

1^{er} septembre 2023



Règlement sur les hypothèques

Table des matières

Table des matières	2
Définitions et abréviations	3
Préambule	3
Art. 1 Champ d'application et but	4
Art. 2 Ressources	4
Art. 3 Propriété du logement	4
Art. 4 Refinancement	4
Art. 5 Principes d'octroi des prêts	4
Art. 6 Garantie	5
Art. 7 Rémunération	5
Art. 8 Amortissement	5
Art. 9 Sortie de la CPB / vente du logement	6
Art. 10 Dénonciation	6
Art. 11 Échéance des hypothèques à taux fixe et des hypothèques SARON	6
Art. 12 Transfert des hypothèques à taux variable et changement de produit, s'agissant des hypothèques SARON	6
Art. 13 Autorité d'octroi	7
Art. 14 Administration	7
Art. 15 Émoluments	7
Art. 16 Obligation de renseigner	7
Art. 17 Demandes	7
Art. 18 Rapport	7
Dispositions finales	8
Art. 19 Texte faisant foi	8
Art. 20 Entrée en vigueur	8

Définitions et abréviations

Les définitions et abréviations suivantes sont utilisées dans le présent règlement :

CPB	Caisse de pension bernoise
LCPC	Loi sur les caisses de pension cantonales
LPP	Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité
SARON	Swiss Average Rate Overnight

Dans le présent règlement, les désignations de personnes s'appliquent toujours aux deux sexes sauf si le contraire est expressément indiqué.

Préambule

La commission administrative, sur la base des art. 29 LCPC et 71 LPP, arrête :

Art. 1 Champ d'application et but

- 1 Le présent règlement régit l'octroi d'hypothèques par la CPB en faveur de l'accession à la propriété du logement ainsi que le paiement des intérêts et le remboursement de ces hypothèques.
- 2 Les hypothèques en faveur de l'accession à la propriété du logement sont réservées aux personnes assurées de la CPB (personnes actives, bénéficiaires de rentes), sous réserve de l'art. 9, al. 3.
- 3 La CPB propose des hypothèques à taux variable, des hypothèques à taux fixe et des hypothèques SARON.

Art. 2 Ressources

- 1 La CPB met une certaine part de sa fortune à disposition pour l'octroi d'hypothèques. La commission administrative fixe cette part.
- 2 La commission administrative de la CPB peut limiter le montant annuel disponible pour l'octroi d'hypothèques.

Art. 3 Propriété du logement

- 1 Est financée au titre de l'accession à la propriété du logement l'acquisition d'une maison individuelle, d'un appartement en propriété ainsi que de toute partie d'un bâtiment utilisée à des fins d'habitation personnelle, pour autant qu'ils soient situés en Suisse.
- 2 Peut également bénéficier d'une hypothèque toute personne assurée qui acquiert le logement avec son époux. Cette disposition s'applique par analogie au concubin.

Art. 4 Refinancement

- 1 Les principes d'octroi des prêts visés à l'art. 5 s'appliquent par analogie à la purge d'hypothèques grevant le logement d'une personne assurée.
- 2 La division des placements de la CPB peut demander que la valeur du bien-fonds soit estimée par des spécialistes du bâtiment ou de l'immobilier aux frais du demandeur ou de la demandeuse.

Art. 5 Principes d'octroi des prêts

- 1 L'hypothèque est en principe accordée au 1^{er} et au 2^e rang, sans préférence. Elle peut couvrir jusqu'à 80 % des frais d'investissement, du prix d'achat ou de la valeur vénale du logement. Si la personne bénéficiant de l'hypothèque invoque la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété du logement pour prétendre à un versement anticipé de la prévoyance professionnelle auprès de la CPB, la couverture est limitée à 70 %.
- 2 Le restant est garanti avec des fonds propres par la personne bénéficiant de l'hypothèque.
- 3 La CPB octroie des hypothèques à taux fixe et des hypothèques SARON pour des hypothèques de 1^{er} rang jusqu'à concurrence de 65 % des frais d'investissement, du prix d'achat ou de la valeur vénale. Le montant minimum pour une hypothèque à taux fixe ou une hypothèque SARON est de CHF 100 000.

Art. 6 Garantie

- 1 L'hypothèque est garantie par un gage immobilier.
- 2 D'autres garanties peuvent être exigées (p. ex. police d'assurance en cas de décès).
- 3 La personne assurée doit avoir des revenus suffisamment élevés pour pouvoir amortir le prêt et assurer le service des intérêts.

Art. 7 Rémunération

- 1 La direction adapte les taux d'intérêt hypothécaire sur demande de la division des placements de la CPB.
- 2 Toute modification du taux d'intérêt pour des hypothèques variables est notifiée aux bénéficiaires d'hypothèques au moins 30 jours à l'avance. Le taux révisé est applicable aux nouvelles hypothèques dès que la direction l'a arrêté.
- 3 Les taux d'intérêt pour les hypothèques à taux fixe sont adaptés régulièrement en fonction de la situation sur le marché monétaire et le marché des capitaux, et fixés à des conditions conformes au marché. Les conditions en matière de taux d'intérêt sont définies au moment de la conclusion du contrat. Contre versement d'un supplément les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe peuvent être fixés au maximum un an à l'avance.
- 4 Pour les hypothèques SARON, la marge est fixée par la direction sur demande de la division des placements de la CPB. Contre versement d'un supplément, la marge pour les hypothèques SARON peut être fixée jusqu'à 1 an au maximum à l'avance. Le SARON composé calculé semestriellement sert de taux d'intérêt de base de l'hypothèque SARON. En cas de taux d'intérêt de base négatif, le calcul se basera sur un taux d'intérêt de 0 %.

Art. 8 Amortissement

- 1 L'hypothèque de 2^e rang (couvrant plus de 65 % des frais d'investissement, du prix d'achat ou de la valeur vénale conformément à l'art. 5 al. 1) est amortie, sous forme de tranches de même montant, au bout de 25 ans au maximum, mais au plus tard lorsque la personne bénéficiaire de l'hypothèque atteint l'âge de 65 ans. Le délai de remboursement peut être raccourci pour des cas isolés par la division des placements et/ou élargir l'obligation d'amortissement à l'hypothèque en 1^{er} rang.
- 2 Le début du remboursement peut être différé au maximum de 2 ans. Les remboursements sont majorés en conséquence.
- 3 Sur demande, l'amortissement peut être assuré indirectement par l'intermédiaire d'un compte de prévoyance liée (pilier 3a) au bénéfice d'avantages fiscaux. Le compte de prévoyance liée sera ouvert auprès de la fondation de prévoyance de l'institution chargée d'administrer l'hypothèque.
- 4 Il n'est pas possible d'effectuer des amortissements directs durant la durée du contrat d'hypothèques à taux fixe et d'hypothèques SARON.

Art. 9 Sortie de la CPB / vente du logement

- 1 L'emprunteur qui quitte la CPB est tenu de rembourser dans les 3 mois l'hypothèque à taux variable.
- 2 L'hypothèque à taux fixe de l'emprunteur qui quitte la CPB continue à courir aux conditions fixées à l'origine.
- 3 Sur demande, les relations hypothécaires peuvent être maintenues, pour autant que l'aptitude de l'emprunteur qui quitte la CPB à supporter les charges de l'immeuble reste garantie. Il en va de même en cas d'héritage. Dans le cas où les relations hypothécaires sont maintenues, la division des placements de la CPB peut fixer une rémunération dérogeant à l'art. 7.
- 4 En cas de vente du logement, l'emprunteur est tenu de rembourser l'hypothèque au moment du transfert des profits et des risques au nouveau propriétaire. En cas de résiliation anticipée de l'hypothèque à taux fixe et de l'hypothèque SARON résultant du changement de propriétaire, l'art. 10, al. 2 s'applique.

Art. 10 Dénonciation

- 1 Le contrat de prêt pour des hypothèques à taux variable peut être dénoncé par les deux parties sous réserve d'un préavis de 3 mois.
- 2 Les hypothèques à taux fixe et les hypothèques SARON ne peuvent en principe être dénoncées par aucune des deux parties. La CPB peut, sur demande, autoriser exceptionnellement la résiliation anticipée d'une hypothèque à taux fixe ou d'une hypothèque SARON. S'agissant des hypothèques à taux fixe, une indemnité pour exigibilité anticipée devra être versée, laquelle sera calculée, compte tenu de la durée résiduelle de l'hypothèque à taux fixe, sur la base de la situation du moment sur le marché monétaire et le marché des capitaux. S'agissant des hypothèques SARON, la marge convenue jusqu'à l'échéance sera facturée à titre d'indemnité pour exigibilité anticipée.
- 3 La division des placements de la CPB se réserve le droit d'exiger le remboursement immédiat de l'hypothèque, additionnée le cas échéant d'une indemnité de sortie, dès lors que les conditions fixées dans le contrat ne sont plus remplies, en particulier dans les cas suivants :
 - a les paiements des intérêts et des amortissements convenus ne sont pas respectés ;
 - b le gage est négligé ou sa valeur a nettement diminué ;
 - c des mesures d'exécution forcée sont prises à l'encontre du débiteur et/ou du gage.

Art. 11 Échéance des hypothèques à taux fixe et des hypothèques SARON

À l'échéance des hypothèques à taux fixe ou des hypothèques SARON et sauf dispositions contraires, la CPB appliquera les conditions d'intérêt valables pour les nouvelles hypothèques à taux variable.

Art. 12 Transfert des hypothèques à taux variable et changement de produit, s'agissant des hypothèques SARON

- 1 Il est possible de transférer la totalité ou une partie d'un prêt hypothécaire à taux variable en un prêt hypothécaire à taux fixe ou une hypothèque SARON pour la fin d'un mois ou le début du mois suivant.
- 2 Durant la durée convenue, l'hypothèque SARON peut être convertie en une hypothèque à taux fixe aux taux d'intérêt valables à ce moment-là. Ce faisant, l'échéance initialement convenue devra être respectée a minima.

Art. 13 Autorité d'octroi

- 1 L'octroi d'hypothèques relevant du présent règlement est de la compétence de la division des placements de la CPB.
- 2 Les décisions de la division des placements peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la commission administrative de la CPB. La décision de la commission administrative est définitive.

Art. 14 Administration

Les hypothèques sont administrées soit par la division des placements de la CPB, soit par un fondé de pouvoirs désigné par le comité des placements.

Art. 15 Émoluments

La direction fixe sur demande de la division des placements le montant des émoluments pour le traitement administratif des hypothèques.

Art. 16 Obligation de renseigner

La CPB informe de manière appropriée les personnes assurées de la possibilité qu'elles ont de financer l'achat d'un logement.

Art. 17 Demandes

- 1 La demande d'hypothèque doit être adressée à la division des placements de la CPB, accompagnée de tous les documents nécessaires.
- 2 Si elles excèdent les ressources à disposition, les demandes d'hypothèques sont examinées dans l'ordre d'arrivée.

Art. 18 Rapport

La division des placements de la CPB présente au comité des placements un rapport trimestriel sur l'ensemble de ses activités.

Dispositions finales

Art. 19 Texte faisant foi

- 1** Le présent règlement a été rédigé en allemand ; il peut être traduit dans d'autres langues.
- 2** En cas de divergences entre le texte allemand et une traduction, le texte allemand fait foi.

Art. 20 Entrée en vigueur

Le présent règlement remplace la version du 9 décembre 2014 et entre en vigueur le 1^{er} septembre 2023.

Berne, le 22 août 2023

Au nom de la commission administrative

La présidente :

Le directeur :

Beatrice Nobel-Zbinden

Hans-Peter Wiedmer