

Version du
31 mai 2013

Règlement sur les prêts (RPrêts)

Version validée par la Commission de placements le 14 mars 2011 et adoptée par le Conseil d'administration le 21 mars 2011.

CHAPITRE PREMIER

Généralités

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 premier rang moyennant la remise de garanties hypothécaires et aux conditions mentionnées dans le présent règlement.

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.

³La 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 prêt hypothécaire doit porter sur un immeuble existant ou en voie d'immatriculation au Registre foncier.

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.

⁵Les prêts hypothécaires accordés aux employeurs affiliés ou aux établissements externes doivent porter sur un immeuble utilisé dans le cadre de l'activité principale et faisant partie du patrimoine financier de ces derniers.

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. 6 ¹L'administration de la Caisse est compétente pour décider de l'octroi des prêts hypothécaires.

²La valeur de l'immeuble remis en garantie est déterminée au jour de la demande du prêt hypothécaire.

³Cette valeur est fixée par l'administration de la Caisse sur la base de la valeur de marché, en tenant notamment compte de l'état de l'immeuble au jour de la demande, de son prix d'acquisition et, si nécessaire, du coût global de construction du bâtiment qui y est construit.

⁴Pour déterminer la valeur de l'immeuble, l'administration de la Caisse peut faire appel à un architecte-conseil.

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).

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 des fonds propres nécessaires à hauteur de 20 % de la valeur de l'immeuble. Au moins 10% de la valeur de l'immeuble ne doit pas provenir de l'avoir du 2^{ème} pilier (versement anticipé ou mise en gage)¹).

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.

³Les frais de constitution du gage 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.

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 ¹Pour une maison d'habitation familiale ou un appartement en PPE, le montant total du prêt hypothécaire ne pourra pas excéder 80 % de la valeur de l'immeuble au sens de l'article 6.

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

¹) Modifié par décision du Conseil d'administration du 22 février 2013, entrée en vigueur immédiate.

Taux d'intérêt a) principe	<p>Art. 12 ¹La Caisse peut octroyer des prêts hypothécaires à un taux d'intérêt variable ou fixe.</p> <p>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</p>
b) hypothèque à taux variable	<p>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.</p>
c) hypothèque à taux fixe	<p>Art. 14 ¹Le preneur de crédit peut bénéficier d'un prêt hypothécaire à taux fixe pour une durée, au choix, de 1 à 15 ans, selon les conditions du jour.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Amortissement a) direct	<p>Art. 15 ¹Le prêt hypothécaire doit en principe être amorti annuellement d'au moins 1 % de sa valeur initiale.</p> <p>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.</p>
b) indirect	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>³L'administration de la Caisse vérifie régulièrement la valeur actualisée de la garantie (solde du compte/valeur de rachat de police).</p>
c) extraordinaire	<p>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.</p> <p>²L'administration de la Caisse comptabilise l'amortissement extraordinaire reçu au plus tard à la fin du mois de la réception des fonds.</p> <p>³Le remboursement final de l'emprunt n'est pas considéré comme un amortissement. Il est traité comme une résiliation au sens de l'article 27.</p>

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 ¹ Les charges financières sont facturées semestriellement, les 30 juin et 31 décembre, selon décompte établi par l'administration de la Caisse avant chaque échéance. ² En 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 ¹ Le 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. ² L'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 ¹ Le 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. ² Le/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. ³ Le montant total du/des titre/s hypothécaire/s doit/doivent correspondre au minimum au montant du prêt hypothécaire consenti par l'administration de la Caisse.
Garanties complémentaires – autres garanties	Art. 23 ¹ Des 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. ² Dans 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. Les articles 26 et 28 demeurent réservés.

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 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 de l'alinéa 1, une pénalité est facturée au preneur de crédit ainsi que des frais conformément au RFrais. Cette pénalité est calculée en fonction de la durée restante du prêt hypothécaire à taux fixe en cours et tient compte du différentiel de taux d'intérêt du contrat et le taux du jour.

- 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, le solde de la dette sera remboursé au sens de l'article 27 ou fera l'objet d'un prêt hypothécaire à taux variable. Les articles 6 et suivants sont applicables.

CHAPITRE 3

Prêt à terme

Section 1 : En général ²⁾

- 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 3 à 10 ans ferme.

²⁾ Intitulé introduit par décision du Conseil d'administration du 22 février 2013, entrée en vigueur immédiate.

Taux d'intérêt	<p>Art. 37 ¹Le taux d'intérêt du prêt à terme est fixe jusqu'à l'échéance du prêt à terme.</p> <p>²Le preneur peut demander la réservation du taux d'intérêt au maximum une année à l'avance, moyennant une prime déterminée par la Caisse.</p>
Amortissement	<p>Art. 38 ¹En principe, le prêt à terme est remboursé à l'échéance du contrat.</p> <p>²Sur demande, un plan d'amortissement peut être établi.</p>
Annuités	<p>Art. 39 ¹Les annuités sont composées de l'intérêt du prêt à terme et de l'éventuel amortissement.</p> <p>²Les annuités sont échues annuellement suivant la date de la conclusion du prêt à terme ou de décaissement de fonds.</p>
Inexécution des obligations découlant du contrat de prêt à terme	<p>Art. 40 ¹Si le preneur de crédit n'exécute pas ses obligations découlant du contrat de prêt, la mise en demeure intervient automatiquement dès l'échéance. L'administration de la Caisse facture alors des intérêts moratoires dès ce moment.</p> <p>²Le cas échéant, la Caisse peut résilier le contrat de prêt, recouvrer sa créance par voie de poursuite ou faillite ou en exigeant la réalisation des garanties qu'elle détient des collectivités publiques.</p>
Fin d'affiliation auprès de la Caisse	<p>Art. 41 Si l'employeur affilié au bénéficiaire 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.</p> <p>²Le preneur de crédit peut résilier le contrat de prêt à terme avant l'échéance convenue. Sous réserve d'autres clauses contractuelles, seul le remboursement intégral du solde de la dette, y compris les intérêts calculés jusqu'à l'échéance, libère le preneur de crédit.</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>

Section 2 : Dispositions spéciales relatives aux prêts aux employeurs dans le cadre de la recapitalisation ³⁾

Principe	Art. 43^{bis} La Caisse octroi des prêts aux employeurs affiliés afin de leur permettre de procéder aux apports commandés par la recapitalisation.
Montant	Art. 43^{ter} ¹ Le montant correspond au maximum à l'apport que l'employeur devra opérer dans le cadre de la recapitalisation. 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 1 an au minimum et à 40 ans au maximum.
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 ⁴⁾ .
Amortissement extraordinaire	Art. 43^{sexies} 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.
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.

³⁾ Section introduite par décision du Conseil d'administration du 22 février 2013, entrée en vigueur immédiate.

⁴⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 31 mai 2013, 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 2015⁵⁾.

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.

⁵⁾ Modifié par décision du Conseil d'administration du 22 février 2013, entrée en vigueur immédiate.

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 :

