



Directives applicables aux hypothèques

Hypothèques fixes

valable à partir du 1^{er} janvier 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 d'au moins CHF 50 000 chacune pour les nouveaux emprunteurs hypothécaires et de CHF 20'000 pour les emprunteurs hypothécaires existants:

- hypothèque variable (selon directive séparée)
- hypothèques fixes de 1 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 4.5 %. 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 CHF 1'500'000.

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.

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).

¹ Un taux de 50% est appliqué à l'atteinte de l'âge révolu de 65 ans.



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 prépondérants.

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 pour les hypothèques de 1 à 10 ans sont fixés en fonction des conditions du marché actuelles et déterminés en principe une fois par mois selon une valeur correspondant à la moyenne de celles appliquées et publiées par certains fournisseurs d'hypothèques fixes. Le taux d'intérêt minimal est de 0,50 % pour les échéances de 1 à 5 ans et de 0,75 % pour les échéances de 6 à 10 ans. Pour les hypothèques de 11 à 15 ans, le taux d'intérêt utilisé est le plus élevé des taux comparatifs.

Le taux d'intérêt proposé est obligatoire pour les deux parties si le preneur de crédit donne son accord écrit (signatures valides) dans les 7 jours qui suivent l'établissement de l'offre et s'il utilise le montant du prêt dans un délai de deux mois.

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

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

Si les échéances de paiement ne sont pas respectées, des intérêts moratoires (d'un taux équivalant à 1 % de plus que le taux d'intérêt applicable pour les prêts variables de la Prévoyance professionnelle Swissport) sont calculés pour 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, la différence d'intérêts jusqu'à l'échéance régulière ainsi que les frais administratifs de CHF 200, sont dus (voir art. 12 délai de résiliation).

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.

La souscription d'une assurance-décès est recommandée aux preneurs d'hypothèques pour la partie et la durée du crédit dépassant 70 % des investissements.

Les frais inhérents aux garanties et les éventuelles primes d'assurances vont à la charge du preneur d'hypothèque.

9 Amortissement

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

Au moment du début de la retraite, le prêt hypothécaire ne peut excéder 65 % de la valeur vénale courante. C'est pourquoi, pour les hypothèques fixes, le montant nécessaire pour la réduction à 65% doit aussi être amorti pendant la durée de validité, cependant seulement au moment de la retraite. S'il existe aussi une hypothèque variable, cette dernière est amortie en premier.

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, une hypothèque fixe peut, dans le cadre des lignes directrices, être reprise par l'acheteur pour le reste de la durée de validité ou le vendeur peut la transférer sur un nouveau bien immobilier pour la période restante si le nouvel objet est, lui aussi, financé par la Prévoyance professionnelle Swissport. 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:

1. Si le contrat a été conclu après le 01.12.2021 et pour une durée supérieure ou égale à 11 ans, 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 CHF 1'000.
2. Dans tous les autres cas, la différence entre le taux actuel et celui fixé lors de la conclusion du contrat, qui correspond au minimum à une marge de pourcentage de 1.15%, sera due par l'emprunteur sur la durée restante du contrat (dédommagement). En outre, des frais administratifs de CHF 400 sont perçus.

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.

