
Règlement sur les hypothèques

Valable dès le : 1^{er} juillet 2025

Table des matières

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

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. 4 et 5 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 SARONLa 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

Pour les membres de la CACEB, la maison individuelle ou l'appartement en propriété situés dans les cantons de Berne, Soleure, Argovie, Lucerne, Jura et Fribourg sont considérés comme une propriété du logement. Pour les non-membres de la CACEB, seule la propriété du logement dans le canton de Berne est déterminante.

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.

Art. 4 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. 5 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. 6 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 Le taux d'intérêt de l'hypothèque SARON correspond au taux d'intérêt de base, auquel s'ajoute une marge individuelle. L'intérêt de base correspond ainsi à la moyenne des taux SARON capitalisés quotidiennement au cours des trois derniers mois. Il est toujours fixé cinq jours ouvrables avant la fin du trimestre et est valable avec effet rétroactif pour le trimestre en cours. Si les taux d'intérêt sur le marché monétaire sont dans la zone négative, l'intérêt de base se monte à 0%. Le SARON 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. Une conversion en hypothèque à taux fixe ou en hypothèque variable est possible pour la prochaine échéance des intérêts.

Art. 7 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 de la CACEB) 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. 8 Remboursement

- 1 En cas d'aliénation du bien immobilier financé auprès de la CACEB, l'hypothèque est exigible au moment du transfert des profits et risques à la nouvelle ou au nouveau propriétaire.
Si le bien immobilier financé auprès de la CACEB n'est plus habité personnellement par la preneuse d'hypothèque ou le preneur d'hypothèque, l'hypothèque ne peut pas être prolongée à son échéance.
- 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. 9 Délai de résiliation

- 1 Pour les hypothèques SARON et variables, un délai de résiliation réciproque de trois mois s'applique. La résiliation doit être communiquée par écrit et par courrier recommandé.

- 2** Les hypothèques à taux fixe ne peuvent pas être résiliées avant leur échéance par les preneuses et preneurs d'hypothèque.
- 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. 10 Frais

La CACEB peut demander des frais pour les tâches suivantes :

- a) solder une hypothèque CHF 250
- b) deuxième rappel CHF 20
- c) remboursement anticipé des hypothèques à taux fixe :
 - dans le cadre d'une vente de bien immobilier aucun
 - dans le cadre de l'art. 9, al. 3 est calculé individuellement
- d) les frais de tiers (bureaux du registre foncier, notaire, etc.) sont directement répercutés.

3. Administration

Art. 11 Instance d'autorisation

- 1** Le secteur des placements de capitaux ou la Directrice ou le Directeur statue sur les demandes 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.

Art. 12 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. 13 Information

La CACEB informe des possibilités de financement de la propriété du logement sur son site web.

Art. 14 Demandes d'hypothèques

- 1** Les demandes d'hypothèques doivent être remises en joignant tous les documents nécessaires de la CACEB.
- 2** 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. 15 Rapport

Le secteur des placements de capitaux rend compte chaque semestre de l'activité commerciale au Comité de placements.

Art. 16 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. 17 Entrée en vigueur

Le règlement sur les hypothèques a été adopté par la Commission administrative lors de sa séance du 25 juin 2025 et entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2025.

Il remplace l'ancien règlement sur les hypothèques du 1^{er} janvier 2024 avec son annexe.

Ostermundigen, le 25 juin 2025

Au nom de la Commission administrative

Le Président :
Hansjürg Schwander

La Vice-Présidente :
Esther Peyer