

Prévoyance professionnelle Gate Gourmet Switzerland (PGG)

Directives pour les hypothèques fixes

Valable dès le 01.01.2023

Se basant sur le Règlement des placements de PGG, le Conseil de fondation édicte les directives suivantes pour les hypothèques fixes :

1 Objet / Financement

PGG accorde aux assurés, ainsi qu'à toute personne externe, des hypothèques de premier rang, pour leurs résidences permanentes, soit leurs maisons et appartements à usage propre situés en Suisse.

PGG propose les modèles hypothécaires ci-après ; l'hypothèque peut être divisée en 3 tranches. Le montant minimal par tranche s'élève à CHF 50'000 pour les nouveaux bénéficiaires d'hypothèque et à CHF 20'000 pour les bénéficiaires d'hypothèque existants :

- hypothèques fixes de 2 à 10 ans.

La charge de l'hypothèque ne peut excéder 35 %¹ du revenu net du/des bénéficiaire/s de l'hypothèque. Le taux d'intérêt utilisé pour ce calcul est de 5 %. PGG demande des justificatifs des revenus et de la situation financière.

2 Restrictions pour les prêts hypothécaires

PGG 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 PGG.

Le prêt hypothécaire total est également plafonné à CHF 1'200'000.

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, PGG 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 PGG, 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 PGG 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 PGG.

¹ Un taux de 45 % est appliqué à l'âge de 65 ans révolus.

5 Frais de l'estimation

Pour l'estimation de la valeur courante effectuée par PGG, aucuns frais ne sont perçus 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 fixes sont fixés en fonction des conditions du marché actuelles et déterminés selon une valeur correspondant à la moyenne de celles appliquées par des fournisseurs d'hypothèques fixes sélectionnés. Dans ce cadre, il faut tenir compte d'intérêts minimaux dont le montant est fixé par le Conseil de fondation.

Le retrait du montant de prêt peut être reporté jusqu'à 12 mois. Dans ce cas, PGG prélève 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 les échéances de paiement ne sont pas respectées, dans des cas exceptionnels, il peut être renoncé à la perception d'intérêts moratoires pendant une période d'au maximum 15 jours. Sinon, des intérêts moratoires d'un taux équivalant à 1 % de plus que le taux d'intérêts hypothécaire contractuel 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, 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 PGG 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 vont 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 allant au-delà de l'âge ordinaire de la retraite AVS, le prêt hypothécaire ne peut dépasser 65 % de la valeur vénale que si la charge supportable est garantie par un deuxième revenu d'un ou d'une copropriétaire qui a cosigné le contrat et qui n'a pas encore dépassé l'âge ordinaire de la retraite AVS ou qui 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 tranche supplémentaire dans le cadre des directives est cependant possible.

11 Vente de l'immeuble

En cas de changement de propriétaire, une hypothèque fixe peut, dans le cadre des directives, être reprise par l'acheteur pour le reste de la durée de validité ou le vendeur peut la transférer sur un nouveau bien immobilier également financé par PGG pour la période restante si, dans les deux cas, les exigences requises pour un financement par PGG 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 ou des emprunteurs, le remboursement de l'hypothèque est exigible lors de son expiration.

En cas de résiliation anticipée d'une hypothèque fixe

1. PGG renonce à toute indemnité pour remboursement anticipé dès lors que l'objet du gage est vendu à des tiers qui ne font pas partie de la famille jusqu'au troisième degré de parenté inclus. PGG limite aussi les coûts à des frais administratifs de CHF 1'000.
2. Dans tous les autres cas, si lors de la résiliation de l'hypothèque fixe avant son échéance le taux proposé actuel pour le reste de la durée est inférieur à celui fixé lors de la conclusion du contrat, la différence pour le reste de la durée du prêt doit être payée par le preneur de crédit et celle-ci correspond, au minimum, c'est-à-dire même si le taux proposé actuel est plus élevé, à une marge de pourcentage de 1,15 % (dédommagement). Dans tous les cas, des frais administratifs de CHF 400 sont perçus.

13 Titrisation

PGG 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.