

Liquidité contre garantie hypothécaire (LGHS)

Terravis

Guide de l'utilisateur pour les établissements de crédit mandataires

Version 1.1

en vigueur à partir du 17.04.2024

Änderungsverzeichnis

Version	Status	Name	Datum	Beschreibung
1.0	Ébauche	Andreas Raschle	15.10.2023	Projet initial
1.0	Révision	Andreas Raschle	06.12.2013	En attente
1.0	Révision	Alain Ferru	07.12.2023	Voir les commentaires
1.0	Final	Andreas Raschle	07.12.2023	Révision insérée
1.1	Update	Andreas Raschle	17.04.2024	Ajout les chapitres 5.7 et 5.8

Inhaltsverzeichnis

1	Généralités	3
1.1	Liquidité contre garantie hypothécaire (LGHS).....	3
1.2	Public cible.....	3
1.3	Objet du document	3
1.4	Particularités linguistiques.....	3
1.5	Abréviations dans le document.....	3
2	Conditions requises pour l'utilisation de LGHS	4
2.1	Exigences organisationnelles	4
2.2	Pré-requis techniques.....	4
2.2.1	Pool d'hypothèques avec fichiers XML	4
3	LGHS - Présentation de l'interface utilisateur	5
3.1	Onglet LGHS	5
3.2	Télécharger le fichier du pool.....	5
3.3	Aperçu du pool bancaire	6
3.4	Tâches/Événements	6
3.4.1	Événement Mise à jour du pool acceptée (exemple)	7
3.4.2	Tâche Signature de la déclaration de cession (exemple)	7
3.4.3	Fenêtre d'état de la transaction	8
3.5	Transactions à valider	8
4	Pool d'hypothèques Configuration et chiffres clés	8
4.1	Pool d'hypothèques, configuration du pool	8
4.2	Pool d'hypothèques, chiffres clés Aperçu du pool bancaire	9
5	Transactions dans le cadre des LGHS	10
5.1	Pool d'hypothèques, premier dépôt.....	10
5.1.1	Déroulement - Aperçu graphique	10
5.1.2	Déroulement - Étape par étape	11
5.2	Pool d'hypothèques, mise à jour avec/sans mise à jour du délai	12
5.2.1	Déroulement - Aperçu.....	12
5.2.2	Déroulement - Étape par étape	13
5.3	Pool d'hypothèques, retrait d'hypothèques (affaires courantes).....	14
5.3.1	Déroulement - Aperçu.....	14
5.3.2	Déroulement - Étape par étape	15
5.4	Pool d'hypothèques, vidage et suppression du pool	16
5.4.1	Déroulement - Aperçu.....	16
5.4.2	Déroulement - Étape par étape	17
5.5	Pool d'hypothèques et transactions à valider	17
5.5.1	Liste des types de transactions possibles.....	17
5.6	Pool d'hypothèques, validation du pool lors du téléchargement XML	18
5.6.1	Présentation des règles de validation	18
5.6.2	Exemples de messages en cas de non-respect des règles	19
5.7	Pool d'hypothèques, drapeaux des cédules hypothécaires lors du chargement de fichiers XML 20	20
5.8	Pool d'hypothèques, annulation de la mise à jour du pool.....	20

6 Assistance.....	20
7 Améliorations.....	20

1 Généralités

1.1 Liquidité contre garantie hypothécaire (LGHS)

La fonction «Liquidités contre garanties hypothécaires» (LGHS) a été mise en œuvre par Terravis et est à la disposition des participants mandataires en collaboration avec la Banque nationale suisse (BNS). Le contexte technique/juridique des LGHS est précisé par la BNS et ne fait pas partie du présent document.

1.2 Public cible

Les présentes instructions s’adressent aux établissements de crédit et aux personnes qui utilisent la fonctionnalité décrite au sein de Terravis et effectuent des transactions commerciales dans le cadre des LGHS.

1.3 Objet du document

Le présent document décrit exclusivement le fonctionnement des LGHS et les interactions qui peuvent être réalisées avec les LGHS au sein de Terravis. La description des fonctions de base ainsi que celle du commerce électronique de Terravis se trouvent dans le mode d’emploi correspondant. Elles sont téléchargeables dans la zone de téléchargement sur <https://www.terravis.ch>.

Hors cadre:

- Spécification des fichiers XML du pool (mise à jour et retrait du pool) → document séparé disponible sur demande auprès de Terravis, incluant les schémas XML
- Spécification de l’interface Terravis/BNS → document séparé disponible sur demande auprès de Terravis

1.4 Particularités linguistiques

Les formes particulières de langage spécifique au genre ont été omises dans le but de faciliter la lecture des instructions. Toutefois, cela ne constitue en aucun cas un jugement de valeur sur la personne, le sexe ou tout autre caractéristique personnelle.

1.5 Abréviations dans le document

Abréviation	Description
LGHS	Liquidités contre garantie hypothécaire
Dépôt de LGHS	Dépôt d’une cédule hypothécaire effectué par un participant mandataire, utilisé uniquement dans le cadre des LGHS (cas productif, tests réguliers)
Dépôt NORMAL	Dépôt d’une cédule hypothécaire effectué par un participant mandataire
CHR	Cédule hypothécaire de registre
SFTP	Secure File Transfer Protocol, employé pour le transfert de données sécurisé, utilise SSH (Secure Socket Shell)
BNS	Banque nationale suisse
XML	Extensible Markup Language

2 Conditions requises pour l'utilisation de LGHS

2.1 Exigences organisationnelles

Les accords contractuels entre le participant mandataire, la Banque nationale suisse (BNS) et Terravis doivent être disponibles en conséquence.

2.2 Pré-requis techniques

Les exigences énumérées ci-dessous ont pour objectif d'aider les participants mandataires à avoir une vue d'ensemble, bien que cette dernière ne soit pas exhaustive, et seront continuellement mises à jour au fur et à mesure de l'acquisition de nouvelles connaissances.

1. Elles doivent être disponibles dans Terravis via le dépôt d'une cédula hypothécaire conforme aux LGHS. Il incombe à Terravis de les mettre en place
2. L'autorisation «LghsParticipantBank» doit être activée au niveau du participant et doit être commandée auprès de Terravis
3. Pour utiliser les LGHS, les utilisateurs doivent disposer de l'autorisation «LghsParticipantBank». L'autorisation peut être activée par le participant mandataire lui-même.
4. Les participants mandataires doivent fournir à l'utilisateur autorisé des certificats et une pièce d'identité afin de signer électroniquement les déclarations de cession.
5. Les participants mandataires doivent être en mesure de télécharger des fichiers XML valides sur Terravis afin d'interagir avec les LGHS, voir également le chapitre [Pool d'hypothèques avec fichiers XML](#).

2.2.1 Pool d'hypothèques avec fichiers XML

Si les fichiers XML ne sont pas strictement corrects et intrinsèquement valides, des erreurs se produiront lors du téléchargement. La spécification est représentée dans des schémas XML, lesquels sont mis à la disposition du mandataire désigné par Terravis. Vous trouverez de plus amples informations dans la description technique (document séparé). Ce dernier peut être demandé à Terravis.

3 LGHS – Présentation de l'interface utilisateur

3.1 Onglet LGHS

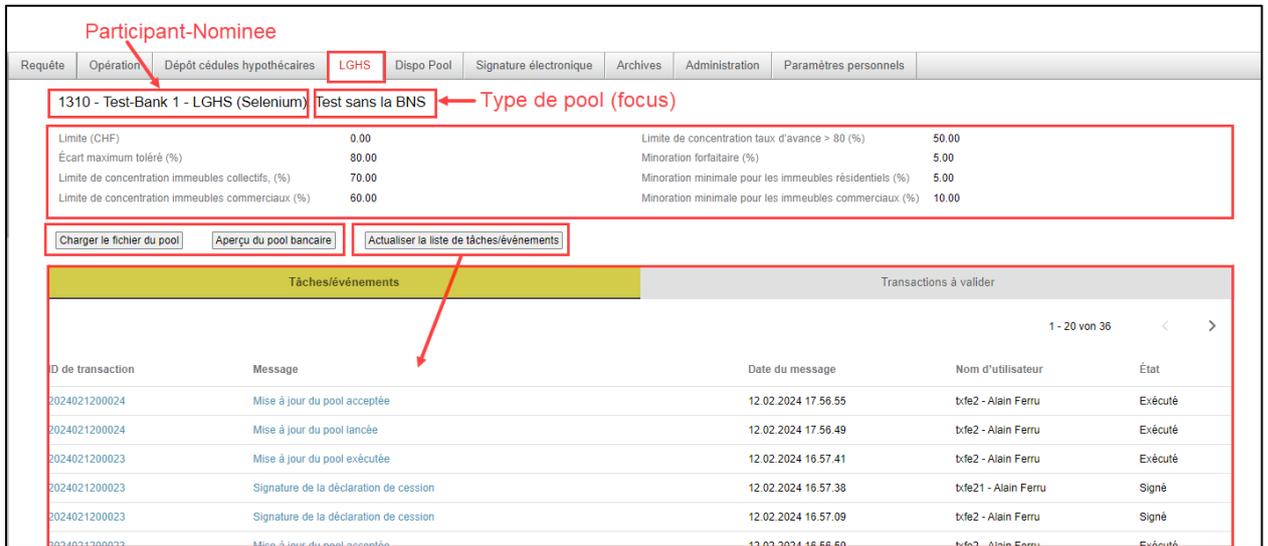


Image 1: Interface utilisateur – Onglet «LGHS»

Remarques:

- La configuration du pool et l'attribut de type de pool sont décrits plus en détail ci-dessous.
- Les boutons «Télécharger le fichier du pool» et «Aperçu du pool bancaire» basculent vers les boîtes de dialogue correspondantes.

3.2 Télécharger le fichier du pool

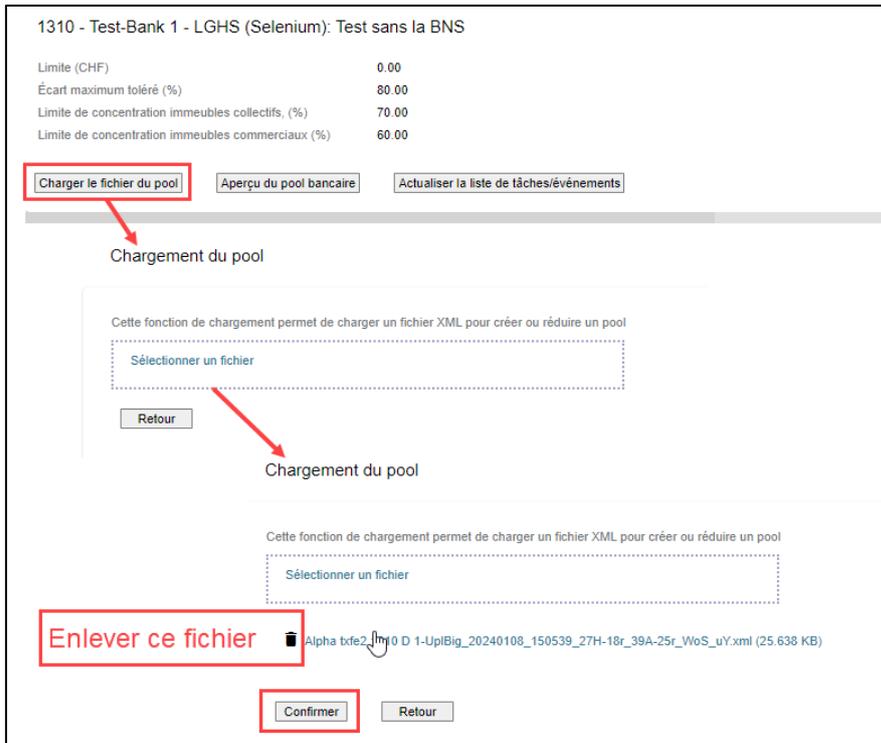


Image 2: Interface utilisateur – Boîte de dialogue «Téléchargement du pool»

Ajouter un fichier de pool, des variantes et une gestion:

- Variante 1: Glisser et déposer le fichier XML dans la zone «Sélectionner un fichier»
- Variante 2 : Cliquer sur le lien «Sélectionner un fichier», sélectionner et ajouter le fichier XML souhaité dans le gestionnaire de fichiers ouvert (Explorateur).
- Tant qu'il n'a pas été confirmé, un fichier XML ajouté peut être supprimé en cliquant sur l'icône
- En cliquant sur le bouton «Confirmer», le dossier est accepté et passe par la validation du pool
- En cliquant sur le bouton «Retour», vous pouvez revenir à l'aperçu des LGHS.

3.3 Aperçu du pool bancaire

Type et caractéristiques du pool d'hypothèques actuel

Aperçu du pool bancaire

Type de pool	Test sans la BNS
Créances hypothécaires en cours (CHF)	1'919'407.00
Valeur du pool imputable (CHF)	1'823'436.65
Nombre d'hypothèques	11
Somme des cédules hypothécaires (CHF)	2'022'407.00
Nombre de cédules hypothécaires	15
Dernière livraison du pool	12.2.2024
Délai pour la prochaine livraison du pool	14.3.2024

Graphe de la répartition des hypothèques du pool par catégorie d'objet

Catégorie d'objet	Créances hypothécaires en cours (CHF)	Valeur du pool imputable (CHF)	% de la valeur totale imputable du pool
Immeubles résidentiels	1'919'407.00	1'823'436.65	100
Maisons individuelles	1'816'407.00	1'725'586.65	94.63
Immeubles collectifs	103'000.00	97'850.00	5.37
Immeubles commerciaux	0.00	0.00	0

Répartition des hypothèques du pool par catégorie d'objet

Image 3: Interface utilisateur – Boîte de dialogue «Aperçu du pool bancaire»

3.4 Tâches/Événements

Tâches/événements Transactions à valider Pages 1 - 20 von 36

ID de transaction	Message	Date du message	Nom d'utilisateur	État
2024021200024	Mise à jour du pool acceptée	12.02.2024 17.56.55	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool lancée	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200023	Mise à jour du pool exécutée	12.02.2024 16.57.41	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200023	Signature de la déclaration de cession	12.02.2024 16.57.38	txfe21 - Alain Ferru	Signé
2024021200023	Signature de la décl...			
2024021200023	Mise à jour du pool a			
2024021200023	Retrait lancé			
2024021200022	Mise à jour du pool r			

Exemple

Événement : Mise à jour du pool exécutée - Alpha txfe2 1310 D 1-UplBig_20240108_150539_27H-18r_39A-25r_WoS_uY.xml

ID de transaction	2024021200023
Participant	Test-Bank 1 - LGHS (Selenium)
Type de pool	Test sans la BNS
Date du message	12.02.2024 16.57.41

Image 4: Interface utilisateur – Boîte de dialogue «Tâches/Événements»

Remarques:

- Les tâches/événements contiennent également, entre autres, des informations sur les modifications apportées au pool ainsi que sur les hypothèques rejetées (voir exemples ci-dessous).

3.4.1 Événement Mise à jour du pool acceptée (exemple)

Événement : Mise à jour du pool acceptée - Alpha txfe2 1310 D 1-UplBig_20240108_150539_27H-18r_39A-25r_WoS_uY.xml

ID de transaction: 2024021200023
 Type de pool: Test sans la BNS
 Date du message: 12.02.2024 16:56:50
 Participant: Test-Bank 1 - LGHS (Selenium)

	Pool avant validation	Pool après validation	Différence en %
Valeur du pool (CHF)	3 592 746.65	1 823 436.65	-49.25
Nombre d'hypothèques	27	11	-59.00
Somme des cédules hypothécaires (CHF)	3 849 407.00	2 022 407.00	-47.46
Nombre de cédules hypothécaires	33	15	-55.00
Immeubles résidentiels			
Valeur du pool imputable (CHF)	3 097 516.65	1 823 436.65	-41.13
Créances hypothécaires en cours (CHF)	3 258 407.00	1 919 407.00	-41.09
% de la valeur totale imputable du pool	86.22	100.00	15.98
Maisons individuelles			
Valeur du pool imputable (CHF)	2 285 186.65	1 725 586.65	-23.82
Créances hypothécaires en cours (CHF)	2 384 407.00	1 816 407.00	-23.82
% de la valeur totale imputable du pool	63.05	94.63	50.09
Immeubles collectifs			
Valeur du pool imputable (CHF)	832 330.00	97 850.00	-88.24
Créances hypothécaires en cours (CHF)	874 000.00	103 000.00	-88.22
% de la valeur totale imputable du pool	23.17	5.37	-76.82
Immeubles commerciaux			
Valeur du pool imputable (CHF)	495 230.00	0.00	-100.00
Créances hypothécaires en cours (CHF)	548 000.00	0.00	-100.00
% de la valeur totale imputable du pool	13.78	0	-100.00
Délai pour la prochaine livraison du pool	14.03.2024		

Écart 16(12)

La cédule hypothécaire n'est pas valable, car toutes les cédules hypothécaires dans des cases hypothécaires précédentes n'ont pas été cédées, ou il existe des rangs intermédiaires non cédés
 4(4) Alpha-txfe2-H19 (CH5483x136534134), Alpha-txfe2-H20 (CH5483x136548543), Alpha-txfe2-H23 (CH5483x136562943), Alpha-txfe2-H27 (CH5483x136519844)
 Sous-couverture - La valeur attribuée aux cédules hypothécaires est inférieure à l'hypothèque
 2(2) Alpha-txfe2-H3 (CH5483x136539442), Alpha-txfe2-H4 (CH5483x136553942)

Exporter les écarts au format XLS Retour

Image 5: Interface utilisateur – Boîte de dialogue «Événement Mise à jour du pool acceptée»

3.4.2 Tâche Signature de la déclaration de cession (exemple)

Signature de la déclaration de cession - Alpha txfe2 1310 D 2-UplSmall_20240108_150636_11H-3r_16A-3r_WoS_uY.xml

Champ de saisie du code PIN personnel

ID de transaction: 2024021500001
 État: En attente
 Type de pool: Test sans la BNS
 Document PDF: 2024021500001-TransferAgreement.pdf
 Document CSV: 2024021500001-TransferAgreement.csv
 N° Suisse (serveur de signature): 1000-1000-1000-1001

Code PIN Requis

Signer Annuler Verify CSV Hash Retour

Image 6: Interface utilisateur – Boîte de dialogue «Tâche Signature de la déclaration de cession»

3.4.3 Fenêtre d'état de la transaction

ID de transaction	Message	Date du message	Nom d'utilisateur	État
2024021500001	Signature de la déclaration de cession	15.02.2024 11.07.32		En attente
2024021500001	Mise à jour du pool acceptée	15.02.2024 11.07.25	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021500001	Retrait lancé	15.02.2024 11.07.17	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool exécutée	15.02.2024 11.06.53	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool acceptée	12.02.2024 17.56.55	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool lancée	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool exécutée	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool acceptée	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool lancée	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	Mise à jour du pool exécutée	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Exécuté
2024021200024	État de la transaction - 2024021200024			Signé

Activité	Date de début	État	Date de fin	Rôle	Participant
Suppression d'hypothèques	12.02.2024 - 17:56:49	Exécuté	12.02.2024 - 17:56:49	Banque	Test-Bank 1 - LGHS (Selenium)
Signature du contrat	12.02.2024 - 17:57:01	Confirmé	15.02.2024 - 11:06:49	SIX	SIS

Image 7: Interface utilisateur - Boîte de dialogue «Fenêtre d'état de la transaction»

3.5 Transactions à valider

1310 - Test-Bank 1 - LGHS (Selenium): Test sans la BNS

Limite (CHF)	0.00	Limite de concentration taux d'avance > 80 (%)	50.00
Écart maximum toléré (%)	80.00	Minoration forfaitaire (%)	5.00
Limite de concentration immeubles collectifs, (%)	70.00	Minoration minimale pour les immeubles résidentiels (%)	5.00
Limite de concentration immeubles commerciaux (%)	60.00	Minoration minimale pour les immeubles commerciaux (%)	10.00

Charger le fichier du pool Aperçu du pool bancaire Actualiser la liste de tâches/événements

Tâches/événements		Transactions à valider	
Transactions en attente d'approbation		Hypothèques bloquées par la transaction 1 - 1 von 1	
ID de transaction	Type de transaction	Hypothèques bloquées	
2024021500012	Schuldbriefmutation	Alpha-txfe2-H1, Alpha-txfe2-HT0	

Image 8: Interface utilisateur - Boîte de dialogue «Transactions à valider»

4 Pool d'hypothèques Configuration et chiffres clés

4.1 Pool d'hypothèques, configuration du pool

Attribut	Description
Type de pool	Le type de pool détermine l'orientation du pool d'hypothèques. Il en existe trois types au total: <ul style="list-style-type: none"> Productif <ul style="list-style-type: none"> Autonome Test avec la BNS <ul style="list-style-type: none"> Déroulement analogue à «Productif» mais clairement différencié en tant que test. Possible avec ou sans transfert d'argent. Test sans la BNS <ul style="list-style-type: none"> Processus en collaboration avec Terravis sans communication de données à la BNS. Uniquement possible sans transfert d'argent.
Limite (CHF)	Limites de retrait de liquidité
Tolérance d'écart maximale (%)	Tolérance pour les hypothèques rejetées à partir de la valeur du pool soumise

Limite de concentration pour les maisons plurifamiliales (%)	- Part maximale des hypothèques sur les maisons plurifamiliales acceptée dans la valeur du pool
Limite de concentration pour les biens commerciaux (%)	- Part maximale des hypothèques sur les biens commerciaux acceptée dans la valeur du pool
Limite de concentration LTV > 80 (%)	Part maximale des hypothèques acceptées dans la valeur du pool qui grèvent plus de 80% de la valeur du bien
Remise forfaitaire (%)	Remise sur le total des valeurs éligibles
Déduction minimale pour les propriétés résidentielles (%)	Remise minimale sur les propriétés résidentielles en dessous de laquelle il ne faut pas descendre.
Déduction minimale pour les biens commerciaux (%)	Remise minimale sur les biens commerciaux en dessous de laquelle il ne faut pas descendre.

Les attributs décrits dans le tableau sont utilisés dans les règles de validation du pool d'hypothèques (voir Pool d'hypothèques, Validation du pool pour le téléchargement XML)

4.2 Pool d'hypothèques, chiffres clés Aperçu du pool bancaire

Attribut	Description
Type de pool	Le type de pool détermine l'orientation du pool d'hypothèques. Il en existe trois types au total: <ul style="list-style-type: none"> • Productif • Test avec la BNS • Test sans la BNS
Créances hypothécaires en cours (CHF)	Total de toutes les hypothèques présentes dans le pool
Valeur du pool imputable (CHF)	Total de la valeur du pool imputable
Nombre d'hypothèques	Nombre d'hypothèques se trouvant dans le pool
Total des cédules hypothécaires (CHF)	Somme de toutes les cédules hypothécaires faisant partie des hypothèques,
Nombre de cédules hypothécaires	Nombre de cédules hypothécaires se trouvant dans le pool
Dernier dépôt dans le pool	Date du dernier dépôt dans le pool ayant entraîné une mise à jour de la date
Délai avant le prochain dépôt dans le pool	Échéance de la prochaine mise à jour du pool
Groupe Catégorie d'objet	Désignations des catégories d'objets
Groupe Créances hypothécaires en cours (CHF)	Montants sommaires des créances hypothécaires en cours pour chaque catégorie d'objets
Groupe Valeur du pool imputable (CHF)	Montants sommaires de la valeur du pool imputable pour chaque catégorie d'objet
Groupe % de la valeur totale du pool imputable	Part du pool par catégorie d'objet

5 Transactions dans le cadre des LGHS

Les opérations pouvant être effectuées dans le cadre des LGHS sont décrites ci-dessous.

5.1 Pool d'hypothèques, premier dépôt

5.1.1 Déroulement - Aperçu graphique

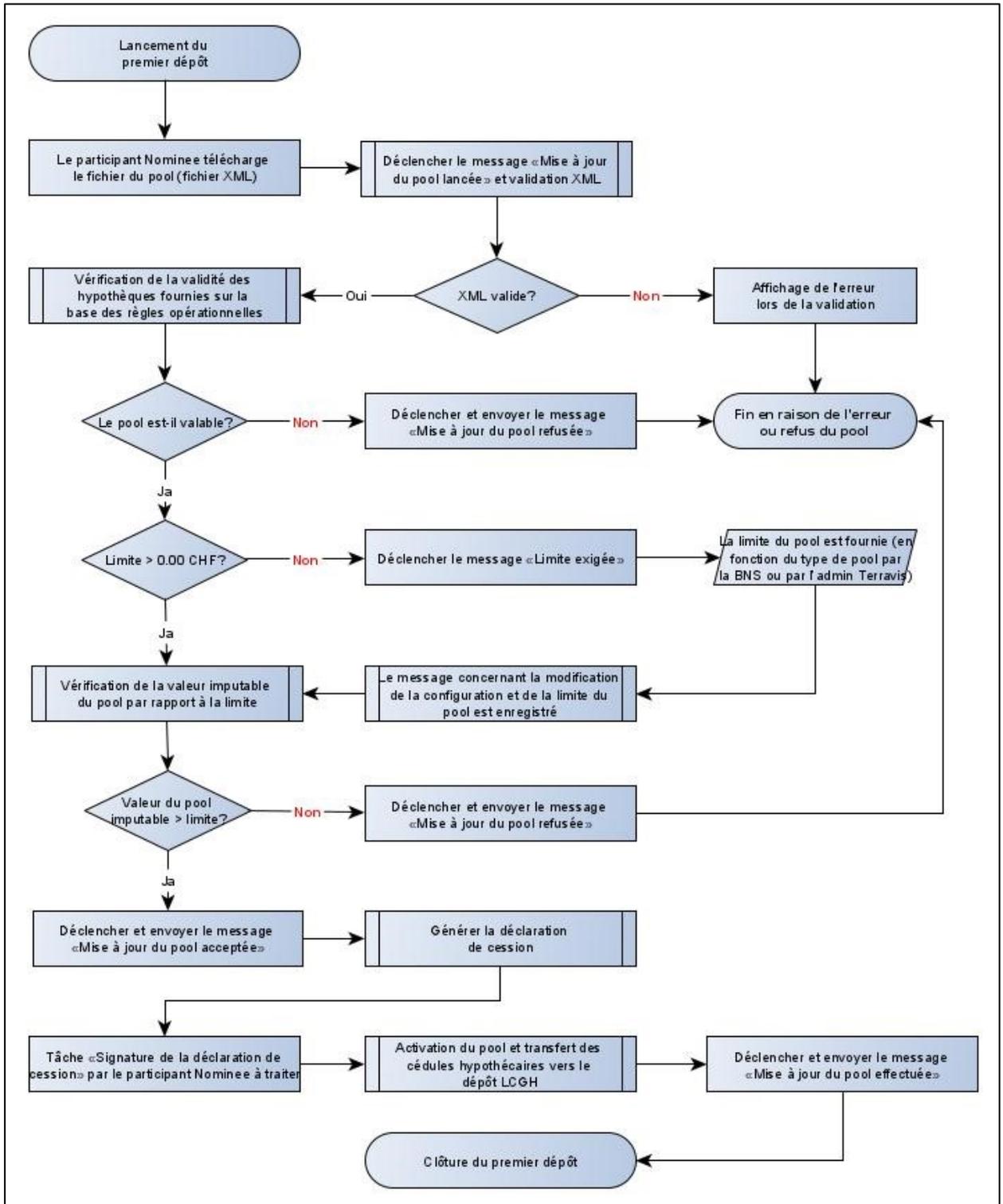


Image 9: Déroulement du premier dépôt

5.1.2 Déroulement – Étape par étape

Condition préalable:

Le participant mandataire remplit les conditions préalables à l'utilisation des LGHS (voir chapitre sur le sujet).

Les différentes étapes:

N°	Action/Description	Exceptions/erreurs
1	Démarrage standard comme dans l'organigramme et il n'y a pas encore de configuration de pool Le participant mandataire lance une mise à jour du pool en téléchargeant un fichier XML contenant des hypothèques	Message d'erreur lors du téléchargement d'un format non XML = pas de démarrage
1a	Démarrage alternatif avec configuration de pool créée précédemment SANS limite définie Le déroulement est identique à celui du démarrage standard	-
1b	Démarrage alternatif avec configuration de pool créée précédemment AVEC limite définie Dans ce cas, le message «Limite demandée» n'apparaît pas, les étape 5 et 6 sont donc supprimées.	-
2	Le fichier XML téléchargé est contrôlé de manière stricte et le message «Mise à jour du pool démarrée» s'affiche	- XML est invalide = abandon
3	Les hypothèques fournies ainsi que le pool global sont contrôlés par le système de règles au cours du processus.	- Les hypothèques refusées sont exclues (exception visible dans l'IU) - Violation des règles entraînant le rejet de l'ensemble du pool
4	Le message «Mise à jour du pool acceptée» s'affiche	-
5	Vérification de l'existence d'une limite a. Il existe une limite → Continuer avec l'étape 7 b. Il n'existe pas de limite Générer le message «Limite requise», constellation voir chapitre <u>Constellation Limite requise</u>	-
6	La limite est définie et le message «Modifier la configuration du pool» s'affiche	-
7	La valeur imputable du pool est comparée à la limite après déduction de la réduction LTV	- Valeur du pool inférieure à la limite = violation de la règle entraînant le rejet de l'ensemble du pool - Message «Mise à jour du pool rejetée» et clôture
8	Création de la déclaration de cession	
9	Signature de la déclaration de cession par les participants mandataires	- Les participants mandataires refusent de signer - Message «Mise à jour du pool rejetée» et clôture
10	Le pool est activé et toutes les cédules hypothécaires de registre correspondant aux hypothèques sont transférées dans le dépôt LGHS	-
11	Le message «Mise à jour du pool terminée» s'affiche	-

5.2 Pool d'hypothèques, mise à jour avec/sans mise à jour du délai

5.2.1 Déroulement - Aperçu

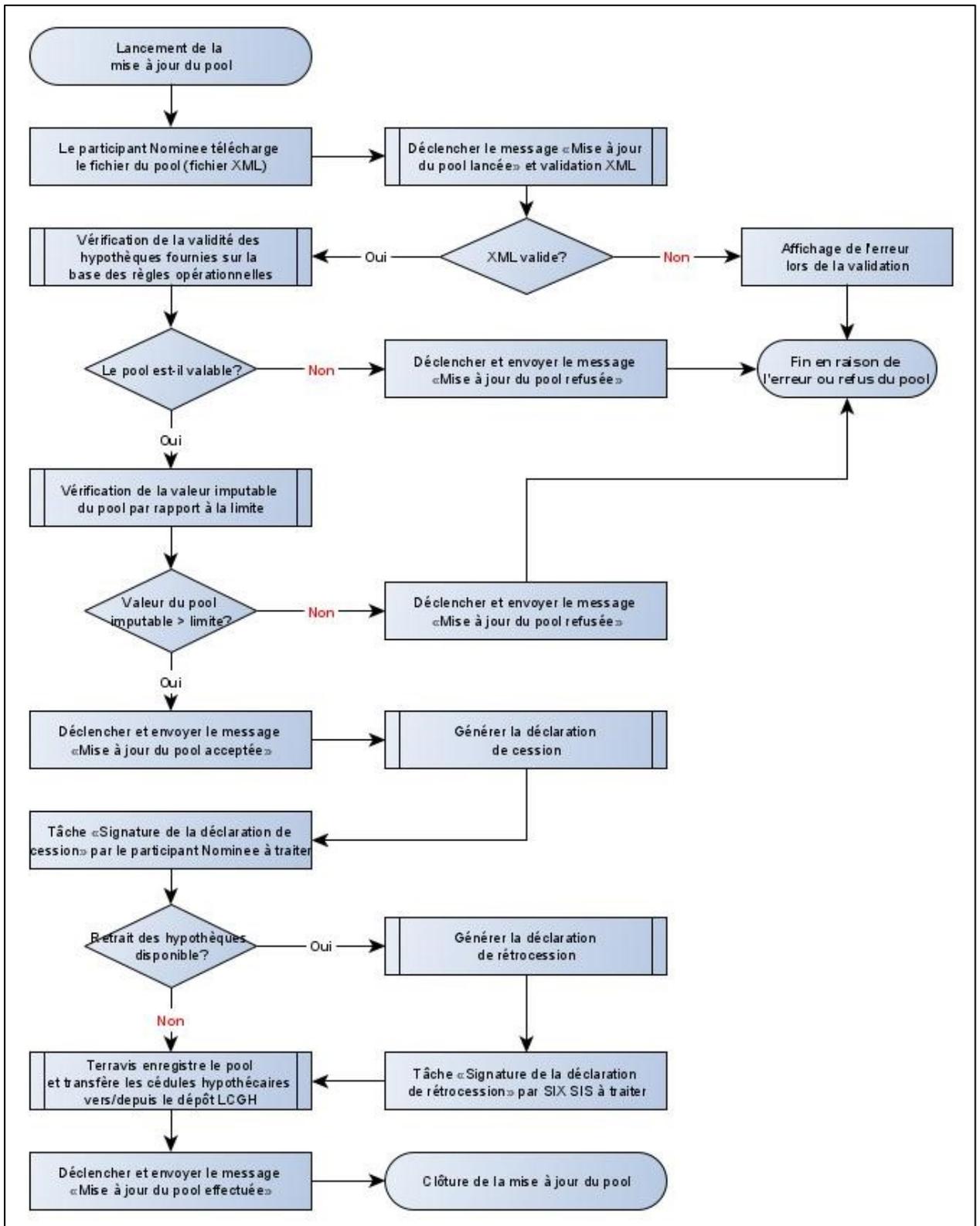


Image 10: Déroulement de la mise à jour du pool

5.2.2 Déroulement – Étape par étape

N°	Action/Description	Exceptions/erreurs
1	Le participant mandataire lance une mise à jour du pool en téléchargeant un fichier XML contenant des hypothèques. <u>Accentuation AVEC mise à jour de l'attribut «Dernier dépôt dans le pool»:</u> L'élément XML (drapeau) <containsCurrentMortgageData> doit alors être défini sur « true »	Message d'erreur lors du téléchargement d'un format non XML = pas de démarrage
1a	Le participant mandataire lance une mise à jour du pool en téléchargeant un fichier XML contenant des hypothèques. <u>Accentuation SANS mise à jour de l'attribut «Dernier dépôt dans le pool»:</u> L'élément XML (drapeau) <containsCurrentMortgageData> doit alors être défini sur « false »	Message d'erreur lors du téléchargement d'un format non XML = pas de démarrage
2	Le fichier XML téléchargé est contrôlé de manière stricte et le message «Mise à jour du pool démarrée» s'affiche	- XML est invalide = annulation
3	Les hypothèques livrées ainsi que le pool global sont contrôlés dans le processus par le système de règles.	- Les hypothèques refusées sont éliminées (exception visible dans l'UI) - Violation des règles entraînant le rejet de l'ensemble du pool
4	La valeur imputable du pool est comparée à la limite après déduction de la réduction LTV	- Valeur du pool inférieure à la limite = violation de la règle entraînant le rejet de l'ensemble du pool - Message «Mise à jour du pool rejetée» et clôture
5	Le message «Mise à jour du pool acceptée» s'affiche	-
6	Création de la déclaration de cession Remarque: cette étape ainsi que l'étape 7 ne sont nécessaires que si des hypothèques supplémentaires sont fournies au pool	-
7	Signature de la déclaration de cession par les participants mandataires	- Les participants mandataires refusent de signer - Message «Mise à jour du pool rejetée» et clôture
8	<u>UNIQUEMENT si des hypothèques sont retirées du pool</u> - Création de la déclaration de rétrocession - Signature de la déclaration de rétrocession par SIX SIS	-
9a	<u>Valeur AVEC mise à jour de l'attribut «Dernier dépôt dans le pool»:</u> - Le pool est activé - L'attribut «Dernier dépôt dans le pool» est mis à jour - Le dépôt LGHS est mis à jour - <u>En cas de retrait d'hypothèques</u> Le dépôt NORMAL est mis à jour	-
9b	<u>Accentuation SANS mise à jour de l'attribut «Dernier dépôt dans le pool»:</u> - Le pool est activé - Le dépôt LGHS est mis à jour - <u>En cas de retrait d'hypothèques</u> Le dépôt NORMAL est mis à jour	-
10	Le message «Mise à jour du pool terminée» s'affiche	-

5.3 Pool d'hypothèques, retrait d'hypothèques (affaires courantes)

5.3.1 Déroulement - Aperçu

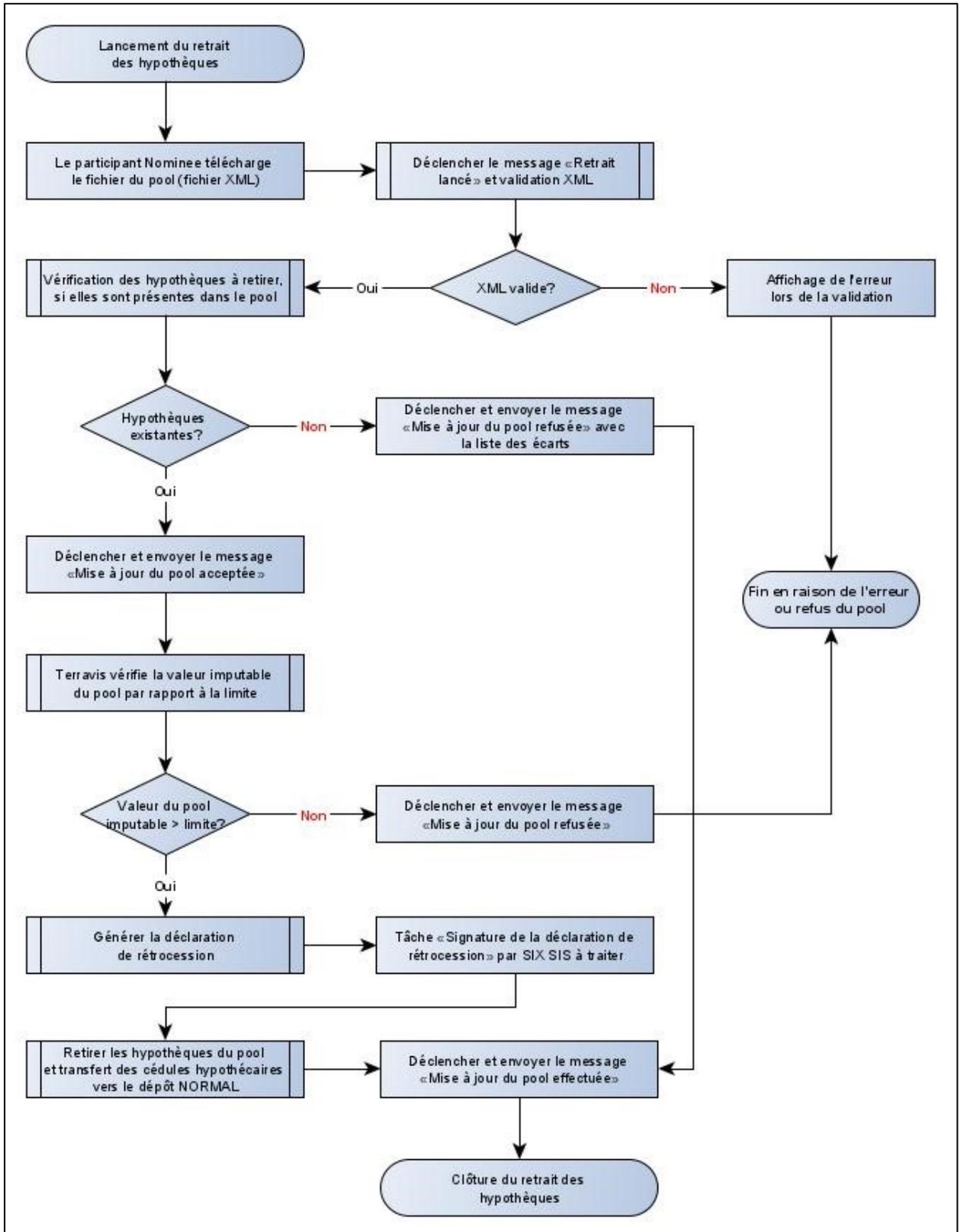


Image 11: Déroulement des affaires courantes

5.3.2 Déroulement – Étape par étape

N°	Action/Description	Exceptions/erreurs
1	Le participant mandataire lance un retrait d'hypothèques en téléchargeant un fichier XML contenant un ou plusieurs identifiants d'hypothèques.	Message d'erreur lors du téléchargement d'un format non XML = pas de démarrage
2	Le fichier XML téléchargé est contrôlé de manière stricte et le message «Le retrait a débuté» s'affiche	- XML est invalide = annulation
3	La valeur imputable du pool est comparée à la limite	- Valeur du pool inférieure à la limite = violation de la règle entraînant le rejet de l'ensemble du pool. - Message «Mise à jour du pool rejetée» et clôture
4	Le message «Mise à jour du pool acceptée» s'affiche	- Les hypothèques refusées sont éliminées
5	- Création de la déclaration de cession - Signature de la déclaration de rétrocession par SIX SIS	-
6	- Les hypothèques sont décomptabilisées - Les cédules hypothécaires sont transférées dans le dépôt NORMAL	-
7	Le message «Mise à jour du pool terminée» s'affiche	-

5.4 Pool d'hypothèques, vidage et suppression du pool

5.4.1 Déroulement - Aperçu

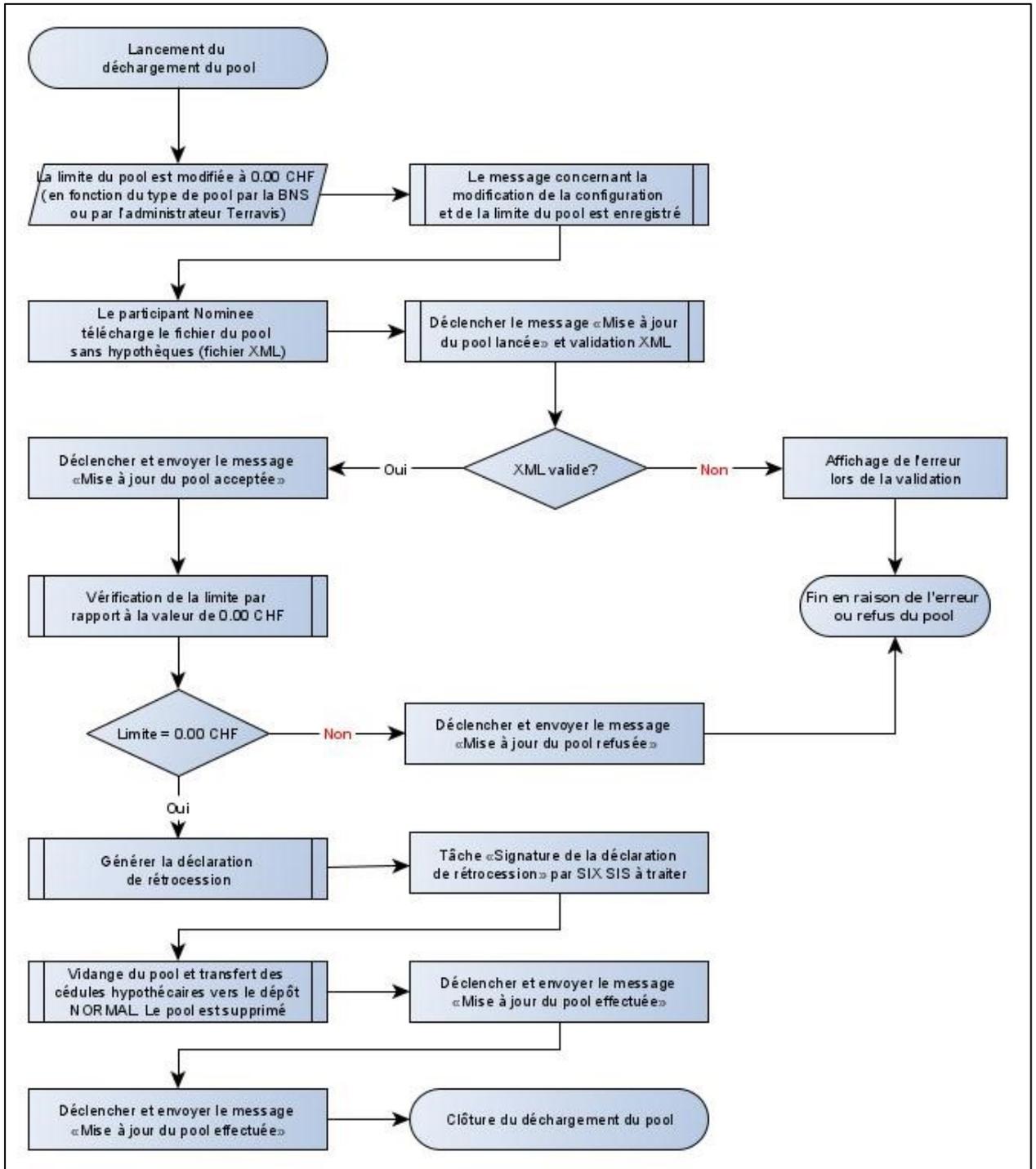


Image 12: Déroulement du vidage et de la suppression du pool

5.4.2 Déroulement – Étape par étape

N°	Action/Description	Exceptions/erreurs
1	La limite du pool est fixée à 0 CHF. En fonction du type de pool, la limite est ajustée par la BNS ou Terravis Admin	-
2	Le message «Modifier la configuration du pool» s'affiche	
2	Lance une mise à jour du pool en téléchargeant un fichier XML SANS hypothèques	Message d'erreur lors du téléchargement d'un format non XML = pas de démarrage
2	Le fichier XML téléchargé est contrôlé de manière stricte et le message «Mise à jour du pool démarrée» s'affiche	- XML est invalide = annulation
3	La limite est vérifiée	- Si la limite > 0 CHF, le message «Mise à jour du pool rejetée» apparaîtra et l'opération prend fin
5	Le message «Mise à jour du pool acceptée» s'affiche	-
6	- Création de la déclaration de cession - Signature de la déclaration de rétrocession par SIX SIS	-
7	- Les hypothèques sont décomptabilisées - Les cédules hypothécaires sont transférées dans le dépôt NORMAL - Le pool est supprimé	-
8	Les messages «Mise à jour du pool terminée» et «Le pool a été supprimé» s'affichent	-

5.5 Pool d'hypothèques et transactions à valider

Les transactions à valider apparaissent s'il existe des types de transaction entraînant la modification d'un droit de gage foncier et qu'une hypothèque correspondante se trouve dans un pool LGHS. La transaction concernée reste bloquée jusqu'à ce que l'hypothèque soit retirée du pool LGHS et que la déclaration de rétrocession soit signée par SIX SIS.

Le retrait des hypothèques s'effectue lors de:

- la mise à jour du pool avec/sans mise à jour des délais, mais uniquement si les hypothèques concernées ne sont pas à nouveau déposées dans le fichier XML
- le retrait d'hypothèques (affaires courantes) avec retrait explicite des hypothèques concernées
- le vidage et de la suppression du pool

Le processus de retrait notifie les transactions à valider. Ces dernières sont ensuite automatiquement transmises/traitées en conséquence.

5.5.1 Liste des types de transactions possibles

1. Rachat de crédit/changement de créancier
2. Mutation de la cédule hypothécaire
3. Transaction de mandataire générique
4. Consentement/avis du créancier
5. Transfert à un tiers
6. Changement de propriétaire

5.6 Pool d'hypothèques, validation du pool lors du téléchargement XML

5.6.1 Présentation des règles de validation

Critères	Effet en cas de non-exécution
Hypothèques/cédules hypothécaires:	
L'hypothèque impayée est-elle garantie par au moins une CHR?	Refus de l'hypothèque
La valeur nominale de la CHR est-elle supérieure ou égale à l'encours de l'hypothèque?	Refus de l'hypothèque
La valeur nominale de la CHR est-elle supérieure ou égale à l'encours de l'hypothèque?	Refus de l'hypothèque
Toutes les CHR d'une hypothèque font-elles partie du dépôt de cédules hypothécaires de l'établissement de crédit?	Refus de l'hypothèque
Si la case hypothécaire du CHR sur une hypothèque est terminée à partir de la case hypothécaire 1, cela affecte toutes les CHR du pool	Refus de l'hypothèque
Pour un type d'objet à usage résidentiel: la valeur imputable d'une hypothèque est-elle inférieure d'au moins 5% à la valeur en cours?	Refus de l'hypothèque
Pour un type d'objet à usage commercial: La valeur applicable d'une hypothèque est-elle inférieure d'au moins 10 % à la valeur impayée?	Refus de l'hypothèque
Pool (valeurs récapitulatives):	
La tolérance d'écart est-elle respectée?	Refus du pool
La valeur du pool après abattement forfaitaire est-elle \geq limite? (configurable par la BNS)	Refus du pool
La part maximale des maisons plurifamiliales est-elle \leq X% ? (configurable par la BNS, par ex. 30%)	Refus du pool
La part maximale des biens commerciaux est-elle \leq X% ? (configurable par la BNS, par ex. 30%)	Refus du pool
La proportion maximale de prêts hypothécaires avec LTV est-elle $> 80 \% \leq X \%$? (configurable par la BNS, p.ex. 15%)	Refus du pool

REMARQUE:

Les détails du non-respect des règles sont affichés dans les notifications suivantes:

- Mise à jour du pool acceptée
- Mise à jour du pool refusée

5.6.2 Exemples de messages en cas de non-respect des règles

Formats de messages

- Format en cas de non-respect des règles par le biais d'hypothèques/cédules hypothécaires:
 - [Texte du message][Nombre d'hypothèques[(nombre de cédules hypothécaires)]]: liste contenant [des identifiants hypothécaires (SB-ID)]
 - Exemple:
La cédule hypothécaire se trouve dans le dépôt de mandataire d'un autre participant 1(1): Alpha-txfe2-H11 (CH5079x158260842)
- Format en cas de non-respect des règles par le biais du pool:
 - [TEXTE du message]
 - Exemple:
La signature de la déclaration de cession a été refusée

Liste contenant quelques exemples:

Non-respect des règles	Exemple de message
Hypothèques/cédules hypothécaires:	
Lacunes dans les cases hypothécaires des cédules hypothécaires	La cédule hypothécaire ne se qualifie pas, car toutes les cédules hypothécaires n'ont pas été cédées dans des cases hypothécaires précédentes ou il existe des rangs intermédiaires non cédés 5(5): Alpha-txfe2-H19 (CH5079x15822234)... → liste
Cédule hypothécaire en dépôt inconnu=	La cédule hypothécaire se trouve dans le dépôt de mandataire d'un autre participant 1(1): Alpha-txfe2-H11 (CH5079x158260842)
Hypothèque en cours supérieure à la valeur de la cédule hypothécaire	Découvert – La valeur attribuée aux cédules hypothécaires est inférieure à l'hypothèque 2(2): Alpha-txfe2-H3 (CH5079x158225742)... → Liste
Plusieurs hypothèques entraînent une insuffisance de couverture par la cédule hypothécaire	Cédule hypothécaire surcomptabilisée – Les montants attribués à différentes hypothèques sont supérieurs à la valeur nominale de la cédule hypothécaire 4(4): Alpha-txfe2-H17 (CH5079x158222133)... → Liste
Pool (valeurs récapitulatives) et processus:	
Refus de signer la déclaration de cession	La signature de la déclaration de cession a été refusée
Tolérance d'écart dépassée	La tolérance d'écart n'a pas été respectée
La limite n'a pas été respectée	Couverture insuffisante – La valeur du pool est inférieure à la limite.
Part max. de maisons plurifamiliales dépassée	La part de maisons plurifamiliales est trop élevée.

5.7 Pool d'hypothèques, drapeaux des cédules hypothécaires lors du chargement de fichiers XML

Les hypothèques livrées avec le chargement XML référencent les cédules hypothécaires de registre (CHR) disponibles dans le dépôt de l'institut de crédit. Pendant la mise à jour du pool, ces CHR ne doivent plus être modifiées par des opérations (p. ex. mutation de cédule hypothécaire). La CHR est assortie d'un drapeau en conséquence.

Désignation du drapeau	Etape du processus	Description
LOCKED	Début de la mise à jour du pool	Les CHR sont bloquées lors du lancement de la mise à jour du pool pour éviter qu'elles soient modifiées.
TRANSFER	Après la déclaration de cession	Les CHR sont transférées dans la comptabilité du dépôt après la signature de la déclaration de cession.
UNLOCK	Fin de la mise à jour du pool	Les CHR sont validées à nouveau lorsque la mise à jour du pool est annulée ou terminée.

5.8 Pool d'hypothèques, annulation de la mise à jour du pool

L'institut de crédit peut annuler la mise à jour du pool. Il convient de noter que suite à l'annulation (refus ou interruption lors de la signature), **AUCUNE** modification...

- ne sera effectuée sur un pool déjà existant
- ne sera effectuée au niveau de la configuration du pool, même s'il s'agit d'une première livraison d'un pool

6 Assistance

Si vous avez des questions concernant Terravis, adressez-vous à votre interlocuteur interne, lequel est aidé par le service d'assistance de Terravis.

7 Améliorations

Terravis accepte volontiers toutes les propositions d'amélioration par e-mail. L'équipe Terravis s'efforce d'améliorer continuellement le système.

SIX Terravis AG

Service d'assistance de TERRAVIS

support@terravis.ch

Tél. +41 58 399 49 09