

Directives pour l'octroi d'un prêt hypothécaire

01.01.2011

Conformément à l'article 53 b OPP 2 et à l'article 4.6.3 lit b du Règlement de placement et réserves de fluctuations de valeurs, le Conseil de fondation édicte les directives suivantes :

1. Généralités

1.1 Objet

Les présentes directives fixent les conditions et la procédure d'octroi de prêts hypothécaires par la Fondation.

1.2 Ayants droits

Des prêts hypothécaires peuvent être accordés aux assurés et à des tiers dans les limites réglementaires.

1.3 Limites d'octroi de prêts hypothécaires sur l'avoir de prévoyance

Au maximum 50% de l'avoir de prévoyance peut être investi dans des titres hypothécaires et jusqu'à concurrence de 10% par débiteur. Dans la mesure où l'assuré est lui-même le preneur de l'hypothèque, le montant du prêt hypothécaire peut aller jusqu'à 75% de l'avoir de prévoyance et ainsi dépasser la limite de 10% par débiteur.

1.4 Genre d'objets

L'hypothèque est accordée sur des biens immobiliers situés en Suisse. L'objet doit être une maison d'habitation, un immeuble locatif, un immeuble commercial ou un bien fonds (à l'exclusion de tous bâtiments industriels).

1.5 Estimation de la valeur

La personne requérante remet à la Fondation la copie de la police d'assurance incendie ainsi que l'un des documents suivants qui doit dater de moins de trois ans :

- une expertise de la valeur vénale
- un contrat de vente et les éventuels coûts d'investissement
- une estimation fiscale

Toute modification de l'estimation fiscale ou survenance d'un événement réduisant la valeur de l'immeuble doit être immédiatement annoncé à la Fondation. Celle-ci se réserve en outre le droit de contrôler en tout temps la valeur de l'immeuble et, en cas de doute, de demander une nouvelle expertise aux frais du requérant.

2. Conditions financières

2.1 Limites d'octroi de prêts hypothécaires sur le bien immobilier

Des prêts hypothécaires peuvent être accordés jusqu'à **80%** de la valeur vénale ou du prix stipulé dans le contrat de vente augmenté des éventuels coûts d'investissement. Sur des terrains à bâtir, seul le **50%** de la valeur vénale ou du prix stipulé dans le contrat de vente peut être accordé. La Fondation peut prendre en considération le 100% de la valeur fiscale. Les droits de gage déjà inscrits au registre foncier doivent être pris en compte pour déterminer le montant limite des cédulas hypothécaires pouvant nouvellement être créées ou réactivées. Celles-ci occuperont les cases postérieures à celles occupées par les droits de gage déjà inscrits.

2.2 Titres hypothécaires

Les prêts hypothécaires sont garantis par des gages immobiliers. La Fondation requiert, pour les cédulas nominatives, une inscription en tant que créancière au registre foncier.

2.3 Genre d'hypothèque

Chaque prêt hypothécaire est fixé pour une durée indéterminée. Les conditions sont déterminées sans distinction de rang.

2.4 Taux d'intérêt

La Fondation fixe le taux d'intérêts une fois par année au 1er octobre. Il est identique pour tous les preneurs d'hypothèque sans égard à la nature du bien immobilier et à la date de l'octroi du prêt. La référence utilisée est le taux hypothécaire moyen publié par la Banque Nationale Suisse en septembre, majoré de 0.5%.

2.5 Amortissement

Un amortissement est exigé dans les six mois lorsque le montant du prêt hypothécaire dépasse les limites fixées sous le chiffre 1.3.

2.6 Échéance d'intérêt

Les intérêts échoient annuellement, au 30 septembre.

2.7 Mise en gage

La Fondation peut, dans le cadre de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement, exiger la mise en gage d'une partie ou de l'ensemble de l'avoir de prévoyance.

2.8 Réserve de fluctuation de valeur hypothécaire

La réserve de fluctuation de valeur hypothécaire fait partie des réserves obligatoires. Elle doit être constituée **avant** que le prêt soit accordé si le total des emprunts sur l'immeuble gagé dépasse les 65% de la valeur vénale et si le montant du prêt dépasse les 50% des avoirs de prévoyance.

3. Résiliation du prêt

3.1 Délai de résiliation

Le contrat de prêt hypothécaire peut être résilié par l'une ou l'autre des parties pour la fin d'un mois, moyennant un délai de trois mois.

3.2 Exigibilité immédiate

La Fondation se réserve le droit d'exiger le remboursement de l'hypothèque avec effet immédiat dans les cas suivants :

- le débiteur est en retard de plus de 30 jours dans le paiement des intérêts échus ou de l'amortissement convenu;
- le débiteur fait l'objet d'une quelconque mesure d'exécution forcée, telle que le sursis concordataire ou la procédure y relative, la saisie, la réalisation de gage, la faillite, la déclaration d'insolvabilité, les arrêts, etc.;
- conformément aux usages bancaires il s'avère que les garanties fournies pour l'obtention du prêt n'offrent plus une garantie suffisante;
- une hypothèque légale d'artisan est exigée, que ce soit à titre provisoire ou définitif;
- la caisse de pensions quitte la Fondation;
- l'assuré quitte la Fondation et il est lui-même le preneur d'hypothèque;
- en cas de vente, cession ou donation.

3.3 Échéances règlementaires

En cas de retraite, de sortie de la Fondation ou de décès du preneur d'hypothèque qui est aussi assuré, le contrat de prêt hypothécaire vient à échéance.

En cas de non remboursement du prêt hypothécaire par le preneur d'hypothèque, respectivement les héritiers, dans les 30 jours suivant l'annonce, le prêt hypothécaire fera l'objet d'une compensation avec les prestations dues par la Fondation.

Lorsque la compensation n'est pas possible (par exemple, en cas de droit à la prestation de sortie), la procédure d'exécution forcée sera activée.

4. Dispositions finales

4.1 Frais administratifs

La fondation facture à la Caisse de pensions des frais administratifs selon le règlement sur les coûts de la Fondation.

4.2 Modifications des directives

Le Conseil de fondation se réserve le droit de modifier en tout temps ces directives.

Le Fondation se réserve en tout temps le droit de ne pas accorder de prêt hypothécaire même si l'ayant droit remplit les présentes conditions.

4.3 Entrée en vigueur

Les présentes directives entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

Lausanne, le 17 novembre 2010

Elite Fondation de prévoyance

Gladys Laffely Maillard
Présidente du Conseil de fondation

Michel de Preux
Vice-Président du Conseil de fondation