

PRETS HYPOTHECAIRES DIRECTIVES GENERALES

TABLE DES MATIERES

1.	PRINCIPES GENERAUX	
1.1	Cadre financier	3
1.2	Principes de prêt	3
1.3	Utilisation du prêt	3
1.4	Lieu de situation du gage	4
1.5	Garantie	4
2.	CONDITIONS D'OCTROI	
2.1	Procédure	4
2.2	Fonds propres	4
2.3	Montant du prêt	5
2.4	Expertise	5
2.5	Taux d'intérêts	5
2.5.1	Principe	5
2.5.2	Prêt à taux variable	5
2.5.3	Prêt à taux fixe et durée déterminée	5
2.5.4	Prêt Libor	6
2.6	Amortissements	6
2.6.1	Montant et formes d'amortissement	6
2.6.2	Principes applicables	6
2.6.3	Suspension et réduction de l'amortissement	6
2.6.4	Amortissements supplémentaires	6
2.7	Paiement des intérêts et amortissements	7
2.8	Augmentation du financement	7
2.9	Obligation de rembourser	7
2.9.1	Principe	7
2.9.2	En cas de cessation des rapports de travail	7
2.9.3	En cas de décès du débiteur	7
2.9.4	Cas particuliers de l'usufruit et du droit d'habitation	8
2.9.5	En cas de divorce	8
2.10	Dénonciation du prêt	8
2.11	Pénalité en cas d'obligation de rembourser ou de dénonciation	8
2.11.1	Principe	8
2.11.2	Calcul de la pénalité	8
2.12	Rétrocession d'intérêts et intérêts de retard	9
2.13	Frais de gestion	9
3.	DISPOSITIONS FINALES	
3.1	Modifications	9
3.1.1.	Des modalités du prêt	9
3.1.2	Du présent règlement	9
3.2	Cas spéciaux – Litiges – For et droit applicable	9
3.3	Entrée en vigueur	9
Annexe I.	DEMANDE D'OCTROI D'UN PRÊT HYPOTHECAIRE	10
Annexe II.	DOCUMENT D'INFORMATION POUR COUVERTURE D'ASSURANCE (RISQUE DECES ET INVALIDITE)	

La version française fait foi

1. PRINCIPES GENERAUX

1.1. Cadre financier

Le Conseil de fondation détermine le quota (stratégie) de l'investissement en prêts hypothécaires, en se référant aux art. 53 et 54 OPP2. La Commission de placements en détermine l'allocation tactique.

Si ces quotas sont atteints ou par manque de liquidités temporaires, il appartient à l'Administration de différer la reprise ou l'octroi de nouveaux dossiers.

1.2. Principes de prêt

La Caisse de pensions Swatch Group (ci-après : CPK) peut octroyer à ses assurés actifs des prêts hypothécaires en 1^{er} rang, au maximum au 80 % de la valeur vénale du bien, moyennant une garantie hypothécaire aux conditions mentionnées dans le présent règlement.

Des prêts hypothécaires peuvent également être accordés :

- aux bénéficiaires de rentes de la CPK et aux usufruitiers inscrits au registre foncier, gardant domicile au lieu du bien et s'acquittant du service de la dette ;
- à des corporations et des établissements de droit public (communes, sociétés anonymes et fondations de droit public, etc.)

L'aide fédérale accordée par l'Office fédéral du logement n'est en principe pas prise en compte dans le calcul de la valeur maximale de 80 % pour l'octroi du crédit.

La détention de comptes 3^{ème} pilier (banques) ou de polices d'assurances n'est également pas prise en compte pour la modification des conditions d'amortissement.

1.3. Utilisation du prêt

Le prêt hypothécaire doit servir à :

- a) l'achat d'un appartement en PPE ou d'une maison familiale destiné(e) à l'habitation principale du bénéficiaire ;
- b) l'achat d'un immeuble locatif de maximum 6 appartements ne comportant pas de surfaces commerciales et dont l'un des appartements est destiné à l'habitation principale du bénéficiaire ;
- c) l'extension de financement pour des hypothèques existantes en vue de la rénovation, de l'agrandissement ou de la transformation des biens immobiliers précités ;
- d) la reprise d'un gage déjà existant créé pour les opérations mentionnées sous les lettres a et b.

Des prêts hypothécaires pour des résidences secondaires peuvent, exceptionnellement et sur dossier spécifique, être accordés à des conditions spéciales par l'Administration, au maximum au 65 % de la valeur vénale du bien.

1.4. Lieu de situation du gage

L'immeuble grevé du gage doit être situé sur le territoire suisse.

1.5. Garantie

Le prêt est accordé contre remise en nantissement de cédules hypothécaires (nominatives, au porteur ou de registre), en premier rang, sans concurrence, et couvrant la totalité du crédit.

Le débiteur supportera tous les frais liés à la mise en gage (frais d'acte, de mesures conservatoires du droit de gage, d'inscription dans le registre foncier, etc.).

Selon la situation financière et/ou familiale du demandeur de prêt, la CPK peut exiger une garantie complémentaire constituée par la mise en gage d'une assurance vie risque pur.

L'assurance devra couvrir au moins le quart du crédit accordé (voir "Document d'information pour couverture d'assurance risque décès").

Toute assurance risque décès et invalidité ou assurance vie déjà existante et satisfaisant aux conditions fixées par la CPK peut également être mise en gage à titre de garantie. Elle devra alors être cédée à cette dernière.

Les primes correspondantes sont à charge du débiteur. La CPK peut exiger en tout temps la justification du paiement des primes.

2. CONDITIONS D'OCTROI

2.1. Procédure

La demande de prêt est adressée à la CPK. Elle doit être contresignée par le conjoint ou le partenaire enregistré faisant ménage commun, accompagnée des documents indiqués dans l'annexe I.

La demande est traitée par l'Administration de la CPK qui décide souverainement. Elle décide des modalités applicables et rédige le(s) contrat(s) en deux exemplaires.

2.2. Fonds propres

Le requérant doit assurer au minimum 20 % du financement.

Les fonds propres doivent consister en capitaux personnels disponibles. L'apport du terrain, de subventions publiques ou l'utilisation des fonds disponibles de la prévoyance professionnelle peuvent y être assimilés.

L'existence et la provenance des fonds propres pourront être vérifiées par le Service hypothécaire.

2.3. Montant du prêt

Le montant du prêt ne peut excéder le 80 % de la valeur réelle du bien (vénale ou de liquidation).

2.4. Expertise

Une expertise en vue de déterminer la valeur du gage établie par un expert agréé peut être requise par l'Administration en vue de l'octroi du prêt. Si celle-ci entraîne des recherches ou déplacements onéreux, la totalité des frais externes seront à la charge du débiteur.

2.5. Taux d'intérêt

2.5.1 Principe

Le demandeur peut choisir entre un prêt à taux variable, un prêt à taux fixe et durée déterminée et un prêt Libor.

Pour les prêts à taux fixe et à durée déterminée, le montant du prêt ne peut excéder le 70 % de la valeur réelle du bien immobilier. Le dépassement jusqu'au 80 % admissible (cf. chiffre 2.3) est géré à taux variable sur un 2^{ème} dossier avec amortissement en principe obligatoire.

Si la sécurité le permet (< 70 %) et que des travaux de rénovation importants doivent être effectués, un second prêt à taux fixe peut être envisagé pour un montant minimal de CHF 50'000.-.

L'intérêt court depuis le premier versement prorata temporis.

2.5.2 Prêt à taux variable

Le taux variable est fixé par l'Administration et est aligné sur les taux usuels des banques. Il est revu périodiquement selon les conditions du marché.

2.5.3 Prêt à taux fixe et durée déterminée

Le taux fixe est déterminé chaque fin de mois pour le mois civil suivant par l'Administration selon une procédure avalisée par la Commission de placements.

La base de référence est le taux Swap selon "ask" pris chaque fin de mois.

A la base précitée est ajoutée une marge fixée par la CPK entre 0.30 % et 1.00 %, le tout arrondi au 1/20 (0.05%) supérieur. L'Administration a le droit de modifier la marge si son application révèle une différence importante par rapport au taux technique de la Caisse.

La durée du prêt, entre 2 à 10 ans, est laissée au choix du demandeur en accord avec la CPK.

A l'échéance finale, une proposition de renouvellement est adressée au débiteur. En cas de non-réponse, le prêt est reconduit d'office en taux variable. Des frais d'ouverture/clôture ne seront pas facturés.

2.5.4 Prêt Libor

Les conditions du prêt Libor sont fixées par rapport au taux Libor relevé chaque trimestre et valable trois mois.

A la base précitée est ajoutée une marge fixée par la CPK entre 0.30 % et 1.00 %, le tout arrondi au 1/20 (0.05%) supérieur. L'Administration a le droit de modifier la marge si son application révèle une différence importante par rapport au taux technique de la Caisse.

Sauf avis contraire du débiteur, le prêt est reconduit pour une nouvelle période de trois mois.

Le montant du prêt Libor ne devra pas excéder 50% du prêt hypothécaire accordé; le solde du prêt peut avoir lieu sous forme de prêt à taux variable ou à taux fixe.

La conversion du prêt Libor en prêt à taux variable, puis à taux fixe et à nouveau en prêt Libor sera limitée, afin d'éviter le tourisme hypothécaire. De plus, une commission minimum de CHF 100.- sera perçue lors de chaque modification de type de prêt.

2.6. Amortissements

2.6.1 Montant et formes d'amortissements

Amortissement par voie directe :

Les prêts hypothécaires à taux variable et Libor sont soumis à un amortissement annuel sur demande d'au moins 1 % du prêt accordé. L'amortissement peut, sur décision de l'Administration, être plus élevé si des circonstances particulières le justifient (montant prêté, âge du débiteur, situation géographique du bien, etc.).

Amortissements par voie indirecte :

L'amortissement peut être effectué par la mise en nantissement d'une police d'assurance 3^{ème} pilier ou 3^{ème} pilier A conclue auprès d'un établissement d'assurances ou d'un établissement bancaire ou d'une police d'assurance sur la vie. L'emprunteur doit fournir annuellement la justification du paiement de la prime.

2.6.2. Principes applicables

L'amortissement par mise en nantissement d'un instrument de prévoyance peut être refusé par l'Administration si l'emprunt est élevé.

L'amortissement est fixé dès l'entrée en jouissance du bien.

2.6.3. Suspension et réduction de l'amortissement

Sur demande écrite et motivée, l'Administration peut exceptionnellement suspendre temporairement le paiement de l'amortissement si le montant du prêt accordé justifie une telle décision.

L'amortissement peut être réduit, voire suspendu à long terme lorsque le solde de l'emprunt est inférieur à **70 %** de la valeur vénale estimée par la CPK et que toutes les garanties existent (situation personnelle, financière, assurances, 3^{ème} pilier, etc.).

2.6.4. Amortissements supplémentaires

Le débiteur a la faculté de procéder en tout temps, moyennant avertissement préalable auprès du Service hypothécaire, à des amortissements supplémentaires afin de réduire sa dette, excepté pour les prêts à taux et durée fixes.

2.7. Paiement des intérêts et amortissements

La charge financière totale du prêt, soit le paiement des intérêts et des amortissements, doit avoir lieu semestriellement les 30 juin et 31 décembre de chaque année, selon un décompte établi avant chaque échéance.

Si le débiteur ne s'acquitte pas à l'échéance fixée de ses obligations, le créancier se réserve le droit de dénoncer le prêt ou d'intenter une poursuite en réalisation de gage.

2.8. Augmentation du financement

Le débiteur a la possibilité de demander une augmentation de son emprunt hypothécaire afin de procéder à des travaux de rénovation, de transformation ou d'agrandissement de son bien immobilier.

Par l'augmentation, l'emprunt hypothécaire ne peut dépasser le 80% de la valeur réelle du bien immobilier. Si le besoin de financement dépasse cette valeur, la valeur courante doit être déterminée sur la base d'une nouvelle estimation, conformément à l'art. 2.4, en tenant compte des investissements engendrant un accroissement de la valeur.

Des augmentations pour d'autres financements sont possibles sur demande écrite et pour autant que le solde de l'emprunt soit inférieur au 70 % de la valeur vénale estimée par la CPK et que toutes les garanties existent.

Les demandes d'extension du financement seront traitées selon les conditions d'octroi d'un prêt hypothécaire définies aux art. 2.1. et suivants.

2.9. Obligation de rembourser

2.9.1 Principe

Le solde du prêt hypothécaire devient exigible :

- a) en cas d'aliénation du bien immobilier (vente, cession, donation) à un tiers ;
- b) si le gage fait l'objet d'une poursuite ou d'une saisie.

2.9.2. En cas de cessation des rapports de travail

En cas de résiliation volontaire du contrat de travail, de licenciement par l'employeur ou de licenciement pour des raisons structurelles et/ou économiques, le contrat de prêt est maintenu jusqu'à l'échéance fixée dans le contrat de prêt. L'Administration peut prolonger le délai de résiliation.

2.9.3. En cas de décès du débiteur

En cas de décès du bénéficiaire du prêt, son conjoint ou son partenaire enregistré et/ou ses enfants ont la possibilité de reprendre la dette aux mêmes conditions pour autant qu'ils habitent l'immeuble grevé.

2.9.4. Cas particuliers de l'usufruit et du droit d'habitation

La relation de prêt est maintenue en cas de transfert de propriété moyennant constitution d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, à condition que le débiteur continue à occuper le bien immobilier.

2.9.5. En cas de divorce

Le transfert du bien immobilier et de la dette hypothécaire par suite de divorce ne conduit pas à l'exigibilité du solde du prêt hypothécaire. Ce dernier est maintenu jusqu'à l'échéance fixée dans le contrat de prêt et aux mêmes conditions, que l'acquéreur soit assuré ou non auprès de la CPK.

2.10. Dénonciation du prêt

Le prêt hypothécaire à taux variable peut être dénoncé en tout temps par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis écrit de 3 mois pour la fin d'un mois.

Le prêt hypothécaire à taux Libor peut être dénoncé, par écrit, 3 mois avant la fin d'un trimestre ou échangé contre un prêt à taux variable ou fixe et de durée déterminée.

La CPK peut exiger en tout temps le remboursement du prêt au cas où le débiteur ne respecterait pas les dispositions du présent règlement.

2.11. Pénalité en cas d'obligation de rembourser ou de dénonciation

2.11.1 Principe

Une pénalité calculée comme indiqué ci-après est due à la CPK dans les cas suivants :

- a) en cas d'aliénation du bien immobilier à un tiers sans qu'un droit d'usufruit ou d'habitation ne soit constitué ;
- b) en cas de dénonciation anticipée du prêt.

Il n'est en revanche pas dû de pénalité dans les hypothèses suivantes :

- a) en cas de cessation des rapports de travail (démission volontaire, licenciement) ;
- b) en cas de décès, lorsque les héritiers ne reprennent pas la dette ;
- c) lorsque le débiteur fait l'objet d'une poursuite ou d'une faillite ;
- d) lorsque le contrat de prêt est résilié pour non-paiement des intérêts.

La CPK se réserve en outre le droit de fixer ou de renoncer à la pénalité pour les cas particuliers qui ne seraient pas mentionnés ci-dessus.

2.11.2 Calcul de la pénalité

La pénalité est calculée selon la formule suivante :

$$\frac{(\text{taux fixe initial } ./ \text{ taux au moment de la dénonciation}) \times \text{durée restante} \times \text{montant du prêt}}{100 \times 360}$$

Dans tous les cas, le montant minimum de la pénalité est de CHF 500.-.

2.12. Rétrocession d'intérêts et intérêts de retard

Le système de gestion offre la rétrocession d'intérêts prorata temporis sur l'amortissement de toute facture payée avant l'échéance.

Si un paiement d'intérêts n'est pas exécuté à la date d'échéance convenue, des intérêts moratoires fixés par l'Administration sont facturés. Pour les inconvénients engendrés, des frais seront facturés.

2.13. Frais de gestion

Pour le traitement de toute demande de prêt (nouvelle hypothèque ou augmentation du financement), un montant forfaitaire de CHF 250.- sera facturé à titre de frais de gestion. En cas de refus du prêt, ces frais ne seront pas facturés.

3. DISPOSITIONS FINALES

3.1. Modifications

3.1.1 Des modalités du prêt

La CPK se réserve le droit de modifier en tout temps les modalités du prêt, moyennant préavis de 3 mois (sauf pour les prêts à taux et durée fixes déjà octroyés).

3.1.2 Du présent règlement

La CPK se réserve également le droit de modifier, en tout temps, le présent règlement.

3.2. Cas spéciaux – Litiges – For et droit applicable

L'Administration traitera souverainement de toute demande ne correspondant pas aux critères définis ci-devant, ainsi que de tout litige relatif au présent règlement, après en avoir informé la Commission de placements.

Le for juridique pour tout litige concernant le présent contrat se trouve au siège social de la CPK.

Le droit applicable est le droit suisse.

3.3. Entrée en vigueur

Le présent règlement a été approuvé le 11 septembre 1987 par la Commission de placements et le 3 décembre 1987 par le Conseil de fondation de la Caisse de pensions Swatch Group. Il a été adapté les 17 mai 2011, 23 novembre 2011, 21 août 2013 et 26 août 2015 par le Conseil de fondation.

L'entrée en vigueur est arrêtée au 26 août 2015.

ANNEXE I

DEMANDE D'OCTROI D'UN PRÊT HYPOTHECAIRE

1. Généralités

La procédure est identique tant pour les nouveaux prêts que pour les demandes d'augmentation.

2. Modalités

Le requérant doit adresser sa demande, accompagnée du préavis de l'employeur lors de l'ouverture d'un nouveau dossier, à :

**Caisse de pensions Swatch Group
Service hypothécaire
Case postale 2016
2001 Neuchâtel**

sur formulaires ad hoc, à disposition auprès de son service du personnel avec tous les documents nécessaires, soit:

- ***pour une nouvelle acquisition : (hyp.1 + hyp.2 + hyp.3a)***
 - ⇒ extrait du registre foncier de moins de 3 mois dès la date d'établissement
 - ⇒ plan de situation, plans de construction ou de transformation
 - ⇒ devis détaillé ou expertise agréée
 - ⇒ descriptif précis avec indication des différentes valeurs du bien immobilier (cadastrale - incendie - etc.)
 - ⇒ contrat de règlement de copropriété (si copropriété ou propriété par étages)
 - ⇒ copie contrat prêt bancaire (+ dernier décompte)
 - ⇒ copie assurance incendie de l'immeuble
 - ⇒ copie d'éventuelles assurances risque pur (+ dernier décompte)
 - ⇒ certificats de salaire des deux derniers mois précédant la demande
 - ⇒ attestation de l'Office des poursuites

- ***pour une demande d'augmentation : (hyp.1 + hyp.2 + hyp.3b)***
 - ⇒ extrait du registre foncier de moins de 3 mois dès la date d'établissement
 - ⇒ plans de rénovation, agrandissement ou transformation
 - ⇒ devis détaillés
 - ⇒ copie assurance-incendie
 - ⇒ certificats de salaire des deux derniers mois précédant la demande
 - ⇒ attestation de l'Office des poursuites

3. Contrat de prêt

Il est établi en deux exemplaires (un pour les requérants et un pour la CPK) et fixe de manière impérative les droits et obligations des parties.

La signature du conjoint est exigée.

Les requérants sont obligatoirement codébiteurs solidaires.