BCV Banque Cantonale Vaudoise

Notice informative sur les crédits hypothécaires

Contexte

À la suite de la reprise de Credit Suisse par UBS en 2023, la Confédération, l'Autorité de surveillance des marchés financiers (ci-après la «FINMA») et la Banque Nationale Suisse (ci-après la «BNS») ont proposé un ensemble d'évolutions de la réglementation visant à renforcer davantage le système bancaire suisse. Dans ce cadre, les autorités suisses ont décidé de promouvoir notamment un programme géré par la BNS dénommé *Liquidités Contre Garanties Hypothécaires* (ci-après le «programme LCGH»). Ce dernier permet à toute banque basée en Suisse d'emprunter des liquidités auprès de la BNS contre la remise de garanties sous forme de créances hypothécaires couvertes par des cédules hypothécaires. En fournissant un accès plus large aux liquidités, ce programme de la BNS contribue au renforcement du système financier, notamment lors de périodes de crise.

La Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la «BCV») qui se caractérise par sa stabilité financière a néanmoins décidé de participer au programme LCGH de la BNS, comme toutes les banques systémiques et la majorité des principaux établissements bancaires. Pour répondre aux obligations du programme LCGH, la BCV a adapté, depuis le 17 novembre 2025, ses contrats de crédit hypothécaire pour toute nouvelle affaire. Les nouvelles clauses introduites permettent en outre à la BCV d'émettre, indépendamment du programme LCGH, des obligations sécurisées.

–

La documentation contractuelle de crédit hypothécaire de la BCV inclut désormais[1] des clauses relatives à la transférabilité à titre de garantie des créances hypothécaires et de leurs droits accessoires, ainsi qu'à la gestion à titre fiduciaire de sûretés hypothécaires. Ces clauses permettent notamment à la BNS de se voir remettre, à titre de garantie, des créances hypothécaires en cas d'emprunt par la BCV dans le cadre du programme LCGH.

Dans la présente notice informative, vous trouverez des explications complémentaires sur ces clauses.

Transférabilité

Quand la clause de transfert s'applique-t-elle?

La clause de transfert peut s'appliquer en lien avec certaines opérations de refinancement de la BCV. Bien que l'essentiel de son refinancement provienne des dépôts de la clientèle et des dépôts interbancaires, la BCV peut, en complément, recourir à des transactions sur le marché des capitaux. Ces transactions de marché regroupent des emprunts auprès de la Centrale des lettres de gage, l'émission d'obligations sécurisées (*covered bonds*) en nom propre ou des emprunts obligataires.

En dehors de ces transactions de marché, la BCV peut également se financer via des emprunts auprès de la BNS dans le cadre du programme LCGH.

Dans le cadre de prêts auprès de la Centrale des lettres de gage, d'émission d'obligations sécurisées ou d'emprunts selon le programme LCGH, les banques emprunteuses doivent transférer des créances hypothécaires et leurs droits accessoires (notamment les cédules hypothécaires), à titre de garantie. Un tel transfert permet à la BCV d'obtenir un refinancement avantageux ou de rendre plus efficace sa gestion des risques.

Que prévoit la clause de transfert?

Cette clause prévoit que la BCV a la possibilité de transférer tout ou partie des créances hypothécaires dont elle est titulaire, ainsi que leurs droits accessoires, dont notamment les sûretés hypothécaires, à tous tiers en Suisse ou à l'étranger. Comme requis dans le cadre du programme LCGH, les tiers à qui ces créances et accessoires sont transférés, sont également autorisés à retransférer les créances hypothécaires et leurs accessoires, sous leur propre responsabilité, à d'autres tiers en Suisse ou à l'étranger.

La clause de transfert dispose aussi que toutes les informations et toutes les données relatives aux créances hypothécaires et à leurs droits accessoires peuvent être transmises aux tiers concernés en Suisse ou à l'étranger, y compris aux agences de notation.

En faveur de quels tiers la BCV peut-elle procéder au transfert?

Les tiers peuvent être par exemple la BNS, d'autres banques, des compagnies d'assurance, des investisseurs institutionnels, des fonds ou directions de fonds, des sociétés constituées à cet effet ou d'autres investisseurs, en Suisse ou à l'étranger.

Que se passe-t-il pour son client ou sa cliente (ci-après le «Client») si la BCV exerce son droit de transfert?

En cas de transfert de créances hypothécaires, le traitement des financements hypothécaires concernés ne change pas pour le Client. La BCV reste son interlocutrice pour toutes les opérations, y compris pour le paiement des échéances hypothécaires qui continuent à être effectuées auprès de la BCV. Dans ce contexte, le Client peut également toujours compter sur un suivi intégral et sans restriction de la part de son conseiller ou sa conseillère qui reste à disposition pour toutes les questions concernant son financement hypothécaire.

En d'autres termes, la BCV continue à exercer pour elle-même et pour le compte des tiers cessionnaires concernés tous les droits et obligations relatifs aux créances découlant du financement hypothécaire.

La clause de transfert peut-elle affecter la vente de l'immeuble objet de la sûreté hypothécaire?

Non, la clause de transfert ne restreint aucunement la vente de l'immeuble, objet de la sûreté hypothécaire remise en garantie du financement hypothécaire.

Quels sont les impacts en matière de secret bancaire et de protection des données?

La clause de transfert autorise la BCV à transmettre aux tiers cessionnaires en Suisse ou à l'étranger l'ensemble des informations et des données liées au financement hypothécaire. Cela inclut notamment l'identité du Client (emprunteur) et du constituant de la sûreté hypothécaire, le montant du crédit, la documentation contractuelle de crédit hypothécaire, les données relatives à la situation financière du Client (emprunteur) et les autres informations recueillies dans le cadre de l'octroi ou de la gestion du crédit.

[1] Pour les contrats conclus dès le 17 novembre 2025.

La clause de transfert entraîne donc la levée correspondante pour la BCV du secret bancaire et des autres obligations de confidentialité et de protection des données.

Toutefois, dans la perspective d'un tel transfert, la BCV est tenue de s'assurer que les tiers concernés, s'ils ne sont pas directement soumis au secret bancaire suisse, s'engagent contractuellement à le respecter avant toute transmission d'informations et de données, respectivement de veiller à ce qu'ils imposent le secret bancaire à leurs propres partenaires contractuels.

Les informations peuvent être rendues accessibles par quelque moyen que ce soit, notamment via télécommunication, transfert électronique de données ou par le biais de la remise de documents.

Qu'en est-il du droit de compensation si le Client détient une créance vis-à-vis de la BCV?

La BCV a également introduit dans sa documentation contractuelle de crédit hypothécaire[2] une clause de renonciation, par le Client, au droit de compenser les obligations découlant de la relation de crédit avec les éventuelles créances qu'il détiendrait à l'encontre de la BCV.

Il découle de cette renonciation qu'il n'est pas possible pour le Client de compenser ses éventuelles créances vis-à-vis de la BCV avec celles découlant d'un financement hypothécaire. Ce principe est également applicable en cas de faillite, d'insolvabilité et/ou de surendettement de la BCV. Cela implique que les obligations du Client à l'égard de la BCV au titre du financement hypothécaire subsistent, même si les créances du Client à l'égard de la BCV ne peuvent pas être recouvrées.

Gestion à titre fiduciaire

Que recouvre la clause relative à la gestion à titre fiduciaire?

Dans le cadre d'une gestion à titre fiduciaire, la BCV confie à un organisme externe la gestion des cédules hypothécaires qui lui servent de garantie pour le financement hypothécaire. En sa qualité de gestionnaire fiduciaire, l'organisme en question conserve les sûretés hypothécaires en son propre nom, mais pour le compte de la BCV, selon les instructions données par celle-ci.

La gestion à titre fiduciaire par un organisme externe permet de faciliter et de simplifier les processus de gestion des cédules hypothécaires entre banques, et également entre les banques et la BNS dans le cadre d'une participation au programme LCGH. Dans ce contexte, la gestion à titre fiduciaire est une exigence posée par la BNS qui a désigné SIX SIS AG comme organisme de gestion à titre fiduciaire.

Que se passe-t-il si la BCV exerce son droit de transfert en vue d'une gestion à titre fiduciaire?

Lorsque la BCV exerce son droit de transfert en faveur d'un organisme de gestion à titre fiduciaire, cet organisme est inscrit au registre foncier en tant que créancier hypothécaire en lieu et place de la BCV, dans la mesure où il opère en son propre nom.

Un tel transfert ne modifie toutefois ni le traitement des financements hypothécaires, ni les conditions de libération des titres hypothécaires, qui restent les mêmes, conformément à la documentation contractuelle applicable, dans l'hypothèse où les créances hypothécaires venaient à être remboursées.

Ainsi, le transfert des sûretés hypothécaires à un organisme de gestion à titre fiduciaire n'a pas d'incidence pratique pour le Client.

Quelles sont les conséquences de la clause de gestion à titre fiduciaire en matière de secret bancaire et de protection des données?

Conformément à la clause de gestion à titre fiduciaire, la BCV est autorisée à transmettre l'ensemble des informations et des données relatives au contrat de sûretés hypothécaires à l'organisme de gestion à titre fiduciaire et à ses partenaires contractuels.

Dans la perspective d'un tel transfert, la BCV est tenue de s'assurer que l'organisme de gestion à titre fiduciaire des sûretés hypothécaires, s'il n'est pas directement soumis au secret bancaire suisse, s'engage contractuellement à le respecter avant toute transmission d'informations, respectivement de veiller à ce qu'il impose le secret bancaire à ses propres partenaires contractuels.

Glossaire

Les **sûretés (ou titres) hypothécaires** sont, par exemple, des cédules hypothécaires sur papier ou des cédules hypothécaires de registre.

Les **créances hypothécaires** sont des créances garanties par des sûretés (ou titres) hypothécaires ou d'autres garanties hypothécaires résultant des contrats de crédit conclus ou à conclure à l'avenir.

Les **emprunts par lettres de gage** sont des emprunts accordés aux banques par des établissements d'emprunt par lettres de gage spécialement créés à cet effet par une loi. Ces emprunts sont couverts directement ou indirectement par des créances hypothécaires.

Dans le cadre des **obligations sécurisées** (*covered bonds*), des investisseurs prêtent des liquidités à travers l'acquisition de titres obligataires ou d'autres produits de placement. Afin de couvrir les investisseurs vis-à-vis de la BCV, des hypothèques ou des créances hypothécaires sont transférées à une société constituée à cet effet (entité ad hoc) ou nanties au profit des investisseurs.

---

[2] Pour les contrats conclus dès le 17 novembre 2025.