
Règlement sur les hypothèques

Valable dès le : 1^{er} janvier 2024

Table des matières

1. Dispositions générales	4
Art. 1 Nom et champ d'application	4
Art. 2 Moyens	4
2. Conditions-cadres	5
Art. 3 Propriété du logement	5
Art. 4 Refinancement	5
Art. 5 Principes de nantissement	5
Art. 6 Garanties et charges admises	5
Art. 7 Rémunération	5
Art. 8 Amortissement	6
Art. 9 Remboursement	7
Art. 10 Délai de résiliation	7
Art. 11 Frais	7
3. Administration	8
Art. 12 Instance d'autorisation	8
Art. 13 Administration	8
Art. 14 Information	8
Art. 15 Demandes d'hypothèques	8
Art. 16 Rapport	9
Art. 17 Traitement de données personnelles	9
4. Entrée en vigueur	9
Art. 18 Entrée en vigueur	9
5. Annexe au règlement sur les hypothèques	10

Annexe 1
Cantons autorisés

10

La Commission administrative adopte le règlement hypothécaire sur la base de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), de l'ordonnance correspondante sur la LPP (OPP 2) et de la loi sur les caisses de pension cantonales (LCPC).

Les désignations de personnes, fonctions et professions utilisées dans ce règlement sur les hypothèques s'appliquent systématiquement, en l'absence d'une mention contraire explicite, aux personnes de genre masculin et féminin, ainsi qu'aux personnes en dehors du modèle de genre binaire.

1. Dispositions générales

Art. 1 Nom et champ d'application

- 1** Ce règlement sur les hypothèques régit l'octroi d'hypothèques par la Caisse d'assurance du corps enseignant bernois (CACEB) pour le financement de la propriété du logement ainsi que le paiement des intérêts et le remboursement de ces hypothèques.
- 2** Les hypothèques pour le financement de la propriété du logement sont accordées aux membres et aux non-membres de la CACEB. Les art. 5, 6 et 15, al. 2, demeurent réservés. Dans ce contexte, il y a lieu de tenir compte des prescriptions de la LPP et de l'OPP 2 relatives au placement de la fortune des institutions de prévoyance professionnelle, en particulier par rapport au rendement.
- 3** Par membres, on entend les personnes assurées et les bénéficiaires de rentes de la CACEB. Sont considérées comme non-membres les personnes n'ayant pas de rapports de prévoyance avec la CACEB.
- 4** La CACEB offre les hypothèques suivantes
 - Hypothèques à taux variable
 - Hypothèques à taux fixe
 - Hypothèques SARON (uniquement pour les membres)La CACEB n'octroie pas de crédit de construction.

Art. 2 Moyens

- 1** La CACEB met à disposition une certaine partie de sa fortune pour l'octroi d'hypothèques. La Commission administrative détermine la valeur cible dans la stratégie de placements.
- 2** Le Comité pour les placements peut limiter la somme à disposition par année.

2. Conditions-cadres

Art. 3 Propriété du logement

- 1 Par propriété du logement, on entend la maison individuelle, l'appartement en propriété ou la partie d'autres bâtiments servant à l'habitation en Suisse. Le logement en propriété pour le financement duquel une hypothèque est octroyée doit en principe être habité par la preneuse ou le preneur d'hypothèque.
- 2 Des hypothèques sont également accordées si la preneuse ou le preneur d'hypothèque acquiert l'objet avec respectivement sa conjointe ou son conjoint ou sa partenaire ou son partenaire.

Art. 4 Refinancement

- 1 Lors du rachat d'hypothèques existantes, les principes de nantissement fixés à l'art. 5 seront appliqués.
- 2 Pour déterminer la valeur de l'immeuble, la CACEB peut, si elle le juge nécessaire, demander à une instance neutre de procéder à une estimation de la valeur vénale. Les frais sont à la charge de la requérante et du requérant.

Art. 5 Principes de nantissement

- 1 Les hypothèques sont en principe octroyées sans rang antérieur en premier rang jusqu'à 65% et en deuxième rang à hauteur de 15%, au total jusqu'à maximum 80% des coûts du placement, du prix d'acquisition, de la valeur vénale ou de la valeur estimée par la CACEB.
- 2 Les requérantes et requérants doivent financer au moins le 20% des coûts du placement, du prix d'acquisition, de la valeur vénale ou de la valeur estimée par la CACEB au moyen de fonds propres.
Pour les nouveaux contrats, au moins 10% des fonds propres doivent provenir de la fortune privée ou de fonds de la prévoyance libre (pilier 3a).

Art. 6 Garanties et charges admises

- 1 Les hypothèques doivent en principe être garanties par des gages immobiliers sans rang antérieur.
- 2 La CACEB peut exiger une garantie supplémentaire pour l'hypothèque.
- 3 La capacité à assumer les charges en intérêts, les amortissements annuels et les frais annexes doit être garantie compte tenu de l'importance des revenus.

Art. 7 Rémunération

- 1 Les hypothèques doivent porter intérêt. Le paiement des intérêts et de l'amortissement intervient en général chaque trimestre pour le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre.

- 2 Le taux d'intérêt pour les hypothèques à taux variable correspond au taux minimal de la marge des taux pour les hypothèques de premier rang à taux variable de la Banque Cantonale Bernoise. La Directrice ou le Directeur de la CACEB décide de la date d'entrée en vigueur des changements de taux, dans les délais bancaires usuels.
- 3 Les modifications du taux d'intérêt des hypothèques à taux variable sont communiquées aux preneuses et preneurs d'hypothèque au moins 30 jours à l'avance. Pour les nouvelles hypothèques, le changement de taux d'intérêt entre en vigueur immédiatement après la décision.
- 4 Les taux d'intérêt pour les hypothèques à taux fixe sont constamment adaptés en fonction de l'évolution sur le marché des capitaux et publiés sur le site Internet de la CACEB après leur approbation par la Directrice ou le Directeur ou un membre de la direction.
- 5 Les conditions relatives au taux d'intérêt définies lors de la conclusion du contrat s'appliquent. Moyennant versement d'un supplément, les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe sont fixés jusqu'à un an à l'avance au maximum.
- 6 Les taux d'intérêt pour les hypothèques SARON en cours ou nouvellement conclues sont adaptés chaque trimestre et publiés sur le site Internet de la CACEB après leur approbation par la Directrice ou le Directeur ou un membre de la direction. Les taux d'intérêt sont fixés au début du trimestre en cours et reposent sur les données du trimestre précédent (variante Last Reset). La fixation des prix repose sur le SARON composé (sur trois mois). Une marge propre à la cliente ou au client et des frais de couverture du taux sont prélevés. Le SARON composé suit les changements survenus sur le marché monétaire. De ce fait, des fluctuations du taux d'intérêt peuvent survenir pendant la durée convenue du contrat. Un éventuel SARON composé négatif n'est pas répercuté sur la preneuse ou le preneur d'hypothèque, ce qui signifie que le SARON composé est toujours d'au moins 0,00%. Une conversion en hypothèque à taux fixe ou à rémunération variable est possible pour la prochaine échéance des intérêts.

Art. 8 Amortissement

- 1 L'hypothèque de deuxième rang (nantissement supérieur à 65% des coûts du placement, du prix d'acquisition, de la valeur vénale ou de la valeur estimée) doit être amortie par tranches égales au plus tard jusqu'à l'âge de 65 ans, ou dans un délai de 20 ans. La CACEB peut réduire le délai de remboursement et/ou étendre l'obligation d'amortissement à l'hypothèque de premier rang.
- 2 L'obligation d'amortissement peut être reportée de trois ans au maximum moyennant l'augmentation correspondante des annuités.
- 3 Un amortissement indirect par le biais de la prévoyance liée (pilier 3a) est possible. Une attestation de l'institution de prévoyance liée relative au versement dans le pilier 3a doit être remise chaque année à la CACEB.

Art. 9 Remboursement

- 1** En cas d'aliénation ou de location de la propriété de logement habitée par la preneuse ou le preneur d'hypothèque, l'hypothèque est exigible respectivement au moment du transfert des profits et risques à la nouvelle ou au nouveau propriétaire ou au début de la location. Le délai de remboursement peut toutefois être prolongé dans des cas justifiés, en particulier en cas d'hypothèques courantes à taux fixe.
- 2** Sur requête, l'hypothèque peut être transmise aux survivants.
- 3** Tout changement au sens de l'art.1 doit être communiqué à la CACEB.

Art. 10 Délai de résiliation

- 1** Pour les hypothèques SARON et variables, un délai de résiliation réciproque de trois mois s'applique. En principe, les hypothèques à taux fixe ne peuvent pas être résiliées avant l'échéance. Sur demande correspondante de la preneuse ou du preneur d'hypothèque, la CACEB peut accepter exceptionnellement une dissolution anticipée. La pénalité de remboursement anticipé reste due.
- 2** La résiliation doit être communiquée par écrit et par courrier recommandé.
- 3** La CACEB 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) si des mesures d'exécution forcée doivent être prises contre la preneuse ou le preneur d'hypothèque et/ou le gage.

Art. 11 Frais

La CACEB peut demander des frais pour les tâches suivantes :

- a) solder une hypothèque ; CHF 250
- b) deuxième rappel ; CHF 20
- c) pour les hypothèques à taux fixe, le remboursement anticipé est calculé individuellement ;
- d) les frais de tiers (bureaux du registre foncier, notaire, etc.) sont directement répercutés.

3. Administration

Art. 12 Instance d'autorisation

- 1 La Directrice ou le Directeur ou, en son absence, un membre de la direction statue au sujet des demandes des membres de la CACEB dans le cadre de ce règlement.
- 2 La Commission administrative statue au sujet des requêtes présentées par la Directrice ou le Directeur de la CACEB.
- 3 Pour les conseils, il est possible de recourir à une ou un spécialiste en hypothèques neutre, mais qui n'a pas le droit de vote.
- 4 Un recours peut être déposé auprès de la Commission administrative contre les décisions de la Directrice ou du Directeur ou des membres de direction.
- 5 Pour les requêtes émanant de non-membres, la même procédure que pour les membres de la CACEB est appliquée. La CACEB n'échange aucune correspondance avec ces requérantes et requérants.

Art. 13 Administration

Le secteur des placements de capitaux se charge de l'administration des hypothèques. Le Comité de placements désigne une ou un prestataire externe et lui confie l'administration, en particulier les encaissements périodiques des intérêts et les amortissements.

Art. 14 Information

La CACEB informe ses membres sous une forme adéquate des possibilités de financement de la propriété du logement.

Art. 15 Demandes d'hypothèques

- 1 Les demandes d'hypothèques de membres de la CACEB doivent être remises en joignant tous les documents nécessaires de la CACEB.
- 2 Les non-membres peuvent soumettre leurs demandes par la ou le mandataire externe, pour autant que les biens immobiliers se trouvent dans les cantons spécifiés à l'annexe 1. La ou le mandataire soumet à la CACEB les documents qu'elle a exigés. L'examen des conditions conformément à l'art. 5, 6 ainsi que de la fixation des amortissements conformément à l'art. 8 incombe à la ou au mandataire. La CACEB peut rejeter les demandes d'hypothèques qui sont soumises par les mandataires, sans en indiquer les raisons. Dans des cas exceptionnels, les non-membres peuvent également déposer leurs demandes directement auprès de la CACEB. Pour ce faire, il faut au préalable contacter par téléphone le ou la spécialiste en hypothèques de la CACEB.
- 3 Si la demande d'hypothèques excède les moyens disponibles à cet effet, les demandes seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur arrivée.

Art. 16 Rapport

Le secteur des placements de capitaux rend compte chaque trimestre de l'activité commerciale à la Commission administrative.

Art. 17 Traitement de données personnelles

- 1** La CACEB traite les données de preneuses et preneurs d'hypothèque, pour autant qu'elles soient requises pour examiner la demande d'octroi d'une hypothèque ou pour augmenter ou prolonger une hypothèque existante.
- 2** La déclaration de confidentialité de la CACEB fournit des renseignements détaillés sur la manière dont et la finalité dans laquelle la CACEB traite des données personnelles. La déclaration de confidentialité en cours de validité peut être consultée sur le site www.caceb.ch.

4. Entrée en vigueur

Art. 18 Entrée en vigueur

Le règlement sur les hypothèques a été adopté par la Commission administrative lors de sa séance du 21 février 2024 et entre en vigueur rétroactivement le 1^{er} janvier 2024. Il remplace l'ancien règlement sur les hypothèques du 1^{er} janvier 2024 et son annexe, approuvés par la Commission administrative le 6 décembre 2023.

Au nom de la Commission administrative

Le Président :
Hansjürg Schwander

La Vice-Présidente :
Esther Peyer

5. Annexe au règlement sur les hypothèques

Annexe 1

Cantons autorisés

Cantons autorisés pour des hypothèques aux membres de la CACEB

Cantons de Berne, de Soleure, d'Argovie, de Lucerne, du Jura et de Fribourg

Cantons autorisés pour des hypothèques à des non-membres de la CACEB

Cantons de Berne, de Soleure, d'Argovie, de Lucerne et de Fribourg