

---

## Conditions générales pour les prêts hypothécaires aux personnes physiques

du 17 novembre 2023 (état au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

---

### Article 1 Qualité de l'Emprunteur

1. L'emprunteur du prêt (l'"**Emprunteur**") doit être un membre de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (la "**Caisse**").
2. Il doit être propriétaire d'au moins 50% du bien immobilier. Dans l'hypothèse où l'Emprunteur devient propriétaire de moins de 50% du bien immobilier, la Caisse peut résilier en tout temps le contrat de prêt, conformément à l'article 29 alinéa 2 lettre b des présentes conditions générales ("**CG**").

### Article 2 Pluralité d'emprunteurs et consentement de tiers

1. En cas de pluralité d'emprunteurs, ceux-ci sont conjointement et solidairement débiteurs du montant du prêt, des amortissements et des intérêts prévus par le contrat de prêt. Le cas échéant, ils sont désignés collectivement et indifféremment par le terme l'"Emprunteur" dans les présentes CG.
2. Le contrat de prêt hypothécaire est signé par l'Emprunteur et tous les co-emprunteurs.
3. Si l'Emprunteur est marié ou au bénéfice d'un partenariat enregistré, la conclusion du contrat de prêt et des contrats annexes (les "**Contrats**") est conditionnée au consentement exprès du conjoint ou du partenaire enregistré. Ce consentement est donné par la contresignature des Contrats par le conjoint ou le partenaire enregistré.

### Article 3 But des prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires octroyés par la Caisse peuvent servir à l'achat, la consolidation de crédit de construction ou de transformation ou la reprise de prêts hypothécaires pour un bien d'habitation, en tant que résidence principale ou secondaire, destiné, sauf

exception acceptée expressément par la Caisse, à l'usage propre de l'Emprunteur.

### Article 4 Situation du gage

Le bien immobilier sur lequel porte le droit de gage doit être situé en Suisse.

### Article 5 Montant du prêt

1. Lorsqu'il s'agit de la résidence principale d'un membre salarié, la Caisse peut octroyer le prêt en premier rang jusqu'à concurrence de 80% de la valeur de gage.
2. Lorsqu'il s'agit de la résidence principale d'un membre pensionné, le prêt en premier rang ne peut excéder 60% de la valeur de gage.
3. Pour les résidences secondaires, la totalité des prêts ne peut excéder 60% de la valeur de gage.
4. Un prêt en deuxième rang ne peut être octroyé qu'à un membre salarié. Le cumul des prêts en premier et deuxième rang n'excède en aucun cas 80% de la valeur de gage pour la résidence principale et 60% de la valeur du gage pour la résidence secondaire.
5. La Caisse refuse d'accorder un prêt complémentaire en deuxième rang, si l'objet du gage présente un risque particulier.
6. La Caisse se réserve le droit d'imposer des règles plus strictes, notamment de limiter, pour une résidence principale, le prêt à 60% de la valeur de gage, si l'objet du gage présente des risques accrus.

### Article 6 Charges admises par rapport aux revenus bruts

1. A l'octroi du prêt, le *ratio* entre les charges théoriques liées à la propriété immobilière et

les revenus bruts de l'Emprunteur ne doit pas excéder 33.3%.

2. Lorsque le prêt consenti concerne un logement utilisé comme résidence secondaire, le loyer ou les charges relatives à la résidence principale est ajoutée aux charges théoriques.

#### **Article 7 Valeur du bien sur lequel porte le gage**

La Caisse peut exiger la remise par l'Emprunteur d'une expertise, établie obligatoirement par un expert de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières.

#### **Article 8 Gage immobilier**

1. Pour garantir le prêt, la pleine propriété d'une ou plusieurs cédules hypothécaires (i) au porteur, transférée(s) à titre fiduciaire à la Caisse ou (ii) de registre, inscrite auprès du Registre foncier mentionnant la Caisse comme créancier, devra grever, en principe, le bien sur lequel porte le prêt.
2. Les frais liés à l'éventuelle constitution du gage immobilier auprès d'un notaire et les frais d'inscription au Registre foncier sont à la charge de l'Emprunteur.
3. Les conditions spécifiques concernant le transfert de la pleine propriété à titre fiduciaire à la Caisse de la cédule hypothécaire au porteur, ou, le cas échéant, en particulier l'inscription, la modification et la radiation d'une cédule hypothécaire de registre auprès du Registre foncier aux fins de garantie, ou d'une autre forme de gage immobilier, sont réglées dans une convention séparée signée entre l'Emprunteur, d'une part, et la Caisse, d'autre part.

#### **Article 9 Assurance vie risque pur ou risque et épargne**

1. La Caisse peut exiger la conclusion d'une assurance vie risque pur ou risque et épargne lorsque les charges, au sens de l'article 6 des présentes CG, dépassent le quart des revenus bruts de l'Emprunteur.
2. La police est déposée en nantissement auprès de la Caisse dans le but de mettre en gage les

prestations, en capital ou rentes, prévues par la police. La police doit être remise à la Caisse dans la mesure du possible avant le versement du montant du prêt, mais au plus tard dans le délai imparti par la Caisse. A défaut du dépôt de la police d'assurance en nantissement auprès de la Caisse dans le délai imparti, le prêt sera résilié de manière anticipée par la Caisse conformément à l'article 29 alinéa 2 lettre e des présentes CG.

3. La compagnie d'assurance est informée par la Caisse du nantissement.

#### **Article 10 Assurance du gage**

1. L'Emprunteur est tenu d'assurer l'immeuble mis en gage au montant de la valeur à neuf contre l'incendie, les dégâts d'eaux et les forces de la nature auprès d'une compagnie ayant son siège en Suisse.
2. L'Emprunteur cède à la Caisse, à titre de garantie, toutes les indemnités d'assurance quelle qu'en soit la nature, couvrant le dommage frappant l'objet du gage, pour autant que ces indemnités n'aient pas été utilisées pour réparer les dommages subis. Dans ce cas de figure, la Caisse est autorisée à encaisser les indemnités y relatives contre quittance afin de compenser la perte de valeur des immeubles mis en gage
3. L'Emprunteur a l'obligation d'envoyer à la Caisse une copie de la police d'assurance à l'octroi du prêt ou dans le délai imparti par la Caisse. Faute d'un tel envoi, le prêt sera résilié de manière anticipée par la Caisse conformément à l'article 29 alinéa 2 lettre e des présentes CG.
4. L'Emprunteur doit également envoyer chaque année à la Caisse les justificatifs du versement des primes, à défaut de quoi le prêt peut être résilié de manière anticipée (*art. 29 al. 2 let. e des présentes CG*).
5. Sur demande de la Caisse, l'Emprunteur est tenu, en tout temps, de lui fournir les preuves de l'existence de la police d'assurance et le justificatif du paiement des primes.

#### **Article 11 Décision d'octroi ou de refus du prêt**

1. La décision d'octroi ou de refus du prêt est communiquée par écrit au requérant.
2. Cette décision est définitive et n'est susceptible d'aucun recours.

#### **Article 12 Frais**

1. La Caisse peut prélever des frais pour l'examen de la demande de prêt.
2. Le cas échéant, ceux-ci sont préalablement communiqués à l'Emprunteur.

#### **Article 13 Taux d'intérêt**

1. Le taux d'intérêt dû par l'Emprunteur est fixé par la Caisse.
2. Les taux fixes pour les prêts en premier rang sont basés sur les taux *swap* en francs suisses (CHF) (le "**Taux Swap**") auxquels s'ajoute une marge. Le taux d'intérêt est fixé dans le contrat de prêt.
3. Le taux variable pour les prêts en premier rang est fixé selon le taux *Swiss Average Rate Overnight (SARON) Compound 3 mois*, publié par SIX Group SA, auquel peut être ajoutée une marge pouvant aller jusqu'à 250 points de base.
4. La Caisse modifie le taux de référence sur une base semestrielle. Le nouveau taux d'intérêt est notifié par écrit à l'Emprunteur.
5. Le taux d'intérêt pour les prêts en deuxième rang est supérieur au taux pratiqué pour les prêts en premier rang. Il est stipulé dans le contrat de prêt.

#### **Article 14 Durée**

1. Les prêts à taux variable sont octroyés pour des durées indéterminées.
2. Les prêts à taux fixes sont accordés pour des durées comprises entre deux (2) et quinze (15) ans. La durée en est fixée dans le contrat de prêt.

#### **Article 15 Nombre de tranches de durées différentes pour un même prêt**

Une combinaison d'au maximum trois tranches de durées différentes peut être consentie par la Caisse pour un même prêt.

#### **Article 16 Amortissement**

1. L'amortissement annuel correspond en principe au minimum à 1% du montant initial du prêt.
2. La dette en deuxième rang, respectivement la part de la dette en premier rang dépassant 60% de la valeur de gage, doit être amortie à l'âge de retraite prévu par le statut du personnel auquel l'Emprunteur est soumis ou, à défaut, à l'âge légal de la retraite fixé par la loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants du 20 décembre 1946 ("**LAVS**", RS 831.10).

#### **Article 17 Amortissements extraordinaires**

1. S'agissant des prêts de durée indéterminée à taux d'intérêt variable, l'Emprunteur peut procéder à des amortissements extraordinaires aux échéances trimestrielles du prêt.
2. S'agissant des prêts de durée déterminée à taux fixe, l'Emprunteur ne peut en principe pas procéder à des amortissements extraordinaires, sauf avec l'accord exceptionnel de la Caisse moyennant le paiement d'une pénalité. Cette dernière est fixée conformément à l'article 28 alinéa 2 des présentes CG.
3. En cas d'amortissement extraordinaire, le plan d'amortissement du prêt est adapté par la Caisse, sur demande de l'Emprunteur.

#### **Article 18 Suspension ou réduction de l'amortissement et suspension du paiement de celui-ci**

1. Sur demande de l'Emprunteur, la Caisse peut réduire le montant de l'amortissement à la condition que le solde du prêt ne dépasse pas 50 % de la valeur du bien sur lequel porte le gage.

2. Sur demande de l'Emprunteur, la Caisse peut suspendre le paiement du montant de l'amortissement :
  - a. pour une durée déterminée, mais au maximum pour la durée du prêt, si le solde du prêt ne dépasse pas 50 % de la valeur de gage ;
  - b. pour une durée de cinq (5) ans, prolongeable au maximum à huit (8) ans, si le solde du prêt ne dépasse pas 60% de la valeur de gage.
3. La Caisse, après son acceptation écrite de suspendre le paiement du montant de l'amortissement, établit un nouveau plan d'amortissement.

#### **Article 19 Amortissement par la mise en gage de la prévoyance liée**

1. Sur demande de l'Emprunteur, la Caisse peut accepter, lors de la conclusion du contrat de prêt ou par la suite, un amortissement par le biais d'une police de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier A) ou d'une convention de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier A), dont l'échéance est fixée au plus tard à l'âge de retraite prévu par le statut du personnel auquel le débiteur est soumis ou, à défaut, à l'âge légal de la retraite fixé par la LAVS.
2. Les prestations sous forme de capital et/ou de rente du 3<sup>ème</sup> pilier A sont mises en gage auprès de la Caisse conformément aux articles 4 de l'ordonnance sur les déductions admises fiscalement pour les cotisations versées à des formes reconnues de prévoyance du 13 novembre 1985 (OPP 3, RS 831.461.3) ainsi que sur les articles 30b de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 (LPP, RS 831.40), 331d du code des obligations (CO, RS 220) et 1 à 4, 8 et 9 de l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle du 3 octobre 1994 (OEPL, RS 831.411) appliqués par analogie.
3. Le capital garanti à l'échéance par la police ou le montant à verser sur le compte 3<sup>ème</sup> pilier A est prévu par le contrat de prêt conclu entre l'Emprunteur et la Caisse.
4. La participation aux excédents d'une assurance vie n'est pas prise en compte, hormis dans le cadre des dispositions sur les amortissements extraordinaires selon des modalités définies par la Caisse.
5. Un acte de nantissement est conclu entre l'Emprunteur et la Caisse par lequel l'Emprunteur constitue en gage en faveur de la Caisse le capital de prévoyance et tous les droits aux prestations de prévoyance liée y relatifs qu'il détient en vertu d'une police de prévoyance liée ou d'une convention de prévoyance liée.
6. S'agissant d'une police de prévoyance liée conclue auprès d'un établissement d'assurance, l'Emprunteur doit remettre à la Caisse l'original de la police d'assurance lors de l'octroi du prêt dans le délai imparti par la Caisse et autoriser la Caisse à informer l'assurance du nantissement. S'agissant d'une convention de prévoyance liée conclue auprès d'une fondation bancaire, la fondation concernée doit remettre à la Caisse une confirmation écrite de l'enregistrement de l'acte de nantissement en faveur de la Caisse lors de l'octroi du prêt dans le délai imparti par la Caisse. A défaut de remise de l'original de la police d'assurance ou de la confirmation écrite de la banque concernée de l'enregistrement de l'acte de nantissement dans le délai imparti, le prêt pourra être résilié de manière anticipée par la Caisse conformément à l'article 29 alinéa 2 lettre e des présentes CG.
7. Les primes annuelles et les montants à verser doivent être payés à l'assurance ou à la banque, à la date fixée dans le contrat ou la convention de prévoyance liée. L'Emprunteur est tenu de présenter spontanément, soit par courriel à l'adresse: [prets@cpeg.ch](mailto:prets@cpeg.ch), soit par courrier postal à l'attention du service Gestion de fortune de la Caisse, le justificatif du paiement des primes de police de prévoyance liée et/ou des montants versés sur le compte de prévoyance liée. A défaut, le prêt pourra être résilié de manière anticipée par la Caisse.

conformément à l'article 29 alinéa 2 lettre e des présentes CG.

8. A l'échéance prévue dans le contrat de prêt, l'Emprunteur doit payer à la Caisse le montant de l'amortissement qu'il a versé par le biais d'une police de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier A) ou d'une convention de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier A). Le montant de l'amortissement versé par l'Emprunteur par le biais d'une police de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier A) ou d'une convention de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier A) sera versé directement à la Caisse et non à l'Emprunteur respectivement par l'assurance et la banque concernée. En cas de versement par erreur directement à l'Emprunteur, ce dernier devra immédiatement rembourser le montant de l'amortissement à la Caisse.

#### **Article 20 Paiement des intérêts et des amortissements**

1. Les intérêts et les amortissements sont payables par l'Emprunteur trimestriellement, soit au plus tard à la fin du mois de mars, du mois de juin, du mois de septembre et du mois de décembre de chaque année.
2. Le compte bancaire de la Caisse doit être crédité par l'Emprunteur, au plus tard, le dernier jour de chaque trimestre (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) des amortissements et des intérêts dus. Les modalités de paiement figurent dans le contrat de prêt.
3. Tout retard dans le paiement des amortissements et/ou des intérêts entraîne automatiquement et immédiatement la perception de frais de rappel et d'intérêts moratoires, conformément à l'article 21 des présentes CG, portés en augmentation de la dette.
4. La Caisse se réserve la possibilité de facturer l'envoi de factures au format papier à un prix forfaitaire. Elle informera l'Emprunteur au moins trente (30) jours à l'avance de l'exercice de cette option, ainsi que de toute modification du prix forfaitaire.

#### **Article 21 Demeure de l'Emprunteur**

1. Les montants prévus par le contrat de prêt étant dus, au plus tard, le dernier jour de chaque trimestre (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre), ils deviennent exigibles immédiatement dès cette date. L'Emprunteur est en demeure par la seule expiration de ce délai et par conséquent sans nécessité de mise en demeure supplémentaire de la part de la Caisse (art. 102 al. 2 CO).
2. En cas de retard de paiement, un intérêt moratoire équivalant au taux d'intérêt contractuel majoré de 1%, mais au minimum de 5% l'an, est réclamé sur le montant impayé et exigible.
3. Chaque courrier de rappel adressé à l'Emprunteur est facturé CHF 50.-.

#### **Article 22 Procédure de recouvrement en cas de défaut de paiement**

1. Lorsque l'Emprunteur est en retard dans le paiement des montants fixés contractuellement de plus de trente (30) jours, la Caisse se réserve le droit d'ouvrir toute action judiciaire ou procédure de poursuite en vue du recouvrement de sa créance.
2. Tous les frais judiciaires et extrajudiciaires engagés par la Caisse en raison de la demeure de l'Emprunteur ou de la procédure de recouvrement sont à la charge de celui-ci et portés en augmentation de la dette.

#### **Article 23 Notification de changement**

1. L'Emprunteur est tenu d'informer immédiatement la Caisse, par écrit, de tout changement pouvant avoir une importance pour la Caisse, notamment de son nom, de son adresse de contact et/ou de son état civil ou une influence sur la valeur du gage immobilier et le prêt octroyé et plus généralement de toute cause susceptible de conduire à une résiliation anticipée du contrat de prêt par la Caisse au sens des articles 29 et Article 30 des présentes CG.
2. En cas de décès ou de perte du statut de membre, l'annonce doit être effectuée dans les

trente (30) jours selon les modalités prévues à l'article 31 des présentes CG.

#### **Article 24 Prise de renseignements**

L'Emprunteur autorise la Caisse à prendre tout renseignement utile à l'examen de sa situation financière en cours de prêt auprès de l'administration publique ou de tout tiers (*par exemple : l'administration fiscale, l'office des poursuites*).

#### **Article 25 Location ou mise à disposition totale de l'objet du gage**

1. L'Emprunteur devant acquérir un bien pour son propre usage, la location ou la mise à disposition totale de l'immeuble mis en gage n'est admise, pour des périodes de plus de 4 mois, qu'avec l'autorisation écrite expresse de la Caisse. Celle-ci peut notamment refuser son autorisation si la location ou mise à disposition totale de l'immeuble mis en gage n'est pas limitée à une période déterminée. Sur cette même base, toute nouvelle reconduction du bail au-delà de la période autorisée de quatre (4) mois doit faire l'objet d'un accord écrit de la Caisse.
2. La location régulière de tout ou partie du logement par le biais d'une plateforme de réservation et de location onéreuse (*notamment : Airbnb, Abritel, Vrbo*) nécessite également l'autorisation écrite expresse de la Caisse.

#### **Article 26 Entretien et utilisation de l'immeuble mis en gage**

L'Emprunteur est tenu de maintenir l'immeuble mis en gage en bon état d'entretien et d'en faire un usage conforme à sa destination.

#### **Article 27 Résiliation ordinaire du contrat de prêt et reconduction**

1. S'agissant des contrats de prêt à taux variable conclus pour une durée indéterminée et sous réserve d'une résiliation anticipée, le contrat de prêt peut être résilié, par courrier A Plus ou recommandé, par chacune des parties moyennant un préavis de six (6) mois pour la fin

du trimestre le plus proche, tels que mentionnés à l'article 20 des présentes CG.

2. S'agissant des contrats de prêt à taux fixe conclus pour une durée déterminée, le contrat de prêt ne peut pas être résilié avant l'échéance, sous réserve d'une résiliation anticipée par la Caisse ou du paiement d'une pénalité en cas de résiliation anticipée par l'Emprunteur, conformément à l'article 28 des présentes CG.
3. A l'échéance du contrat de prêt à taux fixe, le contrat de prêt pourra être reconduit, à la demande de l'Emprunteur et avec l'accord de la Caisse pour une durée à convenir. Le nouveau taux est fixé selon l'article 13 alinéa 2 des présentes CG. A défaut d'accord entre la Caisse et l'Emprunteur, le prêt sera converti en un contrat de prêt à taux variable, dont les conditions d'intérêts seront fixées conformément à l'article 13 alinéa 3 des présentes CG. Le prêt pourra alors être dénoncé, conformément à l'alinéa 1.
4. Lorsque le contrat de prêt est résilié, le solde du prêt et les intérêts courus deviennent exigibles à l'échéance trimestrielle pour laquelle le prêt est résilié.

#### **Article 28 Cas de résiliation anticipée du contrat de prêt par l'Emprunteur et pénalité**

1. Indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un contrat de prêt à taux variable de durée indéterminée ou à taux fixe de durée déterminée, l'Emprunteur peut résilier, de manière anticipée, le prêt, par courrier recommandé ou A Plus, avec un préavis d'un (1) mois pour la fin d'un mois. Il devra toutefois s'acquitter d'une pénalité.
2. La pénalité est calculée en actualisant, à la date de remboursement du prêt (*montant du prêt, amortissements et intérêts*), les amortissements et les intérêts que la Caisse aurait dû percevoir soit jusqu'à la date d'échéance du contrat de durée déterminée à taux fixe, soit jusqu'à la prochaine échéance de résiliation possible pour un contrat de durée indéterminée à taux variable. Le taux d'actualisation est basé sur les Taux Swap.

3. Dans l'hypothèse où le Taux Swap fluctue pour atteindre un niveau égal à 0% ou inférieur (*néгатif*), elle ne donnera pas droit à une rémunération de la part de la Caisse à l'Emprunteur, la marge prévue restant dans tous les cas due à la Caisse.
  4. Le solde du prêt et les intérêts courus, ainsi que la pénalité, deviennent exigibles à l'échéance pour laquelle le prêt est résilié.
  5. En cas de vente de l'immeuble par l'Emprunteur, la Caisse renonce à percevoir une pénalité.
- d. le non-respect de l'obligation (i) de remettre à la Caisse la/le(s) cédule(s) hypothécaire(s) au porteur aux fins de garantie, (ii) de procéder à l'inscription, la modification ou la radiation de la cédule hypothécaire de registre ou (iii) de procéder à l'inscription, la modification ou la radiation d'une autre forme de gage immobilier ;
  - e. l'obligation de remettre à la Caisse différents titres à des fins de garanties n'est pas respectée (*par exemple : assurance vie, assurance de risque pur, assurance de l'immeuble, nantissement du 3<sup>ème</sup> pilier A en faveur de la Caisse avec remise de la police d'assurance à la Caisse ou confirmation écrite de la banque concernée de l'enregistrement de l'acte de nantissement en faveur de la Caisse s'agissant de la convention de prévoyance liée*) ou les primes ne sont pas payées ; ou
  - f. l'Emprunteur aliène ou transfère le gage.

#### **Article 29 Cas de résiliation anticipée du contrat de prêt par la Caisse**

1. Indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un contrat de prêt à taux variable de durée indéterminée ou à taux fixe de durée déterminée, la Caisse peut résilier le prêt, de manière anticipée, par courrier recommandé ou A Plus, pour de justes motifs.
2. Constituent en particulier des justes motifs, les situations suivantes :
  - a. les intérêts et/ou amortissements ne sont pas payés trente (30) jours après une mise en demeure comportant une menace de résilier le contrat de prêt, adressée par pli recommandé ou A Plus ;
  - b. les conditions prévues par le contrat de prêt ne sont pas respectées (*par exemple : location ou mise à disposition totale non autorisée, l'Emprunteur est propriétaire de moins de 50% du bien immobilier, mauvais état d'entretien du bien ou usage non-conforme à sa destination, absence de notification de changements dans la situation personnelle*) ;
  - c. l'Emprunteur, qui amortit son prêt par le biais d'une police d'assurance 3<sup>ème</sup> pilier lié A ou d'un compte 3<sup>ème</sup> pilier A, ne présente pas spontanément et annuellement le justificatif du paiement des primes ou ne s'acquitte pas desdites primes annuelles ou ne s'acquitte pas des montants minimum prévus par le contrat de prêt à verser sur le compte 3<sup>ème</sup> pilier ;
3. Le contrat de prêt est résilié avec un préavis d'un (1) mois pour la fin d'un mois. Le solde du prêt et les intérêts courus deviennent automatiquement et entièrement exigible à la date d'effet de la résiliation.
4. En cas de résiliation anticipée par la Caisse, cette dernière décompte à l'Emprunteur l'éventuelle perte d'intérêts. Cette pénalité est calculée conformément à l'article 28 alinéa 2 des présentes CG et devient automatiquement et entièrement exigible à la date d'effet de la résiliation.

#### **Article 30 Résiliation du contrat de prêt hypothécaire à la suite de la perte de la qualité de membre**

1. Suite à l'annonce effectuée selon l'article 23 des présentes CG, la Caisse peut résilier le contrat de prêt hypothécaire en cas de perte de la qualité de membre de l'un des emprunteurs suite (*liste non-exhaustive*) :
  - a. à une démission ;
  - b. à un licenciement ou à une fin de contrat ; ou

- c. au décès l'Emprunteur membre.
- 2. Les dispositions de l'Article 31 sont réservées.
- 3. Indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un contrat de prêt à taux variable de durée indéterminée ou à taux fixe de durée déterminée, la Caisse peut résilier le prêt, de manière anticipée, par courrier recommandé ou A Plus. Les alinéas 3 et 4 de l'article 29 sont applicables pour le surplus.
- 4. L'alinéa 1 lettres a et b ne s'appliquent pas si, au moment de la survenance de l'évènement, l'Emprunteur n'est plus membre de la Caisse.

#### **Article 31 Poursuite de la relation contractuelle**

- 1. Dans les cas prévus à l'article 30 alinéa 1 lettres a et b, l'Emprunteur doit signifier à la Caisse son intention de poursuivre ou non la relation contractuelle avec la Caisse.
- 2. Dans le cas prévu à l'article 30 alinéa 1 lettre c, le co-emprunteur, le cas échéant, doit signifier à la Caisse son intention de poursuivre ou non la relation contractuelle avec la Caisse.
- 3. Dans le cas où une intention de poursuivre la relation contractuelle avec la Caisse a été signifiée, cette dernière procède à un réexamen des conditions d'octroi du prêt et, si elle estime que les conditions d'octroi du prêt sont remplies, elle a la possibilité de conclure un nouveau contrat de prêt aux mêmes conditions que le précédent ou à des conditions différentes.
- 4. L'alinéa 1 ne s'applique pas si, au moment de la survenance de l'évènement, l'Emprunteur n'est plus membre de la Caisse.

#### **Article 32 Modification des conditions générales**

- 1. Les présentes CG peuvent être modifiées unilatéralement et en tout temps par la Caisse. Les modifications sont notifiées par courrier recommandé ou A Plus à l'Emprunteur.
- 2. Si les modifications présentent des désavantages pour l'Emprunteur, ce dernier

dispose de la possibilité de résilier de manière anticipée son contrat avec la Caisse jusqu'au jour de l'entrée en vigueur des modifications, moyennant le respect du délai fixé à l'article 28 alinéa 1 des présentes CG. Si l'Emprunteur n'effectue pas cette démarche avant l'entrée en vigueur des modifications, ces dernières seront considérées comme acceptées.

- 3. Dans l'hypothèse où les CG modifiées ont été notifiées avec la facture trimestrielle (*pour le paiement des intérêts et/ou des amortissements*), le paiement de ladite facture par l'Emprunteur vaut acceptation des modifications apportées aux CG.

#### **Article 33 Lien entre les conditions générales et le contrat de prêt**

Les présentes CG font partie intégrante et sont applicables au contrat de prêt signé entre l'Emprunteur et la Caisse. Sont réservées les clauses particulières du contrat de prêt qui dérogent aux présentes CG.

#### **Article 34 For juridique et droit applicable**

- 1. Tout litige lié au contrat de prêt est soumis à la juridiction exclusive des tribunaux compétents de la République et canton de Genève, sous réserve d'un éventuel recours au Tribunal fédéral.
- 2. Le droit suisse est applicable.

#### **Article 35 Dispositions transitoires**

Les taux d'intérêts et leur méthode calcul, les plans d'amortissement, ainsi que les exigences de fonds propres convenus avant l'entrée en vigueur des présentes CG demeurent inchangés.

#### **Article 36 Entrée en vigueur**

Les présentes CG, adoptées par la Caisse le 17 novembre 2023, abrogent les conditions générales pour les prêts hypothécaires aux personnes physiques du 17 septembre 2021 et entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024.