

Version du
19.12.2019

Règlement sur les prêts (RPrêts)

Version validée par la Commission de placements le 2 décembre 2019 et adoptée par le Conseil d'administration le 19 décembre 2019.

CHAPITRE PREMIER : GENERALITES

Champ
d'application

Art. premier ¹Le présent règlement régit les prêts hypothécaires et les prêts à terme octroyés par la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (ci-après : la Caisse) selon ses possibilités financières et compte tenu des limites de placements.

²Pour des raisons de lisibilité du texte, la forme masculine a été systématiquement utilisée dans le présent règlement et se rapporte également à la forme féminine.

Principes

Art. 2 ¹La Caisse peut octroyer des prêts hypothécaires en tant que premier créancier hypothécaire moyennant la remise de garanties hypothécaires et aux conditions mentionnées dans le présent règlement.¹⁾

²Les prêts à terme peuvent être accordés aux employeurs affiliés auprès de la Caisse, ainsi qu'aux fondations ou associations et sociétés externes liées économiquement ou financièrement à l'Etat ou à une Commune du canton de Neuchâtel (ci-après : établissements externes).

³La Caisse n'accorde pas de crédit de construction.

⁴Les taux d'intérêts des prêts au sens du présent règlement sont déterminés régulièrement par la Commission de placements.

Preneur de crédit

Art. 3 ¹Tout assuré, actif ou pensionné de la Caisse (ci-après : assuré), tout employeur affilié ainsi que tout établissement externe au sens de l'article 2 al. 2, qui est ou sera inscrit en qualité de propriétaire d'un bien-fonds au Registre foncier, peut demander un prêt hypothécaire à la Caisse.

²En principe, un assuré ne peut disposer simultanément de deux prêts hypothécaires sur deux objets distincts. Pour obtenir un nouveau prêt sur un deuxième objet, le premier objet doit être promis-vendu et des garanties financières concernant l'acheteur doivent être fournies.

³Le preneur de crédit est tenu d'annoncer à la Caisse tout changement de situation personnelle, financière ou juridique, qui pourrait porter à conséquences sur la tenue de son prêt.^{1bis)}

¹⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

^{1bis)} Introduit par décision du Conseil d'administration du 19 décembre 2019, entrée en vigueur immédiate.

⁴La Caisse se réserve également le droit d'exiger toute autre garantie financière qu'elle juge nécessaire.

CHAPITRE 2 : PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Section 1 : Procédure de demande et d'octroi, modalités et conditions financières

Objet immobilier

Art. 4 ¹Le gage immobilier relatif au prêt hypothécaire doit porter sur un immeuble immatriculé ou en voie d'immatriculation au Registre foncier.²⁾

²Le bâtiment construit sur cet immeuble doit être destiné à l'habitation de l'assuré, tel qu'une maison familiale, un appartement en propriété par étage (PPE) ou un immeuble locatif destiné en partie à l'habitation principale.

³Le/les immeuble/s doit/doivent être situé/s sur le territoire suisse.

⁴La Caisse ne finance pas de nouveaux prêts pour les résidences secondaires, et les locaux à usages commerciaux.

⁵Le gage immobilier relatif au prêt hypothécaire accordé à un employeur affilié ou à un établissement externe doit porter sur un immeuble dont il est propriétaire, utilisé dans le cadre de son activité.³⁾⁴⁾

Demande de prêt hypothécaire

Art. 5 Toute demande de prêt hypothécaire doit être présentée par écrit à l'administration de la Caisse au moyen du formulaire ad hoc dûment complété et accompagné de tous les documents nécessaires à l'étude du dossier.

Décision d'octroi

Art.5^{bis} ⁵⁾ L'administration de la Caisse est compétente jusqu'à CHF 800'000.- pour décider de l'octroi des prêts hypothécaires. Au-delà de ce seuil, la Direction doit soumettre la demande à la Commission de placements.

Valeur de nantissement²⁶⁾

Art. 6 ¹abrogé⁷⁾

²La valeur de nantissement de l'immeuble remis en garantie est déterminée au jour de la demande du prêt hypothécaire par l'administration de la Caisse. Elle correspond au montant probable contre lequel les garanties pourront, à long terme, être liquidées.⁸⁾

²⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

³⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

⁴⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

⁵⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

⁶⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

⁷⁾ Abrogé par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

⁸⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 20 novembre 2014, entrée en vigueur immédiate.

³abrogé⁹⁾

^{3bis 10)} L'évaluation s'effectue selon le principe de la valeur la plus basse, en vertu duquel la valeur de nantissement correspond au montant le plus faible entre :

- a) la valeur de marché qui est le prix prévisible pouvant être obtenu sur un an dans des conditions normales et supposant le libre jeu de l'offre et de la demande;
- b) et le prix d'achat.

Des dérogations restent toutefois possibles en cas de transfert à prix préférentiel entre personnes économiquement et/ou juridiquement liées.

⁴Pour déterminer la valeur de nantissement de l'immeuble remis en garantie, l'administration de la Caisse peut faire appel à un architecte-conseil.¹¹⁾

⁵Toute éventuelle différence positive entre le prix d'achat (ou les coûts de revient) et la valeur de nantissement doit être financée intégralement par des fonds propres complémentaires ne provenant pas de l'avoir du 2^{ème} pilier.¹²⁾

Demande
d'augmentation de
prêt hypothécaire

Art. 7 ¹Le preneur de crédit a la possibilité de demander une augmentation de son prêt hypothécaire afin de couvrir des coûts de travaux du bâtiment sis sur l'immeuble remis en gage, notamment pour conserver et/ou améliorer la valeur de celui-ci (travaux de rénovations ou de transformations).

^{1bis}Afin de créer des liquidités destinées à d'autres financements, le preneur de crédit a également la possibilité de demander une augmentation de son prêt hypothécaire, jusqu'à ce que celui-ci atteigne au total maximum 40% de la valeur de nantissement de l'immeuble remis en garantie au sens de l'article 6.¹³⁾

²A cet effet, il doit présenter une demande écrite d'augmentation de prêt hypothécaire à l'administration de la Caisse et fournir tous les justificatifs nécessaires à l'étude du dossier.

³En principe, la demande d'augmentation du prêt hypothécaire doit porter sur un montant minimum de CHF 10'000.-. Si le preneur de crédit est un employeur affilié ou un établissement externe, ce montant minimum est porté à CHF 20'000.-.

⁴Toute demande d'augmentation de prêt est soumise à une décision d'octroi de l'administration de la Caisse, basée sur une nouvelle analyse de la charge financière et du risque.

Fonds propres

Art. 8 ¹Lorsque le prêt hypothécaire porte sur une maison familiale ou un appartement en PPE, le preneur de crédit doit disposer de fonds propres correspondant au moins à 20% de la valeur de nantissement de l'immeuble remis en garantie. Une part minimale des fonds propres, représentant 10%

⁹⁾ Abrogé par décision du Conseil d'administration du 20 novembre 2014, entrée en vigueur immédiate.

¹⁰⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 20 novembre 2014, entrée en vigueur immédiate.

¹¹⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

¹²⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 20 novembre 2014, entrée en vigueur immédiate.

¹³⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

de la valeur de nantissement de l'immeuble, ne doit pas provenir de l'avoir du 2^{ème} pilier (versement anticipé ou mise en gage).¹⁴⁾

²Par fonds propres, il faut entendre l'épargne personnelle, l'utilisation partielle ou totale de l'avoir disponible provenant de la prévoyance professionnelle dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, de la libération d'une police d'assurance ou d'un compte 3^{ème} pilier.

^{2bis}Les prêts tiers rémunérés et/ou remboursables ne font pas partie des fonds propres.¹⁵⁾

³Les frais de constitution du gage immobilier ainsi que les frais annexes relatifs à l'acquisition de l'immeuble, tels que les frais de mutation (lods), frais de notaire et impôts sur les capitaux de prévoyance, sont à la charge du preneur de crédit et ne peuvent pas être financés au moyen du prêt hypothécaire.¹⁶⁾

Analyse de la charge financière

Art. 9 ¹Sur la base des indications fournies par le preneur de crédit, l'administration de la Caisse détermine la charge financière du prêt hypothécaire. Cette analyse est effectuée lors de toute décision d'octroi, d'augmentation, de renouvellement ou de modification de contrat.

²Le revenu brut disponible pris en compte pour l'analyse correspond au revenu global régulier et justifié du preneur de crédit. Il est composé du revenu de l'activité lucrative principale et/ou accessoire ou de rentes que touche le preneur de crédit et le co-preneur du prêt hypothécaire en tant que co-débiteur solidaire.

³En principe, le ratio charges/revenus obtenu ne doit pas dépasser le 30% du revenu brut disponible.

⁴L'analyse de la charge financière au sens des alinéas 2 et 3 ci-dessus ne s'applique qu'aux personnes physiques.

Contrat de prêt hypothécaire

Art. 10 ¹Un contrat de prêt est établi, en deux exemplaires, entre la Caisse et le preneur de crédit.

²Si l'assuré est marié, le conjoint acquiert la qualité de partie au contrat de prêt hypothécaire en tant que co-débiteur solidaire. La signature du conjoint est nécessaire.

³Lorsque le preneur de crédit est un employeur affilié auprès de la Caisse ou un établissement externe, seules les personnes ayant le pouvoir de représentation et de signature peuvent signer le contrat de prêt hypothécaire.

Montant du prêt hypothécaire

Art. 11 ¹Dans le cas d'une maison d'habitation familiale ou un appartement en PPE remis en garantie, le montant total du prêt hypothécaire ne pourra pas excéder 80% de la valeur de nantissement de l'immeuble au sens de l'article 6.¹⁷⁾

¹⁴⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

¹⁵⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 20 novembre 2014, entrée en vigueur immédiate.

¹⁶⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

¹⁷⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

²Ce taux est fixé à 60% s'il s'agit d'un immeuble locatif ou d'un bien immobilier à usage commercial.

Taux d'intérêt
a) principe

Art. 12 ¹La Caisse peut octroyer des prêts hypothécaires à un taux d'intérêt variable ou fixe.

²Pour les employeurs affiliés ou pour les établissements externes, le taux d'intérêt du prêt hypothécaire correspond au taux appliqué aux assurés majorés d'une prime de risque déterminée par l'administration de la Caisse.

b) hypothèque à
taux variable

Art. 13 Toute modification du taux d'intérêt variable intervient avec effet immédiat pour les nouvelles demandes de prêts hypothécaires ou moyennant un préavis écrit de 3 mois au preneur de crédit pour les prêts hypothécaires en cours.

c) hypothèque à
taux fixe

Art. 14 ¹Le preneur de crédit peut bénéficier d'un prêt hypothécaire à taux fixe pour une durée, au choix, de 1 à 10 ans, selon les conditions du jour.¹⁸⁾

²La conversion d'un prêt hypothécaire à taux variable en un prêt hypothécaire à taux fixe est possible en tout temps et fait l'objet d'une convention séparée.

³Le preneur de crédit peut demander la réservation du taux au maximum une année à l'avance, moyennant une majoration de taux déterminée par la Caisse (forward).

Amortissement
a) direct

Art. 15 ¹Le prêt hypothécaire doit en principe être amorti annuellement d'au moins 1% de sa valeur initiale.

^{1bis}Le prêt hypothécaire doit toutefois être ramené aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum, mais en tous les cas avant l'âge de retraite du preneur de crédit. Cet amortissement doit être linéaire et commencer au plus tard douze mois après la libération des fonds.¹⁹⁾

²Sur demande dûment motivée et écrite du preneur de crédit, l'administration de la Caisse peut suspendre temporairement ou réduire l'amortissement. La décision est prise sur la base d'une analyse financière et du risque.

b) indirect

Art. 16 ¹Selon les critères propres à la Caisse, l'amortissement direct au sens de l'article 15 peut être suspendu en faveur de l'amortissement indirect effectué par le biais de versements sur un compte ou une police 3^{ème} pilier lié.

²Le cas échéant, le preneur de crédit met sa prestation 3^{ème} pilier lié en nantissement en faveur de la Caisse et s'engage à effectuer le versement convenu annuellement sur son compte ou sa police 3^{ème} pilier lié.

³L'administration de la Caisse vérifie régulièrement la valeur actualisée de la garantie (solde du compte/valeur de rachat de police).

¹⁸⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

¹⁹⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

c) extraordinaire

Art. 17 ¹Pour les prêts hypothécaires à taux variable, le preneur de crédit peut procéder à des amortissements extraordinaires en tout temps, hormis durant les périodes bloquées pour la facturation, à savoir du 15 mai au 30 juin et du 15 novembre au 31 décembre de chaque année.

²L'administration de la Caisse comptabilise l'amortissement extraordinaire reçu au plus tard à la fin du mois de la réception des fonds.

³Le remboursement final du prêt hypothécaire n'est pas considéré comme un amortissement. Il est traité comme une résiliation au sens de l'article 27.²⁰⁾

Système de l'annuité
a) composition

Art. 18 Les annuités sont composées de l'intérêt hypothécaire et de l'amortissement direct ou indirect initialement prévu.

b) facturation et paiement

Art. 19 ¹Les charges financières sont facturées semestriellement, les 30 juin et 31 décembre, selon décompte établi par l'administration de la Caisse avant chaque échéance.

²En cas de non-paiement des annuités hypothécaires à l'échéance fixée, la Caisse se réserve le droit de résilier le prêt hypothécaire et d'intenter une poursuite en réalisation de gage. Des frais de rappels, de mise en demeure ainsi que des intérêts moratoires sont également facturés conformément au Règlement sur les frais de la Caisse (RFrais).

Utilisation de l'objet et visite

Art. 20 ¹Le preneur de crédit est tenu de maintenir l'immeuble remis en gage en bon état d'entretien et d'en faire un usage conforme à sa destination.

²L'administration de la Caisse se réserve le droit de visiter l'objet immobilier en tout temps, après en avoir avisé le preneur de crédit.

Assurance de l'objet

Art. 21 Le preneur de crédit doit assurer l'immeuble remis en gage contre l'incendie, les dégâts d'eau et les forces de la nature. L'administration de la Caisse se réserve le droit de demander au preneur de crédit la présentation des polices d'assurance et/ou la justification du paiement des primes d'assurance.

Section 2 : Garanties et contrats

Cédule hypothécaire

Art. 22 ¹Le preneur de crédit remet en nantissement à la Caisse, en tant que garantie principale de son prêt hypothécaire, une ou plusieurs cédules hypothécaires, ou titre assimilable.

²Le/les titre/s hypothécaire/s remis doit/doivent grever l'immeuble, en principe sans concurrence de gage (parité de rang) ni droits de gages antérieurs dont la Caisse ne serait pas en possession.

³Le montant total du/des titre/s hypothécaire/s doit/doivent correspondre au minimum au montant du prêt hypothécaire consenti par la Caisse.²¹⁾

²⁰⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

²¹⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

Garanties complémentaires – autres garanties

Art. 23 ¹Des garanties complémentaires telles que la mise en gage des prestations de prévoyance au sens des articles 30ss de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse survivants et invalidité, du 25 juin 1982 (LPP) et de l'Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, du 3 octobre 1994 (OEPL) ou des prestations d'assurances vie (risque pur ou de capitalisation, libellées en francs) peuvent également être nanties auprès de la Caisse, voire exigées par celle-ci.

²Dans le cas de polices d'assurance vie, la police originale est conservée par l'administration de la Caisse.

Réalisation des garanties

Art. 24 En cas de réalisation des garanties et afin de procéder au remboursement du prêt hypothécaire octroyé ainsi qu'au paiement des frais et des intérêts échus, l'administration de la Caisse se réserve le droit de choisir l'ordre de priorité des gages qu'elle souhaite réaliser.

Section 3 : Situations particulières - Résiliation

Fin de l'affiliation à la Caisse

Art. 25 ¹Si l'assuré au bénéfice d'un prêt hypothécaire à taux variable quitte la Caisse, il peut demander à l'administration de la Caisse que le prêt soit maintenu. A défaut, l'article 27 relatif à la résiliation s'applique.

²L'alinéa premier s'applique par analogie à un employeur affilié qui quitterait la Caisse.

³Le prêt hypothécaire à taux fixe est maintenu jusqu'à l'échéance du contrat.

Divorce - décès

Art. 26 ¹En cas de divorce ou de décès du preneur de crédit, le prêt peut être remboursé de manière anticipée. L'article 28 est applicable pour le surplus.

²Le repreneur de l'immeuble a également la possibilité de demander de maintenir le prêt hypothécaire auprès de la Caisse. Le cas échéant, une nouvelle analyse de la charge financière est établie conformément aux articles 6 et suivants. Une nouvelle décision d'octroi de prêt hypothécaire est alors rendue par l'administration de la Caisse.

Résiliation
a) conditions et délai

Art. 27 ¹Le contrat de prêt hypothécaire à taux variable peut être résilié en tout temps par chacune des parties moyennant un préavis écrit de 3 mois pour la fin d'un mois, la date de réception du courrier faisant foi.

²Le contrat de prêt hypothécaire à taux fixe ne peut être résilié pendant la période durant laquelle le taux est fixe. Il peut être résilié par chacune des parties moyennant un préavis écrit de 3 mois pour l'échéance du taux fixe, la date de réception du courrier faisant foi. Les articles 26 et 28 demeurent réservés.²²⁾

b) anticipée

Art. 28 ¹En cas de changement de propriétaire, quelle qu'en soit la cause, le contrat de prêt hypothécaire peut être résilié par chacune des parties, sans délai.

²La Caisse peut résilier le prêt hypothécaire avant l'échéance, lorsque l'employeur affilié ou l'établissement externe bénéficiaire d'un prêt

²²⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

hypothécaire a fait l'objet d'une modification de sa forme juridique ou a mis fin à son activité.

³Elle se réserve également le droit de résiliation avant l'échéance convenue, notamment dans les cas suivants :

- l'immeuble est insuffisamment assuré ;
- le non-paiement de l'assurance incendie ;
- l'inscription d'une hypothèque légale ;
- l'immeuble diminue considérablement de valeur ;
- en cas de réalisation forcée du gage ;
- en cas d'ouverture de faillite du débiteur ou en cas de sursis concordataire ;
- les intérêts ne sont pas payés dans les délais impartis.

⁴En cas de résiliation anticipée d'un prêt hypothécaire à taux fixe au sens des alinéas 1 et 3, une pénalité est facturée au preneur de crédit ainsi que des frais conformément au RFrais. Cette pénalité est calculée pour le nombre de jours restants jusqu'à l'échéance du prêt hypothécaire à taux fixe. Elle tient compte du différentiel entre le taux d'intérêt du contrat et le taux du jour pour la durée restante du prêt, défini à la clôture du jour de la réception du courrier de résiliation.²³⁾

c) effet

Art. 29 En cas de résiliation du contrat de prêt hypothécaire, le solde de la dette devient immédiatement exigible, en capital, intérêts et frais.

Renouvellement à l'échéance

Art. 30 A l'échéance du contrat du prêt hypothécaire à taux fixe, sauf renouvellement conclu ou résiliation, le solde de la dette sera automatiquement converti en prêt hypothécaire à taux variable. Les articles 6 et suivants sont applicables.²⁴⁾

²³⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

²⁴⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

CHAPITRE 3 : PRÊT À TERME

Section 1 : En général²⁵⁾

| | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Demande | Art. 31 Toute demande de prêt à terme doit être présentée, par écrit, à l'administration de la Caisse au moyen du formulaire ad hoc dûment complété et accompagné des documents nécessaires à l'étude du dossier. |
| Décision d'octroi | Art. 32 La Commission de placements décide de l'octroi du prêt à terme sur préavis de l'administration de la Caisse. |
| Contrat de prêt à terme | Art. 33 Un contrat de prêt à terme est établi, en deux exemplaires, entre la Caisse et le preneur de crédit. |
| Reconnaissance de dette et garantie | Art. 34 Un prêt à terme ne peut être octroyé que contre remise d'une reconnaissance de dette et/ou des garanties des collectivités publiques. |
| Montant | Art. 35 Le montant du prêt à terme est de CHF 300'000.- au minimum. Le montant maximum du prêt à terme est défini notamment en fonction de la stratégie de placements de la Caisse et de ses liquidités, ainsi que de la qualité du débiteur. |
| Durée | Art. 36 Les prêts à terme sont accordés pour une durée de 2 à 10 ans ferme. ²⁶⁾ |
| Taux d'intérêt | Art. 37 ¹ Le taux d'intérêt du prêt à terme est fixe jusqu'à l'échéance du prêt à terme. ² Le preneur peut demander la réservation du taux d'intérêt au maximum une année à l'avance, moyennant une prime déterminée par la Caisse. |
| Amortissement | Art. 38 ¹ En principe, le prêt à terme est remboursé à l'échéance du contrat. ² Sur demande, un plan d'amortissement peut être établi, en principe en annuités constantes. ²⁷⁾ |
| Annuités | Art. 39 ¹ Les annuités sont composées de l'intérêt du prêt à terme et de l'éventuel amortissement. ² Les annuités sont échues annuellement suivant la date de la conclusion du prêt à terme ou de décaissement de fonds. |
| Inexécution des obligations découlant du | Art. 40 ¹ En cas de non-paiement d'une annuité à l'échéance fixée, la Caisse se réserve le droit de procéder à un rappel, à une mise en demeure |

²⁵⁾ Intitulé introduit par décision du Conseil d'administration du 22 février 2013, entrée en vigueur immédiate.

²⁶⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 28 janvier 2016, entrée en vigueur immédiate.

²⁷⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| contrat de prêt à terme | <p>ou à la résiliation du prêt à terme. Les frais liés à de telles démarches seront facturés conformément au RFrais.²⁸⁾</p> <p>²Dans un tel cas de résiliation, la Caisse peut recouvrer sa créance par voie de poursuite ou faillite et en exigeant la réalisation des garanties qu'elle détient. Elle peut également facturer une pénalité selon l'art. 42 al. 2.²⁹⁾</p> |
| Fin d'affiliation auprès de la Caisse | <p>Art. 41 Si l'employeur affilié au bénéfice d'un prêt à terme quitte la Caisse, l'article 25 s'applique par analogie.</p> |
| Résiliation | <p>Art. 42 ¹L'administration de la Caisse se réserve le droit de résilier le contrat de prêt à terme en cas d'inexécution des obligations au sens de l'article 40 ou en cas de faillite du preneur de crédit ou de disparition de celui-ci (cessation d'activité, fusion, etc.).³⁰⁾</p> <p>²En cas de résiliation anticipée d'un prêt à terme par le preneur de crédit, quelle qu'en soit la cause, une pénalité est calculée pour le nombre de jours restant jusqu'à l'échéance du prêt. Elle tient compte du différentiel entre le taux d'intérêt du contrat et le taux du jour, correspondant à la durée restante du prêt, défini à la clôture du jour de la réception du courrier de résiliation. Si le différentiel est négatif, aucune indemnité n'est versée au preneur de crédit.³¹⁾</p> <p>³Seul le remboursement intégral du solde de la dette, des intérêts courus et de la pénalité, libère le preneur de crédit.³²⁾</p> |
| Renouvellement à l'échéance | <p>Art. 43 ¹Un mois avant l'échéance du contrat de prêt à terme, le preneur de crédit peut demander à le renouveler, aux nouvelles conditions du jour et sans majoration de taux.</p> <p>²En dérogation à l'article 32, si la qualité du débiteur ou les conditions d'octroi n'ont pas changé de manière importante, l'administration de la Caisse est compétente pour renouveler les contrats de prêts à terme.</p> |

²⁸⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

²⁹⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

³⁰⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

³¹⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

³²⁾ Modifié et introduit par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

Section 2 : Dispositions spéciales relatives aux prêts aux employeurs dans le cadre de la recapitalisation³³⁾ et des mesures compensatoires suite au changement de primauté³⁴⁾

| | |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Principe | Art. 43^{bis} La Caisse octroie des prêts aux employeurs affiliés afin de leur permettre de procéder aux apports commandés par la recapitalisation et par les mesures compensatoires suite au changement de primauté ³⁵⁾ . |
| Montant | Art. 43^{ter} ¹ Le montant correspond au maximum à l'apport que l'employeur doit opérer dans le cadre des situations indiquées à l'article 43bis. ³⁶⁾ ² Le prêt à terme ne peut pas faire l'objet d'une augmentation ultérieure. |
| Durée | Art. 43^{quater} La durée du prêt est fixée à 20 ans au maximum. ³⁷⁾ |
| Taux d'intérêt | Art. 43^{quinquies} Le taux d'intérêt du prêt correspond au taux d'intérêt technique en vigueur au moment de la libération des fonds. ³⁸⁾ |
| Amortissement extraordinaire | Art. 43^{sexies} ¹ Le preneur de crédit peut procéder à un amortissement extraordinaire d'au minimum CHF 100'000.- moyennant un préavis de 12 mois pour la fin d'un mois. ² Dans ce cas, une pénalité sera facturée au preneur de crédit au sens de l'article 42, al.2. ³⁹⁾ |
| Garantie | Art. 43^{septies} ¹ Les prêts à terme doivent faire l'objet d'une garantie au sens de l'art. 58 de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2). ² Le Canton et les Communes sont dispensés de l'obligation de garantie. |
| Résiliation | Art. 43^{octies} Les résiliations prévues aux articles 41 et 42 al.2 requièrent un préavis de 12 mois pour la fin d'un mois. |
| Renouvellement | Art. 43^{novies} Tout renouvellement est en principe exclu. |

³³⁾ Section introduite par décision du Conseil d'administration du 22 février 2013, entrée en vigueur immédiate.

³⁴⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

³⁵⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

³⁶⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

³⁷⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

³⁸⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 31 mai 2013, entrée en vigueur immédiate.

³⁹⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 30 août 2018, entrée en vigueur immédiate.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Section 1 : Dispositions transitoires

Contrats de prêts hypothécaires en cours au 31 décembre 2009

Art. 44 ¹Les contrats de prêts hypothécaires en cours au 31 décembre 2009 auprès de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de Neuchâtel (CPVN) et de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds (CPC) ont été repris au 1^{er} janvier 2010 par la Caisse. Toute modification ultérieure des conditions, conformément au présent règlement, ne peut intervenir qu'après informations adéquates données au preneur de crédit.

²L'administration de la Caisse se réserve le droit de demander tous les justificatifs nécessaires à la mise à jour des dossiers.

³Les contrats de prêts hypothécaires au sens de l'alinéa 1, qui ne répondent pas aux critères fixés dans le présent règlement après leur reprise, sont soumis à une nouvelle analyse de la charge financière et du risque. L'administration de la Caisse est alors compétente pour gérer ces contrats.

Contrats de prêts à terme en cours au 31 décembre 2009

Art. 45 ¹Les contrats de prêts à terme en cours au 31 décembre 2009 auprès de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de Neuchâtel (CPVN) et de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux de Fonds (CPC) ont été repris au 1^{er} janvier 2010 par la Caisse.

²L'article 44, alinéas 2 et 3, s'applique par analogie aux contrats de prêts à terme repris par la Caisse.

Garanties complémentaires au 31 décembre 2009

Art. 46 Les contrats de prêts hypothécaires en cours au 31 décembre 2009, faisant l'objet d'un amortissement indirect, doivent être régularisés conformément au présent règlement au plus tard jusqu'au 31 décembre 2015.⁴⁰⁾

Contrats de prêts hypothécaires en cours au 20 novembre 2014

Art. 46^{bis} ⁴¹⁾ ¹Les exigences minimales de fonds propres et d'amortissement (au sens de l'article 15 alinéa 1bis) entrées en vigueur au 20 novembre 2014 s'appliquent à l'octroi de nouveaux prêts.

²Elles ne s'appliquent pas aux contrats existants, qu'il s'agisse notamment de prolongation d'hypothèques à taux fixe ou d'augmentations d'hypothèques.

Contrats de prêts à termes en cours au 30 août 2018

Art. 46^{ter} Les modifications entrées en vigueur au 30 août 2018 ne s'appliquent qu'à l'octroi de nouveaux prêts dont le décaissement intervient après cette date.⁴²⁾

⁴⁰⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 22 février 2013, entrée en vigueur immédiate.

⁴¹⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 20 novembre 2014, entrée en vigueur immédiate.

⁴²⁾ Introduit par décision du Conseil d'administration du 20 novembre 2014, entrée en vigueur immédiate.

Section 2 : Dispositions finales

- Frais **Art. 47** L'administration de la Caisse facture des frais conformément au RFrais.
- Modification du règlement **Art. 48** ¹La Caisse peut modifier en tout temps le présent règlement.
²Elle observera un préavis de 3 mois prévu à l'article 27 pour l'application des changements aux contrats en cours.
- Entrée en vigueur **Art. 49** ¹Le présent règlement sur les prêts entre en vigueur immédiatement.
²Il est publié sur le site Internet de la Caisse à l'adresse www.prevoyance.ne.ch.

La Chaux-de-Fonds, le 21 mars 2011

Pour le Conseil d'administration

Le président :

Le vice-président :

Pour les modifications du 28 janvier 2016 :

Pour le Conseil d'administration

Le vice-président :

Le président :

Pour les modifications du 30 août 2018 :

Le vice-président :

Le président :

Pour les modifications du 19 décembre 2019 :

Pour le Conseil d'administration

La vice-présidente :


Nadia Kaious-Jeanneret

Le président :


Gabriel Krähenbühl

TABLE DES MATIÈRES

| | Page |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| CHAPITRE PREMIER : GENERALITES | 1 |
| <i>Champ d'application</i> | <i>1</i> |
| <i>Principes</i> | <i>1</i> |
| <i>Preneur de crédit</i> | <i>1</i> |
| CHAPITRE 2 : PRÊT HYPOTHÉCAIRE..... | 2 |
| SECTION 1 : PROCÉDURE DE DEMANDE ET D'OCTROI, MODALITÉS ET CONDITIONS FINANCIÈRES | 2 |
| <i>Objet immobilier</i> | <i>2</i> |
| <i>Demande de prêt hypothécaire</i> | <i>2</i> |
| <i>Décision d'octroi</i> | <i>2</i> |
| <i>Valeur de nantissement.....</i> | <i>2</i> |
| <i>Demande d'augmentation de prêt hypothécaire</i> | <i>3</i> |
| <i>Fonds propres.....</i> | <i>3</i> |
| <i>Analyse de la charge financière</i> | <i>4</i> |
| <i>Contrat de prêt hypothécaire</i> | <i>4</i> |
| <i>Montant du prêt hypothécaire.....</i> | <i>4</i> |
| <i>Taux d'intérêt a) principe</i> | <i>5</i> |
| <i>b) hypothèque à taux variable</i> | <i>5</i> |
| <i>c) hypothèque à taux fixe</i> | <i>5</i> |
| <i>Amortissement a) direct.....</i> | <i>5</i> |
| <i>b) indirect</i> | <i>5</i> |
| <i>c) extraordinaire.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Système de l'annuité a) composition</i> | <i>6</i> |
| <i>b) facturation et paiement.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Utilisation de l'objet et visite</i> | <i>6</i> |
| <i>Assurance de l'objet</i> | <i>6</i> |
| SECTION 2 : GARANTIES ET CONTRATS..... | 6 |
| <i>Cédule hypothécaire.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Garanties complémentaires – autres garanties.....</i> | <i>7</i> |
| <i>Réalisation des garanties</i> | <i>7</i> |
| SECTION 3 : SITUATIONS PARTICULIÈRES - RÉSILIATION | 7 |
| <i>Fin de l'affiliation à la Caisse</i> | <i>7</i> |
| <i>Divorce - décès.....</i> | <i>7</i> |
| <i>Résiliation a) conditions et délai.....</i> | <i>7</i> |
| <i>b) anticipée</i> | <i>7</i> |
| <i>c) effet.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Renouvellement à l'échéance</i> | <i>8</i> |
| CHAPITRE 3 : PRÊT À TERME | 9 |
| SECTION 1 : EN GÉNÉRAL | 9 |
| <i>Demande</i> | <i>9</i> |
| <i>Décision d'octroi</i> | <i>9</i> |
| <i>Contrat de prêt à terme</i> | <i>9</i> |
| <i>Reconnaissance de dette et garantie</i> | <i>9</i> |
| <i>Montant.....</i> | <i>9</i> |
| <i>Durée</i> | <i>9</i> |
| <i>Taux d'intérêt</i> | <i>9</i> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Amortissement</i> | 9 |
| <i>Annuités</i> | 9 |
| <i>Inexécution des obligations découlant du contrat de prêt à terme</i> | 9 |
| <i>Fin d'affiliation auprès de la Caisse</i> | 10 |
| <i>Résiliation</i> | 10 |
| <i>Renouvellement à l'échéance</i> | 10 |
| SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIALES RELATIVES AUX PRÊTS AUX EMPLOYEURS DANS LE CADRE DE LA RECAPITALISATION ET DES MESURES COMPENSATOIRES SUITE AU CHANGEMENT DE PRIMAUTÉ | 11 |
| <i>Principe</i> | 11 |
| <i>Montant</i> | 11 |
| <i>Durée</i> | 11 |
| <i>Taux d'intérêt</i> | 11 |
| <i>Amortissement extraordinaire</i> | 11 |
| <i>Garantie</i> | 11 |
| <i>Résiliation</i> | 11 |
| <i>Renouvellement</i> | 11 |
| CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES | 12 |
| SECTION 1 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES | 12 |
| <i>Contrats de prêts hypothécaires en cours au 31 décembre 2009</i> | 12 |
| <i>Contrats de prêts à terme en cours au 31 décembre 2009</i> | 12 |
| <i>Garanties complémentaires au 31 décembre 2009</i> | 12 |
| <i>Contrats de prêts hypothécaires en cours au 20 novembre 2014</i> | 12 |
| <i>Contrats de prêts à termes en cours au 30 août 2018</i> | 12 |
| SECTION 2 : DISPOSITIONS FINALES | 13 |
| <i>Frais</i> | 13 |
| <i>Modification du règlement</i> | 13 |
| <i>Entrée en vigueur</i> | 13 |