

# Guide explicatif à l'intention des assurés communiquant une mise en gage

complétant la formule de "Communication de mise en gage" dans le cadre de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement.

## Préambule

Ce guide a été rédigé par la Caisse de pensions d'Alcatel Suisse SA (ci-après: la Caisse) pour vous aider à remplir la "Formule de communication de mise en gage", sur la base

- de la Loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle du 17 décembre 1993;
- de l'Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle du 3 octobre 1994;
- du règlement de la Caisse.

Il vous apporte des informations complémentaires vous permettant de remplir correctement la formule et mentionne les documents que vous devez joindre à votre communication formelle.

Les numéros des différentes rubriques qui figurent ci-dessous se rapportent à chacun des  de la formule qui vous a été remise. Vous voudrez donc bien mettre une X dans tous les  concernés et compléter les espaces correspondants avec les informations nécessaires.

Il est important que vous fournissiez tous les renseignements demandés, car la Caisse ne pourra pas confirmer qu'elle a pris connaissance du gage sans disposer de toutes les informations nécessaires.

## Identification de l'assuré

Ce point ne présente pas de problème particulier; il s'agit simplement pour vous de fournir à la Caisse quelques informations personnelles.

### Etat civil

Il est nécessaire de communiquer votre état civil à la Caisse puisque toute mise en gage effectuée par un assuré marié ou par une assurée mariée doit comporter la signature de son conjoint.

## 1. Montant de la mise en gage et désignation du logement

### 1.1. Montant maximum (évolutif)

Le montant maximum que vous pouvez mettre en gage est égal à la prestation de libre passage à laquelle vous aurez droit au jour de l'éventuelle réalisation du gage (montant évolutif)

Le montant maximum auquel vous avez droit est égal:

- si vous êtes âgé de moins de 50 ans au jour de la réalisation du gage, à la totalité de la prestation de libre passage réglementaire déterminée à cette date;
- si vous êtes âgé de 50 ans et plus au jour de la réalisation du gage, au montant le plus élevé entre la prestation de libre passage que vous auriez touchée le 31 décembre suivant votre 50ème anniversaire et le 50 % de la prestation de libre passage déterminée au jour de la réalisation du gage.

Relevons que si le montant de votre prestation de libre passage à 50 ans ne lui est pas connu, la Caisse le déterminera de manière forfaitaire à partir de votre prestation de libre passage et de votre âge en 1995 (100 % à 50 ans, 95 % à 51 ans, 90 % à 52 ans,.... 50 % à 60 ans et plus).

### 1.2. Somme (fixe)

La somme fixe maximum que vous pouvez mettre en gage est égale, à la date de la mise en gage:

- si vous êtes âgé de moins de 50 ans à la date de la mise en gage, à la totalité de la prestation de libre passage réglementaire déterminée à cette date;
- si vous êtes âgé de 50 ans et plus à la date de la mise en gage, au montant le plus élevé entre la prestation de libre passage que vous auriez touchée le 31 décembre suivant votre 50ème anniversaire et le 50 % de la prestation de libre passage déterminée au jour de la mise en gage.

Relevons que si le montant de votre prestation de libre passage à 50 ans ne lui est pas connu, la Caisse le déterminera de manière forfaitaire à partir de votre prestation de libre passage et de votre âge en 1995 (100 % à 50 ans, 95 % à 51 ans, 90 % à 52 ans,.... 50 % à 60 ans et plus).

La somme fixe maximum vous a été communiquée par la Caisse suite à votre demande de renseignements.

Le montant mis en gage n'est pas forcément égal à la somme fixe maximum; vous pouvez donc effectuer la mise en gage d'un montant fixe inférieur dont vous fixerez librement le montant.

### **1.3. Prestations de prévoyance futures à concurrence du montant figurant sous 1.1.**

Il vous est également possible de mettre en gage vos prestations futures de prévoyance à concurrence du montant de la prestation de libre passage au jour de la réalisation du gage. Le montant de ces prestations tel qu'il est fixé à ce jour figure sur votre fiche d'assurance.

### **1.4. Prestations de prévoyance futures à concurrence du montant figurant sous 1.2.**

Il vous est également possible de ne mettre en gage vos prestations futures jusqu'à concurrence du montant figurant sous 1.2. (somme fixe).

### **1.5. Gage combiné (montant maximum)**

Il vous est également possible de mettre en gage tant le montant maximum auquel vous auriez droit au jour de l'éventuelle réalisation du gage que celui de vos prestations de prévoyance futures à concurrence de ce même montant, la réalisation du premier objet excluant celle des seconds.

### **1.6. Gage combiné (somme fixe)**

Il vous est également possible de mettre en gage tant le montant maximum auquel vous auriez droit au jour de la mise en gage (voir chiffre 1.2.) que celui de vos prestations de prévoyance futures à concurrence de ce même montant, la réalisation du premier objet excluant celle des seconds.

### **1.7. Désignation du logement**

Les fonds de la prévoyance ne peuvent être utilisés que pour un seul objet à la fois.

Vous voudrez bien préciser si le logement cofinancé grâce à la mise en gage consiste en un appartement ou une maison familiale; en effet, ces deux objets sont les seuls sur lesquels peut porter la propriété dans le cadre de la Loi fédérale sur l'encouragement à la propriété.

Par ailleurs, il est indispensable que la Caisse dispose d'informations précises permettant l'identification du logement concerné, en particulier:

- son adresse (qui lui permettra de vérifier si vous utilisez bien ce logement comme votre domicile);
- l'indication de la commune sur laquelle il est situé;
- la désignation du bien au Registre foncier;

Vous voudrez bien en ajouter une brève description.

## 2. But de la mise en gage

### 2.1. Acquisition / forme de propriété

Il importe de faire savoir à la Caisse selon quelle forme de propriété vous avez acquis/ souhaitez acquérir votre logement puisque la loi restreint cette dernière aux 4 possibilités mentionnées sur la formule et de lui fournir les documents qui lui en donnent la preuve.

#### Propriété

Il s'agit d'un bien immobilier duquel vous êtes/deviendrez l'unique propriétaire.

Pour prouver que vous êtes/deviendrez le propriétaire du logement, veuillez remettre à la Caisse les documents suivants:

- extrait récent du Registre foncier;
- projet d'acte notarié portant sur l'achat du logement (si vous n'êtes pas encore propriétaire);
- date prévue pour la stipulation (si vous n'êtes pas encore propriétaire);
- promesse de vente si elle a déjà été signée.

#### Copropriété

Il s'agit d'un bien-fonds déterminé mais non matériellement divisé, sur lequel plusieurs personnes ont/auront la propriété, chacune pour sa quote-part (art 646 et ss CCS). Il peut également s'agir d'un bien fonds déterminé mais non matériellement divisé sur lequel plusieurs personnes ont la propriété, chacune pour sa quote-part, et ont en outre le droit exclusif d'en utiliser et d'en aménager intérieurement des parties déterminées (art. 712a et ss CCS).

Pour prouver que vous êtes/deviendrez le copropriétaire du logement, veuillez remettre à la Caisse les documents suivants:

- extrait récent du Registre foncier portant identification de la quote-part de copropriété;
- cahier de répartition des locaux;
- règlement ou statuts de la copropriété;
- projet d'acte notarié portant sur l'achat du logement (si vous n'êtes pas encore propriétaire);
- date prévue pour la stipulation (si vous n'êtes pas encore propriétaire);

- promesse de vente si elle a déjà été signée.

### **Propriété commune avec le conjoint**

Il s'agit d'un bien fonds duquel vous et votre conjoint êtes/deviendrez propriétaires en tant que personnes formant une communauté avec votre accord en vertu de la loi ou d'un contrat (art. 652ss CCS).

Pour prouver que vous êtes/deviendrez le propriétaire du logement en commun avec votre conjoint, veuillez remettre à la Caisse les documents suivants:

- extrait récent du Registre foncier;
- projet d'acte notarié portant sur l'achat du logement (si vous n'êtes pas encore propriétaire);
- date prévue pour la stipulation (si vous n'êtes pas encore propriétaire);
- promesse de vente si elle a déjà été signée.

### **Droit de superficie distinct et permanent**

Il s'agit d'un cas particulier de propriété dans laquelle le propriétaire d'un fonds autorise la construction sur ce dernier d'un objet dont vous êtes/serez propriétaire. Il doit s'agir d'une servitude ayant le caractère d'un droit distinct et permanent au sens de l'art 779 al. 3 CCS.

Pour prouver que vous êtes/deviendrez propriétaire de la construction, veuillez remettre à la Caisse les documents suivants:

- extrait récent du Registre foncier;
- projet d'acte notarié portant sur l'achat du logement (si vous n'êtes pas encore propriétaire);
- date prévue pour la stipulation (si vous n'êtes pas encore propriétaire);
- promesse de vente si elle a déjà été signée.

## **2.2. Construction/ forme de propriété**

Pour permettre à la Caisse de contrôler que la construction envisagée (lorsque celle-ci n'est pas encore réalisée ou est en voie de l'être) correspond à l'une de celles pour laquelle la loi vous autorise à mettre en gage les fonds de votre prévoyance, vous voudrez bien joindre à la présente les documents cités ci-dessous.

### **Propriété**

- plan de financement de la propriété, y compris date prévue pour la consolidation (projet d'acte notarié s'il existe)
- descriptif de la construction, désignation de l'architecte;
- autorisation de construire;
- contrat d'entreprise, avec désignation complète du/des entrepreneurs;
- extrait du Registre foncier prouvant la propriété du bien fonds;
- engagement d'occuper l'immeuble dès que possible (dès l'autorisation d'habiter) comme votre domicile ou votre lieu de séjour habituel;
- identité de la Banque ou de l'organisme financier disposés à allouer le crédit de construction ou à octroyer des crédits hypothécaires par la suite.

### **Copropriété**

mêmes documents que sous "Propriété" ainsi que:

- plan de répartition de la copropriété entre les divers propriétaires et identification de votre future part.

### **Propriété commune avec le conjoint**

mêmes documents que sous "Propriété".

### **Droit de superficie distinct et permanent**

mêmes documents que sous "Propriété" ainsi que la preuve de l'existence de la servitude en faveur du/des constructeur(s).

### **2.3. Mise en gage dans le but d'acquérir des participations**

Si la mise en gage est destinée non pas à l'acquisition directe de votre logement, mais à favoriser celle de titres de participation, il importe de faire connaître à la Caisse de quel genre de titres il s'agit, puisque la loi restreint ces derniers aux 2 possibilités mentionnées ci-dessous et de fournir à la Caisse les documents qui lui en donnent la preuve.

## **Parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation**

Il s'agit de titres constatant les parts sociales d'une société coopérative (art 828 ss CCS) dont le but est de permettre la construction et l'habitation à ses membres.

Dans ce cas, vous devez remettre à la Caisse le règlement ou les statuts de la coopérative de construction et d'habitation dans sa dernière version. L'un ou l'autre de ces deux documents doit impérativement prévoir que si vous quittez la coopérative après que le gage ait été réalisé, les fonds provenant de la prévoyance versés par la Caisse en réalisation de ce gage seront transférés soit à une autre coopérative, soit à un organisme de logement ou de construction dont vous utilisez personnellement un logement, soit à une institution de prévoyance professionnelle.

Relevons que, par la suite, la coopérative devra communiquer à la Caisse toute modification de ce document à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

En plus de ce règlement ou de ces statuts, il est nécessaire que vous remettiez à la Caisse les documents suivants:

- prospectus ou autre document fixant le prix des parts sociales;
- document prouvant l'existence d'immeubles d'habitation faisant partie du patrimoine de la société ou en cours de réalisation et l'avantage concédé au détenteur de parts sociales en matière de logement;
- projet de convention portant sur l'achat de parts sociales;
- document prouvant que la mise en gage des fonds de la prévoyance est liée avec l'achat de ces parts sociales.

Vous devez en outre également vous engager à déposer immédiatement en cas de réalisation du gage les parts sociales ou les certificats de participation similaires auprès de la Caisse (chiffre 3.2.).

## **Actions d'une société anonyme de locataires**

Il s'agit d'actions représentant une participation au capital social d'une société anonyme ayant pour but la location à ses propres actionnaires des immeubles qu'elle détient.

Dans ce cas, vous devez remettre à la Caisse les statuts de la société anonyme. Il est en effet indispensable que ces derniers prévoient que si vous vous séparez de vos actions, les fonds provenant de la prévoyance qu'avait versé la Caisse lors de la réalisation du gage ne pourront être utilisés que pour l'achat d'actions d'une société anonyme identique, ou pour le transfert à un autre organisme de logement ou de construction dont vous utilisez personnellement un logement, et qu'à défaut ces fonds devront faire retour à une institution de prévoyance professionnelle.

Relevons que, par la suite, la société anonyme devra communiquer à la Caisse toute modification de ses statuts à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

En plus de ces statuts, il est nécessaire que vous remettiez à la Caisse des documents suivants:

- règlements internes de la société anonyme de locataires;
- prospectus ou autre fixant le prix des actions;
- document prouvant l'existence d'immeubles d'habitation faisant partie du patrimoine de la société ou en cours de réalisation et l'avantage concédé au détenteur d'actions en matière de logement;
- projet de convention portant sur l'achat d'actions.

Vous devez en outre également vous engager à déposer immédiatement en cas de réalisation du gage les actions auprès de la Caisse (chiffre 3.2.).

### **Point 3. Engagements**

#### **3.1. Utilisation du logement**

La Loi exige que vous utilisiez le logement acquis au moyen des fonds de la prévoyance pour vos propres besoins. C'est la raison pour laquelle il vous est demandé de prendre cet engagement et de mentionner également si ce logement se trouve

- à votre lieu de domicile au sens de l'article 23 CCS ou 20 LDIP; dans ce cas, vous voudrez bien fournir une attestation de domicile;
- à votre lieu de séjour habituel; dans ce cas, vous voudrez bien fournir une attestation de séjour ou fournir quelques précisions supplémentaires de manière à ce que la Caisse puisse se prononcer en toute connaissance de cause.

#### **3.2. Dépôt des parts sociales**

Les parts sociales ou certificats de participation similaires acquis au moyen des fonds de la prévoyance professionnelle doivent être déposés immédiatement en cas de réalisation du gage auprès de la Caisse; c'est pourquoi un engagement préalable est requis par la Caisse avant toute acceptation de la mise en gage.

Si ultérieurement vous changez d'institution de prévoyance, la Caisse transférera ces titres à votre nouvelle institution.



## **4. Conséquences de la mise en gage**

### **4.1. Consentement du créancier gagiste**

Conformément à l'article 9 de l'OEPL, la Caisse requerra l'accord du créancier gagiste avant d'effectuer divers paiements dès l'entrée en vigueur de la mise en gage et jusqu'à la levée de cette dernière ou à la réalisation du gage. A défaut d'accord, elle mettra la somme concernée en sûreté.

### **4.2. Information au créancier gagiste et à la nouvelle institution de prévoyance en cas de sortie**

La Caisse satisfera également à son obligation d'informer en cas de sortie avant la réalisation du gage.

## **5. Conséquences de l'éventuelle réalisation du gage**

Outre le dépôt immédiat de parts sociales (voir chiffre 3.2.), la réalisation du gage a les conséquences suivantes:

### **5.1. Réduction des prestations**

La Caisse vous a fourni toutes les informations concernant la réduction des prestations en cas de réalisation du gage sur le projet qui vous a été remis. Elle vous demande ici de confirmer que vous avez pris connaissance de ce document.

### **5.2. Impôt**

Ces points semblent suffisamment explicites pour ne pas être repris ici. Il est cependant nécessaire que vous mettiez une X dans chacun des  qui vous concerne, montrant par là que vous avez bien pris connaissance de tous les éléments mentionnés.

### **5.3. Remboursement facultatif**

Il convient de préciser ici que le remboursement ultérieur du montant provenant de la réalisation du gage ne peut être fait que par tranches de CHF 20'000.00 au minimum et au plus tard

- jusqu'à trois ans avant la retraite réglementaire, pour autant que n'ait pas débuté le service d'une rente de retraite anticipée;
- jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de libre passage.

D'autre part, une demande de remboursement de tout ou partie des impôts payés ne sera prise en considération par l'administration fiscale que pour autant qu'elle intervienne dans les 3 ans qui suivent le remboursement.

#### **5.4. Remboursement obligatoire**

L'obligation de rembourser dans les circonstances particulières mentionnées dans la formule intervient dans les mêmes limites de temps que le remboursement facultatif. D'autre part, en cas de vente du logement, l'obligation de rembourser le produit de la réalisation du gage se limite au produit de la vente (prix de vente sous déduction des dettes hypothécaires et des charges légales supportées par le vendeur), les obligations découlant de prêts contractés dans les 2 ans qui précèdent la vente n'étant pas prises en considération, à moins que vous puissiez prouver que ces prêts ont exclusivement servi à financer le logement en propriété.

#### **5.5. Inscription au Registre foncier (ne concerne pas les participations)**

En cas de réalisation du gage, la Caisse fera immédiatement inscrire au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner. Cela signifie que vous ne pourrez plus transférer la propriété de votre logement à un tiers sans prouver que le versement anticipé ou le produit de la réalisation du gage a été remboursé à la Caisse. Celle-ci fera radier cette mention:

- a. trois ans avant la retraite réglementaire;
- b. après la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- c. en cas de paiement en espèces de la prestation de libre passage;
- d. lorsque le montant perçu aura été remboursé.

## **6. Désignation du créancier gagiste**

La mise en gage n'aura d'effets que pour autant qu'elle puisse être acceptée et que la Caisse ait confirmé ce point au créancier gagiste.

Vous voulez bien donner à la Caisse une identification complète et précise du créancier gagiste.

## **Signatures**

La formule de communication à la Caisse de la mise en gage doit être datée et signée par vos soins.

Si vous êtes marié(e), elle doit également comprendre la signature de votre conjoint(e). La Caisse se réserve le droit de vous demander une authentification de cette signature si elle le juge nécessaire.

Relevons que la loi donne à votre conjoint(e) le droit de recevoir toutes les informations nécessaires pour pouvoir donner son consentement en toute connaissance de cause. Le cas échéant, c'est donc à vous qu'il incombe de lui fournir ces indications.

## **Documents à fournir par l'assuré**

La Loi vous demande de fournir spontanément à la Caisse toutes les pièces justificatives nécessaires à prouver que votre démarche entre dans le cadre de son application; ces pièces doivent être suffisamment probantes pour permettre à l'institution de constater que la mise en gage que vous communiquez correspond aux exigences de l'encouragement à la propriété du logement dans le cadre de la prévoyance professionnelle.

Ce guide mentionne au fur et à mesure les pièces principales à fournir pour différents cas et la Caisse vous laisse le soin de les rassembler et de les présenter. Il est indispensable de joindre tous ces documents à votre demande. La Caisse ne pourra confirmer le gage au créancier gagiste qu'à partir du moment où elle sera en possession de tous les justificatifs demandés.

## **Renseignements complémentaires**

Tous renseignements complémentaires concernant la formule de communication de mise en gage ou les modalités générales d'application de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement peuvent être demandés à Mme Alexandra Henggeler, administratrice de la Caisse de pensions Alcatel-Lucent Suisse SA.