

Glossaire de l'hypothèque

Quelle est la part de capitaux propres d'un achat immobilier ?
Comment fonctionnent les amortissements directs et indirects ?
Qu'est-ce que la capacité financière ? Dans notre glossaire, nous expliquons tous les termes importants relatifs aux hypothèques.

Amortissement direct

Vous remboursez l'hypothèque à intervalles réguliers. Cela permet de réduire le montant de l'hypothèque après chaque remboursement et, par conséquent, de diminuer les intérêts. En revanche, moins d'intérêts passifs peuvent être déduits dans la déclaration fiscale.

Capitaux propres / fonds propres

Pour l'achat d'un logement en propriété, il vous faut des fonds propres équivalant à au moins 20% du prix de vente (valeur de marché). Les fonds restants, représentant au maximum 80 pour cent, vous sont fournis sous la forme d'une hypothèque par un des créanciers que vous avez sélectionnés. Par fonds propres, on entend les avoirs en compte, le pilier 3a, les titres et fonds, les avances d'hoirie, les prêts privés ainsi que les donations.

Si les fonds propres des sources susmentionnées ne suffisent pas pour une hypothèque, des fonds de prévoyance du 2^{ème} pilier (caisse de pension) peuvent être utilisés. Toutefois, ceux-ci ne doivent pas dépasser les 10 pour cent de la somme des fonds propres nécessaires.

Cédule hypothécaire

Une cédule hypothécaire est un contrat notarié entre un prêteur hypothécaire et un emprunteur. Elle est inscrite au registre foncier et couvre pour l'essentiel les deux points suivants: la créance de l'établissement financier (montant de l'hypothèque / montant du gage, intérêts, amortissement) et son droit de gage immobilier sur l'objet financé, qui signifie que l'établissement financier est en droit de vendre ce dernier s'il s'avère que le preneur d'hypothèque n'est pas en mesure d'honorer ses obligations. La cédule hypothécaire est une «créance personnelle» (art. 842, al. 1 CC). En d'autres termes, le preneur d'hypothèque engage sa responsabilité, non seulement sur le bien immobilier mis en gage, mais aussi sur l'ensemble de sa fortune.

Important: le montant du gage consigné dans la cédule hypothécaire peut être plus élevé que le montant du prêt effectivement consenti par l'établissement financier. En effet, la cédule hypothécaire fait état de la somme maximale que le preneur d'hypothèque pourrait emprunter pour le bien immobilier concerné en fonction de sa situation financière. En ce sens, la cédule hypothécaire atteste aussi de la

solvabilité du preneur d'hypothèque. Il convient de consigner dans la cédule hypothécaire le montant maximal possible du gage et pas seulement celui de la dette effective garantie par constitution d'hypothèque. La réserve ainsi établie permet de ne pas avoir à créer une nouvelle cédule hypothécaire pour des investissements futurs (p. ex. des rénovations) ou, dans certaines circonstances, des augmentations de l'hypothèque

Confirmation de financement

Si vous souhaitez acheter une maison ou un appartement, le vendeur exige généralement une confirmation de financement avant de conclure le contrat. Dans cette confirmation, un établissement financier confirmera par écrit qu'il vous aidera à financer l'objet souhaité avec une hypothèque. La confirmation de financement donne au vendeur l'assurance que vous êtes réellement en mesure de financer l'immeuble.

Compounded SARON («SARON composé»)

«SARON» est l'acronyme de «Swiss Average Overnight Rate», soit «taux suisse moyen au jour le jour». Toutefois, pour les hypothèques du marché monétaire, il faut un horizon plus long que d'une journée à l'autre, par exemple 3 mois, 6 mois ou plus. Ce «taux à long terme» est calculé au moyen des intérêts composés à partir du taux quotidien sur une certaine période (p. ex. 90 jours). Dans le jargon financier, on appelle ce résultat «Compounded SARON», soit «SARON composé».

Crédit de construction

Un crédit de construction est une sorte de financement transitoire: lorsqu'on construit ou rénove une maison, les coûts engendrés doivent être d'abord financés par le biais d'un crédit de construction. Lorsque la maison est finie, le crédit de construction est transformé en hypothèque. Les taux d'intérêt des crédits de construction correspondent à peu près aux taux d'intérêt des hypothèques à taux variable. Lorsqu'on fait construire sa maison par une entreprise générale (EG), la plupart du temps, un crédit de construction n'est plus nécessaire aujourd'hui. Dans ce cas, la majorité des banques octroient directement une hypothèque.

Droit de gage des artisans

Le droit de gage des artisans protège les artisans de pertes lors de projets de construction: il entre en vigueur lorsque leur donneur d'ordre fait faillite avant que le travail déjà fourni soit payé. Le droit de gage des artisans fait partie du contrat d'entreprise et est inscrit au registre foncier. En conséquence, le propriétaire foncier ou le maître d'ouvrage du bien immobilier doit payer les frais impayés des artisans, faute de quoi ces derniers ont le droit de vendre le bien immobilier aux enchères.

Le droit de gage des artisans peut être fatal aux maîtres d'ouvrage qui confient la construction de leur maison à une entreprise générale (EG): si l'EG (= donneur d'ordre des artisans) fait faillite, il est possible que le maître d'ouvrage paie sa maison deux fois: une fois à l'avance à l'EG et une fois aux artisans.

Formes de propriété

Il existe trois formes de propriété:

- **Propriété individuelle:** Cette forme de propriété est à privilégier si une seule personne apporte les fonds propres. Cette personne peut disposer librement de l'objet. Toutefois, elle est seule responsable de l'entretien et du paiement des frais (intérêts et amortissement).

- **Copropriété** : Si plus d'une personne partage la propriété et que chacun apporte ses propres fonds, cette forme de propriété est privilégiée. Les parts de copropriété sont inscrites au registre foncier (p. ex. 1/3 ou 2/3), en fonction des fonds propres apportés par chaque personne. Chacun peut disposer librement de sa part et doit également payer par conséquent une partie des frais (entretien, intérêts, etc.). Si un propriétaire désire vendre sa part, les autres copropriétaires ont un droit de préemption. Cela signifie que les copropriétaires peuvent acheter cette part en premier.
- **Propriété commune** : Avec cette forme de propriété, toutes les parties sont copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le montant des fonds propres apportés par chaque personne. Cette forme de propriété est courante s'il existe un contrat de mariage ou une communauté d'héritiers. En cas de propriété commune, les parties ne peuvent pas disposer librement de leurs parts. De plus, toutes les décisions (p. ex. la vente de l'immeuble) doivent être prises conjointement. Les frais (p. ex. entretien, intérêts) doivent également être payés conjointement.

Hypothèque fixe

Comme le mot hypothèque fixe l'indique, les taux d'intérêt fixes sont la caractéristique principale de ce modèle hypothécaire. Cela signifie que le taux d'intérêt convenu reste le même pendant toute la durée de l'hypothèque. En règle générale, la durée est comprise entre deux et dix ans. Certains établissements financiers offrent également une durée pouvant aller jusqu'à 20 ans. Si vous souhaitez résilier le contrat pendant la durée convenue, vous devez vous attendre à une indemnité de remboursement anticipé.

Hypothèque Flex

Une hypothèque Flex est un terme générique pour les hypothèques du marché monétaire. Il peut s'agir d'une hypothèque LIBOR ou SARON.

Hypothèque forward

Une hypothèque forward consiste à réserver un taux d'intérêt : un preneur de crédit réserve aujourd'hui un certain taux en vue de son futur projet de financement. Les hypothèques forward sont particulièrement intéressantes lorsque les taux actuels sont bas et qu'une hausse des taux est à prévoir d'ici l'achat effectif du bien immobilier. Les créanciers hypothécaires octroient des hypothèques forward avec un délai pouvant aller jusqu'à 24 mois. En règle générale, ils perçoivent un supplément pour la réservation du taux (supplément forward).

Hypothèque mixte

Avec une hypothèque mixte, vous combinez différents modèles hypothécaires. Par exemple, vous pouvez conclure une partie de votre hypothèque sous forme d'hypothèque fixe et une seconde sous forme d'hypothèque Libor. Important : En règle générale, le minimum par tranche est de CHF 100'000. Avec une hypothèque mixte, le client a la possibilité de bénéficier des avantages des différents modèles et de répartir leurs inconvénients.

Hypothèque SARON

Une hypothèque SARON est une hypothèque du marché monétaire basée sur le Swiss Average Rate Overnight. Le taux d'intérêt d'une telle hypothèque est calculé à partir du taux d'intérêt de référence et d'une marge définie par l'établissement hypothécaire concerné.

Hypothèque variable

Contrairement à l'hypothèque fixe, l'hypothèque variable n'a pas de durée fixe et peut généralement être résiliée dans un délai de trois ou six mois. Le taux d'intérêt est variable et est fixé par l'établissement financier. Avec une hypothèque à taux variable, vous pouvez profiter d'une baisse des taux d'intérêt, mais vous acceptez aussi le risque d'une hausse des taux d'intérêt.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles d'habitation ou commerciaux que le propriétaire (investisseur) n'utilise pas en propre mais loue afin de générer des rendements. Depuis 2020, les directives en matière de financement des immeubles de placement sont plus strictes: désormais, la part de fonds propres dédiée au financement d'un immeuble de placement doit correspondre à au moins 25% du prix d'achat (contre 10% auparavant). En outre, la dette hypothécaire doit être amortie aux deux tiers de la valeur de taux d'avance dans un délai maximal de dix ans (au lieu de quinze ans).

Impôt sur les gains immobiliers

Quiconque vend un bien-fonds doit déclarer le bénéfice qu'il en tire.

Le gain immobilier se calcule de la manière suivante :

- Prix de vente
- Prix d'achat
- Investissements visant à accroître la valeur de l'immeuble (p. ex. un jardin d'hiver nouvellement installé)
- Frais de vente (commission pour le courtier, annonces, frais de notaire, droits de mutation, etc.)

Le niveau du taux d'imposition dépend de la période écoulée entre l'achat et la vente de l'immeuble: plus la durée de possession est courte, plus le taux d'imposition est élevé. De plus, l'impôt sur les gains immobiliers est progressif dans la plupart des cantons: plus le gain est élevé, plus le taux d'imposition l'est également.

Méthodes de calcul de la valeur vénale

Il existe trois méthodes pour calculer valeur vénale :

- **Méthode de la valeur réelle** (également appelée «méthode de la valeur de remplacement): on calcule combien un acheteur devrait payer aujourd'hui pour le terrain correspondant et la construction du bâtiment.
- **Méthode hédoniste**: on utilise des modèles d'estimation assistés par ordinateur qui reposent sur les prix d'achat effectivement payés pour des objets identiques dans la région.
- **Méthode de la valeur de rendement**: elle n'est appliquée qu'aux immeubles de placement; dans ce cas, les revenus locatifs escomptés sont le facteur de pondération déterminant.

Prix d'achat

Le prix d'achat est le montant qui est effectivement payé pour l'acquisition d'un bien immobilier. Il ne correspond pas nécessairement à la valeur vénale (valeur de marché) qui a été établie par des experts ou des programmes informatiques.

Swiss Average Rate Overnight

«SARON» est l'acronyme de «Swiss Average Rate Overnight». Il s'agit d'un taux d'intérêt interbancaire auquel les banques se prêtent mutuellement de l'argent. Le SARON a été développé en 2009 par la Banque nationale suisse. Il est calculé et publié par l'opérateur boursier suisse SIX Swiss Exchange.

Servitude

Les servitudes donnent à la ou au bénéficiaire le droit d'utiliser le terrain concerné dans une certaine mesure. Les servitudes sont inscrites au registre foncier sur la base d'un acte notarié officiel.

Les servitudes peuvent réduire de façon permanente la valeur de l'immeuble. Cela est possible, par exemple, lors de l'octroi de droits d'usufruit, de droits d'habitation, de droits de superficie ou de droits de préemption. Les droits de passage ne réduisent pas la valeur en ce sens.

Solvabilité

La solvabilité correspond à la capacité d'un preneur de crédit à rembourser ses dettes (p. ex. un crédit privé). Elle est déterminée dans le cadre de l'examen de la demande de crédit et couvre à la fois la capacité de crédit (le client est-il en mesure de rembourser) et la fiabilité (le client est-il prêt à rembourser) du débiteur.

Taux d'avance

Le taux d'avance désigne le rapport entre le capital emprunté et la valeur de l'objet et ne peut dépasser 80 pour cent. Cela signifie qu'un créancier hypothécaire ne finance en général que 80 pour cent du coût total d'un immeuble. Vous devez être en mesure de financer les 20 pour cent restants avec des fonds propres.

Usufruit

En cas d'usufruit, l'ayant droit peut utiliser lui-même ou louer à des tiers la totalité de l'immeuble. En contrepartie, il prend en charge les frais d'entretien courant et de gestion de l'immeuble, les intérêts hypothécaires ainsi que les impôts et taxes. L'ayant droit ne peut vendre le bien ou transférer son usufruit en toute indépendance. (cf. art. 745 CC)

- **Droit d'habitation** : Le droit d'habitation donne au bénéficiaire le droit d'occuper un immeuble (ou une partie de celui-ci). En principe, le bénéficiaire du droit d'habitation permet au bénéficiaire de faire vivre les membres de sa famille avec lui. Le droit d'habitation n'est ni transférable, ni transmissible par héritage. Le bénéficiaire du droit d'habitation est imposable sur la valeur locative imputée et supporte les frais d'entretien ordinaire. Les investissements, les intérêts hypothécaires et les primes d'assurance sont à la charge du propriétaire. (cf. art. 776 CC)
- **Droit de superficie** : En droit de superficie, un tiers a le droit de construire un bâtiment sur ou sous un sol tiers. Le contrat de droit de superficie régit le contenu et la portée du droit de superficie. En contrepartie de l'utilisation du terrain, le paiement des intérêts d'un droit de superficie est généralement convenu. (cf. art. 791 CC)
- **Droit de préemption (limité et illimité)** : Le droit de préemption donne au bénéficiaire la possibilité d'acquérir l'immeuble lors de la vente. Il existe donc le droit de préemption limité et le droit de préemption illimité. Dans le cas d'un droit de préemption limité, le prix et les autres conditions de la vente sont déjà déterminés. Dans le cas d'un droit de préemption illimité, toutefois, l'immeuble peut être acquis dans les mêmes conditions que celles qui s'appliqueraient à d'autres acquéreurs potentiels.

- Si le droit de préemption est stipulé dans le contrat, celui-ci peut être conclu pour une durée maximale de 25 ans. Outre les droits de préemption stipulés dans le contrat, il existe également des droits de préemption prévus par la loi, par exemple en cas de copropriété. Aucun contrat n'est nécessaire pour cela. (cf. art. 681 CC)
- **Droit de passage:** Un droit de passage sécurise l'accès à un terrain. Dans la servitude du droit de passage sont consignés en règle générale le type de droit de passage (droit de passage à pied ou à véhicule), la largeur et la longueur du chemin et les obligations d'entretien à supporter. (cf. art. 741 CC)

Valeur fiscale

La valeur fiscale d'un bien immobilier constitue la base du calcul de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier. Elle est fixée par les administrations fiscales des cantons selon un système de points déterminé. Il s'agit de la seule valeur immobilière inscrite au registre foncier.

Valeur locative

La valeur locative désigne le revenu locatif théorique que l'on obtiendrait si l'on n'occupait pas soi-même le bien mais qu'on le mettait en location. En Suisse, elle est considérée comme un revenu et est imposée en conséquence. Le montant de la valeur locative est déterminé par l'autorité fiscale cantonale sur la base de facteurs comme la superficie, la situation et l'ancienneté du bien.

Valeur vénale (valeur de marché)

La valeur vénale correspond au prix qui peut être obtenu sur le marché pour la vente d'un bien immobilier selon les calculs établis par des experts ou des programmes informatiques. Elle ne correspond pas nécessairement au prix d'achat qui a été négocié et payé dans les faits.

Volume cubique

Pour l'évaluation de votre immeuble, il est important de déterminer le volume brut (volume cubique). Le volume cubique est calculé sans tenir compte de la qualité de la construction. Le calcul s'effectue en deux étapes :

- 1. Volume de base du bâtiment:** Ce volume se calcule à partir de la superficie de base du bâtiment multipliée par la hauteur. La hauteur courante par étage est de 2,60 m.
- 2. Suppléments de toiture:** Au lieu de tenir compte de la hauteur habituelle de l'étage, des suppléments peuvent être appliqués pour les combles – qu'ils aient été aménagés ou pas (ex. chape froide) :
 - pour les combles aménagés, le supplément de toiture est de 2,60 m (hauteur habituelle d'un étage);
 - pour les combles non aménagés, le supplément de toiture n'est que de 1 m