'hypothèque que vous souhaitez. Si les cédules hypothécaires existantes ne sont pas suffisantes, la ou le notaire doit les augmenter. La constitution de nouvelles cédules hypothécaires est mise sur les rails au moyen d'un contrat de gage immobilier. Il est possible de radier les cédules hypothécaires existantes (souvent des cédules hypothécaires papier) et de constituer une nouvelle cédule hypothécaire de registre. Vous pouvez également créer une cédule hypothécaire de registres supplémentaires pour les cédules hypothécaires existantes.

- Réfléchissez au montant que vous souhaitez fixer pour les cédules hypothécaires. Comme les frais de création des cédules hypothécaires ne sont pas liés à leur montant, il est souvent judicieux de prévoir une certaine réserve et de constituer des cédules hypothécaires légèrement plus élevées. Dès que vous avez convenu avec la ou le notaire des détails concernant les cédules hypothécaires, veuillez nous les communiquer. Comme la future situation relative aux cédules hypothécaires est mentionnée dans les contrats de crédit, nous avons besoin de ces informations pour établir les contrats de crédit.

Nous effectuons le virement du montant du prix de vente. L'argent provient des fonds propres que vous avez apportés et de l'hypothèque. Le paiement est effectué via le compte de financement. Tous les fonds propres doivent donc avoir été versés sur le compte avant la date de paiement du prix de vente.

- Faites en sorte que tous les fonds propres soient versés sur le compte de financement. Si vous avez déjà versé un acompte, nous avons besoin d'un justificatif correspondant dans la mesure où cet acompte n'a pas été acquitté dans le contrat de vente.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour le virement du montant du prix de vente :

- Les contrats de crédit ont été retournés dûment signés.
- Le contrat de vente a été signé. Il nous faut une copie du contrat de vente authentifié.
- Les fonds propres sont disponibles sur le compte de financement.
- Nous avons besoin de la part de la ou du notaire d'une confirmation de dépôt ou d'une attestation d'authentification et d'inscription pour les cédulas hypothécaires à constituer.

La ou le notaire peut faire parvenir directement les documents à Jürg Berger, spécialiste des hypothèques. Voici ses coordonnées :

tél. : 031 930 83 74, e-mail : juerg.berger@blvk.ch

Autres éléments dont il faut tenir compte

Fonds propres issus du 2^e et du 3^e pilier

Si vous envisagez d'utiliser les fonds provenant du 2^e et/ou du 3^e pilier pour votre achat immobilier, nous attirons votre attention sur le fait qu'il faut respecter certains délais. Vous devez en outre remplir les formulaires correspondants et la caisse de pension ou la fondation 3^e pilier vous réclame certains documents.

- Approfondissez ce sujet sans perdre de temps. Commandez les formulaires correspondants et soumettez votre demande suffisamment tôt.

Avez-vous encore des questions sur votre hypothèque auprès de la CACEB ? La « **FAQ Hypothèques** » vous aidera peut-être à y répondre.

Vous trouverez de plus amples informations sur le thème des hypothèques sur notre site Internet.