

Directives applicables aux Hypothèques fixes

Valable dès le 15 novembre 2022

Ce document est une traduction. Pour toute question d'interprétation, c'est le document original en allemand qui fait foi.

Se basant sur le Règlement des placements de la Prévoyance professionnelle Swissport, le Conseil de fondation édicte les directives suivantes pour les hypothèques fixes:

1 Objet / Financement

Outre les hypothèques variables (voir directives séparées), la Prévoyance professionnelle Swissport accorde aux assurés, ainsi qu'à toute personne externe des hypothèques fixes, fondamentalement en premier rang, pour leurs résidences permanentes, soit leurs maisons et appartements à usage propre situés en Suisse. Propriétés de vacances uniquement sur demande. Pour les tiers, seules les hypothèques de 11 à 15 ans peuvent être accordées lors de la première conclusion.

La Prévoyance professionnelle Swissport propose les modèles hypothécaires ci-après ; l'hypothèque peut être divisée en 3 tranches. Le montant minimum par tranche est de 50 000 CHF pour les nouveaux preneurs d'hypothèque, et de 20 000 CHF pour les preneurs d'hypothèque existants:

- hypothèque variable (selon directive séparée)
- hypothèques fixes de 2 à 15ans.

La charge de l'hypothèque ne peut excéder 35 %¹ du revenu net du/des bénéficiaire/s de l'hypothèque. Le taux d'intérêt calculé est de 5%. La Prévoyance professionnelle Swissport demande les justificatifs des revenus et de la situation financière.

2 Restrictions pour les prêts hypothécaires

La Prévoyance professionnelle Swissport peut émettre des restrictions dans le cadre de la stratégie de placement déterminée. Il n'existe aucun droit à l'obtention d'une hypothèque.

Pour l'acquisition de maisons et d'appartements à usage propre, le prêt est limité à 70 % de la valeur vénale déterminée par la Prévoyance professionnelle Swissport et à 65 % pour les propriétés de vacances.

Le prêt hypothécaire total est également plafonné à 1 500 000 CHF (750 000 CHF pour les hébergements de vacances).

Le montant minimum du prêt est fixé à CHF 50'000.

Le demandeur doit fournir au moins 10% du prix d'achat, respectivement de la valeur vénale en fonds propres, qui ne proviennent pas de la prévoyance professionnelle.

3 Financement de rang postérieur

Lors de la reprise de tranches isolées d'un institut de crédit, la Prévoyance professionnelle Swissport reprend aussi, à titre exceptionnel, des cédules hypothécaires de deuxième rang pour une période limitée à cinq ans. Dans ce cas, en tant que garantie, le montant du crédit correspondant est mis en gage sur l'avoir de la caisse de pensions auprès de la Prévoyance professionnelle Swissport, respectivement l'avoir auprès de leur caisse de pensions pour les personnes externes. Au cas où le montant de la caisse de pension ne suffirait pas, il est possible de mettre en gage en plus un compte de 3ème pilier.

Un financement de rang postérieur ne peut toutefois être accordé que jusqu'à l'échéance de la dernière tranche, respectivement, de la reprise complète de l'hypothèque contractée auprès d'un institut de crédit.

¹ Un taux de 50% est appliqué dès l'âge de 65 ans révolus.

Si la Prévoyance professionnelle Swissport ne peut pas reprendre entièrement une hypothèque, chaque tranche déjà financée doit être rachetée ou remboursée par anticipation. De plus, les conditions pour une résiliation anticipée entrent en vigueur (art. 12).

4 Valeur vénale

Elle correspond à l'estimation de la valeur courante effectuée par la Prévoyance professionnelle Swissport.

5 Frais de l'estimation

Pour l'estimation de la valeur courante effectuée par la Prévoyance professionnelle Swissport, aucun frais n'est perçu, pour autant qu'un contrat soit conclu. S'il n'y a pas de conclusion d'un contrat, les frais, se montant à CHF 250 pour une estimation déjà réalisée, vont à la charge du demandeur. Pour les prêts hypothécaires conclus par le biais d'un intermédiaire, les coûts fixés dans le contrat de courtage sont répondérants.

Les frais liés à une estimation par une tierce partie sont à la charge du demandeur.

6 Moment du prêt

Le prêt se fait à la fin des travaux de construction (qu'il s'agisse d'une nouvelle bâtisse ou de réfections), respectivement au moment du transfert de propriété si le bien immobilier existe déjà, de même que lors de remboursements auprès d'institutions de crédit.

7 Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt des hypothèques sont fixés en fonction des conditions du marché actuelles et déterminés selon une valeur correspondant à la moyenne de celles appliquées par certains fournisseurs d'hypothèques fixes. A cet effet, un taux d'intérêt minimal doit être respecté, dont le montant est fixé par le comité de placement.

Le retrait du montant de prêt peut être reporté jusqu'à 12 mois. Dans ce cas, la Prévoyance professionnelle Swissport calcule une majoration à partir du quatrième mois.

L'intérêt est dû tous les six mois; paiement par système de recouvrement direct (LSV). Dates de valeur: 30 juin et 31 décembre.

Si des intérêts ne sont pas payés à l'échéance, il est possible, dans des cas exceptionnels, de renoncer jusqu'à 15 jours à la perception d'un intérêt moratoire. Par ailleurs, un intérêt de retard de 1% supérieur au taux d'intérêt hypothécaire contractuel sera facturé pendant au moins un mois. De plus, des frais administratifs seront facturés, soit CHF 100. Au cas où le paiement des intérêts devrait, après rappel et échéance du délai de rappel de 30 jours, ne pas être effectué, le créancier a le droit de résilier le contrat en dehors des échéances, sous respect d'un préavis de deux mois. Dans ce cas, les dispositions de l'art. 12.2 s'appliquent.

8 Garanties

Les sécurités sont garanties par un titre de créance ou cédule hypothécaire en premier rang, grevant l'objet financé.

Lors de la reprise d'une hypothèque fixe en tranches (art. 3), le client doit s'engager par écrit à transférer aussi à la Prévoyance professionnelle Swissport les tranches restantes après l'échéance. Le droit de gage est nécessairement garanti par le splitting des cédules hypothécaires déjà existantes et par la mise en gage de l'avoir auprès de la caisse de pension.

Les frais inhérents aux garanties sont à la charge du preneur d'hypothèque.

9 Amortissement

Pour les hypothèques fixes, aucun amortissement n'est possible pendant leur durée de validité.

Lorsqu'un contrat est conclu pour une durée dépassant l'âge ordinaire de la retraite AVS, le prêt hypothécaire ne peut dépasser 65% de la valeur vénale que si la capacité financière est garantie par un deuxième revenu d'un copropriétaire qui a cosigné le contrat et qui n'a pas déjà dépassé l'âge ordinaire de la retraite AVS ou ne l'atteindra pas pendant la durée du contrat.

10 Augmentation d'une hypothèque fixe en cours

Une hypothèque fixe déjà en cours ne peut être augmentée. Une autre tranche dans le cadre des lignes directrices est cependant possible.

11 Vente de l'immeuble

En cas de changement de propriétaire, l'acheteur peut, dans le cadre des lignes directrices, reprendre une hypothèque fixe pour le reste de la durée de validité ou le vendeur peut la transférer pour la période restante sur un nouveau bien immobilier lui aussi financé par la Prévoyance professionnelle Swissport, dans la mesure où, dans les deux cas, les exigences pour un financement par la Prévoyance du personnel Swissport sont remplies. Si rien de ceci ne se produit, l'hypothèque fixe doit être remboursée aux conditions prévues pour une résiliation anticipée.

12 Délai de résiliation et résiliation anticipée

Les hypothèques fixes peuvent être résiliées pour l'échéance de la durée de validité. Sans notification écrite de la part de l'emprunteur, l'hypothèque est prolongée, jusqu'à la décision du client, au taux d'intérêt en vigueur pour les hypothèques variables.

Une hypothèque fixe peut être résiliée dans des conditions qui diffèrent selon les deux situations suivantes: Si le contrat a été conclu après le 01.12.2021 et pour une durée supérieure ou égale à 11 ans,

1. la Prévoyance professionnelle Swissport renonce à percevoir une indemnité pour remboursement anticipé dès lors que l'objet du gage va être vendu à des tiers qui ne font pas partie de la famille jusqu'au troisième degré de parenté inclus. L'organisme limite aussi les frais dûs à des coûts de traitement de 1000 CHF.
2. Dans tous les autres cas – si, en cas de résiliation de l'hypothèque à taux fixe avant son échéance, le taux d'intérêt actuellement proposé pour la durée restante est inférieur au taux d'intérêt convenu par contrat – la différence pour la durée restante du prêt est due par l'emprunteur, au minimum, c'est-à-dire même si le taux d'intérêt actuellement proposé est plus élevé, la marge en pourcentage de 1,15% (indemnité de remboursement anticipé). Dans ce cas, des frais administratifs de 400 CHF sont prélevés.

13 Titrisation

La PPS se réserve le droit de transférer à un tiers les créances hypothécaires, y compris les intérêts en cours et les cédules hypothécaires remises en propriété à titre de garantie.