

---

# **Conditions générales pour les prêts hypothécaires aux membres**

Du 10 février 2014 (état au 6 février 2015)

---

## **Article 1      Qualité de l'emprunteur**

- 1 L'emprunteur doit être un membre de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (ci-après, « la Caisse »).

S'il perd son statut de membre, la Caisse procède à un nouvel examen de son dossier afin de déterminer s'il respecte toujours l'ensemble des conditions de solvabilité requises en particulier quant aux charges admises.

- 2 Il doit être propriétaire d'au moins 50% du bien immobilier. Une cédule hypothécaire au porteur doit être remise à la Caisse en garantie fiduciaire aux fins de garantir le prêt. Dans l'hypothèse où l'emprunteur devient propriétaire de moins de 50% du bien immobilier, la Caisse peut résilier en tout temps le contrat de prêt (cf. art. 15 al. 1 let. d des présentes conditions générales).
- 3 La Caisse acquiert les droits de créancier liés à une ou plusieurs cédules hypothécaires grevant le bien sur lequel porte le prêt.
- 4 Le bien immobilier doit être destiné à l'usage propre de l'emprunteur.

## **Article 2      Pluralité d'emprunteurs et solidarité**

- 1 Le contrat de prêt hypothécaire est signé par l'emprunteur et les co-emprunteurs. Ils sont désignés collectivement et indifféremment par le terme « l'emprunteur » dans les présentes conditions générales.
- 2 En cas de pluralité d'emprunteurs, ceux-ci sont conjointement et solidairement responsables du montant du prêt, des amortissements et des intérêts prévus par le contrat de prêt.

## **Article 3      Charges admises par rapport aux fonds propres**

- 1 Lorsqu'il s'agit de la résidence principale d'un membre salarié, la Caisse peut octroyer le prêt en premier rang jusqu'à concurrence de 80% de la valeur de gage.
- 2 Lorsqu'il s'agit de la résidence principale d'un membre pensionné, le prêt en premier rang ne peut excéder 60% de la valeur de gage.

3 Pour les résidences secondaires ou lorsque l'objet du gage pour une résidence principale présente des risques accrus au vu de sa conception ou de sa situation, le prêt en premier rang ne peut excéder 60% de la valeur de gage.

4 Un prêt en deuxième rang ne peut être octroyé qu'à un membre salarié. Le cumul des prêts en premier et deuxième rang n'excède en aucun cas 80% de la valeur de gage.

La Caisse refuse d'accorder un prêt complémentaire en deuxième rang, si l'objet du gage présente un risque particulier.

5 Une combinaison de trois prêts au maximum peut être consentie par la Caisse pour le financement d'un même bien.

#### **Article 4 Charges admises par rapport aux revenus bruts**

A l'octroi du prêt, le ratio entre les charges théoriques liées à la propriété immobilière et les revenus bruts de l'emprunteur ne doit pas excéder 33.3%.

#### **Article 5 Décision d'octroi ou de refus du prêt**

1 La décision d'octroi ou de refus du prêt est communiquée par écrit au requérant par l'administration.

2 Cette décision est définitive et n'est susceptible d'aucun recours.

#### **Article 6 Frais**

La Caisse peut prélever à la conclusion du contrat des frais pour l'examen de la demande de prêt. Ceux-ci sont communiqués de manière appropriée à l'emprunteur.

## **Article 7 Constitution d'un gage immobilier**

- 1 Les frais liés à l'éventuelle constitution du gage immobilier auprès d'un notaire et les frais d'inscription au Registre foncier sont à la charge de l'emprunteur.
- 2 Les conditions spécifiques concernant le transfert de propriété à la Caisse de la cédule hypothécaire au porteur à titre de garantie fiduciaire sont réglées dans une convention séparée signée entre l'emprunteur, d'une part, et la Caisse, d'autre part.

## **Article 8 Taux d'intérêt**

- 1 Le taux d'intérêt dû par l'emprunteur est fixé par la Caisse.
- 2 Les taux fixes sont basés sur les taux swaps auxquels s'ajoute une marge. Le taux d'intérêt figure dans le contrat de prêt.
- 3 Le taux variable est fixé selon le taux de référence applicable aux contrats de bail à loyers, publié par l'administration fédérale (art. 12a de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux - OBLF), auquel est retranché ¼%. Lorsque l'administration fédérale modifie le taux de référence, la Caisse en fait de même avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois, mais au plus tôt dès l'application du changement du taux de référence.
- 4 Le nouveau taux d'intérêt est notifié par écrit à l'emprunteur.

## **Article 9 Durée**

- 1 Les prêts à taux variable sont octroyés pour des durées indéterminées.
- 2 Les prêts à taux fixes sont accordés pour des durées comprises entre 2 et 15 ans.

## **Article 10 Paiement des intérêts et des amortissements**

- 1 Le compte bancaire de la Caisse doit être crédité par l'emprunteur, au plus tard, le dernier jour de chaque semestre (fin juin ou fin décembre) des amortissements et des intérêts dus. Les modalités de paiement figurent dans le contrat de prêt.
- 2 Tout retard dans le paiement des amortissements et/ou des intérêts entraîne automatiquement et immédiatement la perception de frais de rappel et d'intérêts moratoires.
- 3 L'amortissement annuel correspond au minimum à 1% du montant initial du prêt. Le contrat de prêt peut fixer un taux supérieur.
- 4 Sur demande de l'emprunteur, la Caisse peut suspendre le paiement du montant de l'amortissement : <sup>(1)</sup>
  - a) pour une durée déterminée – au maximum pour toute la durée du prêt - prévue dans le contrat de prêt, si le solde du prêt ne dépasse pas 50 % de la valeur de gage,
  - b) pour une durée de 5 ans, prolongeable au maximum à 8 ans, si le solde du prêt ne dépasse pas 60% de la valeur de gage.

Si une demande de l'emprunteur intervient en cours de prêt, la Caisse, après son acceptation écrite de suspendre <sup>(1)</sup> le paiement du montant de l'amortissement, établit un nouveau plan d'amortissement.

- 5 Sur demande de l'emprunteur, la Caisse peut accepter un amortissement par le biais d'une police de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier a) ou d'une convention de prévoyance liée (3<sup>ème</sup> pilier a), dont l'échéance est fixée au plus tard à l'âge légal de la retraite au sens de l'article 25 de la loi générale relative au personnel de l'administration cantonale, du pouvoir judiciaire et des établissements publics médicaux (LPAC) et pour les enseignants au sens des articles 1 al. 2 let. a de la LPAC, 127 de la loi sur l'instruction publique (LIP) et 61 <sup>(2)</sup> du Règlement fixant le statut des membres du corps enseignant primaire, secondaire et tertiaire ne relevant pas des hautes écoles (RStCE). Le capital garanti à l'échéance par la police ou le montant à verser sur le compte 3<sup>ème</sup> pilier est prévu par le contrat de prêt conclu entre l'emprunteur et la Caisse. La participation aux excédents n'est pas prise en compte, hormis dans le cadre des dispositions sur les amortissements extraordinaires. L'emprunteur est tenu de présenter à la Caisse spontanément et annuellement le justificatif du paiement des primes ou des montants versés sur le compte de prévoyance liée. Les primes annuelles et les montants versés doivent être payés à la date fixée dans le contrat ou la convention de prévoyance liée. Les prestations sous forme de capital et/ou de rente du 3<sup>ème</sup> pilier a sont

mis en gage auprès de la Caisse conformément aux articles 4 OPP3, 30b LPP et 331d CO appliqués par analogie.

A cette fin, un acte de nantissement est conclu entre l'emprunteur et la Caisse par lequel l'emprunteur constitue en gage en faveur de la Caisse le capital de prévoyance et tous les droits aux prestations de prévoyance liée y relatifs qu'il détient en vertu d'une police de prévoyance liée ou d'une convention de prévoyance liée .

S'agissant d'une police de prévoyance liée conclue auprès d'une assurance, l'emprunteur doit remettre à la Caisse l'original de la police d'assurance lors de l'octroi du prêt dans le délai imparti par la Caisse. S'agissant d'une convention de prévoyance liée conclue auprès d'un établissement bancaire, la banque concernée doit remettre à la Caisse une confirmation écrite de l'enregistrement de l'acte de nantissement en faveur de la Caisse lors de l'octroi du prêt dans le délai imparti par la Caisse. A défaut de remise de l'original de la police d'assurance ou de la confirmation écrite de la banque concernée de l'enregistrement de l'acte de nantissement dans le délai imparti, le prêt sera résilié de manière anticipée par la Caisse conformément à l'article 15 al. 1 let. g des présentes conditions générales.<sup>(1)</sup>

- 6 La dette en deuxième rang, respectivement la part de la dette en premier rang dépassant 60% de la valeur de gage, doit être amortie à l'âge légal de retraite.
- 7 S'agissant des prêts de durée indéterminée à taux d'intérêt variable, l'emprunteur peut procéder à des amortissements extraordinaires aux échéances semestrielles du prêt.
- 8 S'agissant des prêts de durée déterminée à taux fixe, l'emprunteur ne peut en principe pas procéder à des amortissements extraordinaires, sauf avec l'accord exceptionnel de la Caisse moyennant le paiement d'une pénalité. Cette dernière est fixée conformément à l'article 16 al. 2 des présentes conditions générales.

## **Article 11 Assurance vie risque pur ou risque et épargne**

- 1 La Caisse peut exiger la conclusion d'une assurance vie risque pur ou risque et épargne lorsque les charges, au sens de l'article 4 des présentes conditions générales, dépassent le quart des revenus bruts de l'emprunteur.
- 2 La police est déposée en nantissement auprès de la Caisse dans le but de mettre en gage les prestations, en capital ou rentes, prévues par la police. La police doit être remise à la Caisse dans la mesure du possible avant le versement du montant du prêt, mais au plus tard dans le délai imparti par la Caisse. A défaut du dépôt de la police d'assurance en nantissement

après de la Caisse dans le délai imparti, le prêt sera résilié de manière anticipée par la Caisse conformément à l'article 15 al. 1 let. g des présentes conditions générales.<sup>(1)</sup>

## **Article 12 Assurance du gage**

- 1 L'emprunteur est tenu d'assurer l'immeuble mis en gage au montant de la valeur à neuf contre l'incendie, les dégâts d'eaux et les forces de la nature auprès d'une compagnie ayant son siège en Suisse.
- 2 L'emprunteur a l'obligation d'envoyer à la Caisse pour une propriété en nom une copie de la police d'assurance à l'octroi du prêt dans le délai imparti par la Caisse. A défaut de quoi, le prêt sera résilié de manière anticipée par la Caisse conformément à l'article 15 al. 1 d et g des présentes conditions générales.<sup>(1)</sup>
- 3 L'emprunteur doit également envoyer chaque année à la Caisse les justificatifs du versement des primes, à défaut de quoi le prêt peut être résilié de manière anticipée (art. 15 al. 1 d et g des présentes conditions générales).

## **Article 13 Location ou mise à disposition totale de l'objet du gage**

L'emprunteur devant acquérir un bien pour son propre usage, la location ou la mise à disposition totale de l'immeuble mis en gage n'est admise, pour des périodes de plus de 4 mois, qu'avec l'autorisation écrite expresse de la Caisse et que pour une période déterminée.<sup>(1)</sup>

## **Article 14 Entretien et utilisation de l'immeuble mis en gage**

L'emprunteur est tenu de maintenir l'immeuble mis en gage en bon état d'entretien et d'en faire un usage conforme à sa destination.

## **Article 15 Cas de résiliation anticipée du contrat de prêt par la Caisse**

- 1 Indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un contrat de prêt à taux variable de durée indéterminée ou à taux fixe de durée déterminée, la Caisse peut résilier le prêt, de manière anticipée, par courrier recommandé, si :

- a) l'emprunteur perd son statut de membre de la caisse (démission, licenciement) ;
  - b) l'emprunteur décède ;
  - c) les intérêts et/ou amortissements ne sont pas payés 30 jours après la mise en demeure de résilier le contrat de prêt, adressée par pli recommandé;
  - d) les conditions prévues par le contrat de prêt ne sont pas respectées (p.ex. location ou mise à disposition totale non autorisée, l'emprunteur est propriétaire de moins de 50% du bien immobilier) ;
  - e) l'emprunteur, qui amortit son prêt par le biais d'une police d'assurance 3<sup>ème</sup> pilier lié a ou d'un compte 3<sup>ème</sup> pilier a, ne présente pas spontanément et annuellement le justificatif du paiement des primes ou ne s'acquitte pas desdites primes annuelles ou ne s'acquitte pas des montants minimum prévus par le contrat de prêt à verser sur le compte 3<sup>ème</sup> pilier;
  - f) l'obligation de remettre à la Caisse la/le(s) cédules hypothécaires aux fins de garantie n'est pas respectée ;
  - g) l'obligation de remettre à la Caisse différents titres à des fins de garanties n'est pas respectée (p.ex. assurance vie, assurance de risque pur, assurance de l'immeuble, nantissement du 3<sup>ème</sup> pilier a en faveur de la Caisse avec remise de la police d'assurance à la Caisse ou confirmation écrite de la banque concernée de l'enregistrement de l'acte de nantissement en faveur de la Caisse s'agissant de la convention de prévoyance liée, etc.) ou les primes ne sont pas payées ;<sup>(1)</sup>
  - h) l'emprunteur aliène ou transfère le gage.
- 2 Le contrat de prêt est résilié avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Le solde du prêt devient automatiquement et entièrement exigible à la date d'effet de la résiliation.
  - 3 En cas de perte par l'emprunteur de son statut de membre de la Caisse (démission, licenciement), le prêt étant résilié, la Caisse réexamine les conditions d'octroi du prêt. La Caisse peut éventuellement conclure un nouveau contrat de prêt, à la condition que les conditions d'octroi du prêt soient remplies.<sup>(1)</sup>
  - 4 A titre exceptionnel, en cas de décès de l'emprunteur, la Caisse peut, après réexamen des conditions d'octroi du prêt, autoriser les co-emprunteurs du prêt à reprendre le solde de la dette. Dans ce cas, elle conclut un nouveau contrat de prêt.
  - 5 En cas de résiliation anticipée par la Caisse, cette dernière décompte à l'emprunteur l'éventuelle perte d'intérêts. Cette pénalité est calculée conformément à l'article 16 al. 2 des présentes conditions générales.



## **Article 16 Cas de résiliation anticipée du contrat de prêt par l'emprunteur**

- 1 Indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un contrat de prêt à taux variable de durée indéterminée ou à taux fixe de durée déterminée, l'emprunteur peut résilier, de manière anticipée, le prêt, par courrier recommandé, avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Il devra toutefois s'acquitter d'une pénalité.
- 2 La pénalité est calculée en actualisant, à la date de remboursement du prêt (montant du prêt, amortissements et intérêts), les amortissements et les intérêts que la Caisse aurait dû percevoir soit jusqu'à la date d'échéance du contrat de durée déterminée à taux fixe, soit jusqu'à la prochaine échéance de résiliation possible pour un contrat de durée indéterminée à taux variable. Pour les montants qui auraient dû être payés dans l'année courante, les taux utilisés sont basés sur les taux du marché interbancaire (Libor). En revanche, pour les montants dus pour une échéance dépassant une année, les taux d'intérêts sont basés sur les taux Swap en francs suisses.

## **Article 17 Résiliation ordinaire du contrat de prêt par chacune des parties**

- 1 S'agissant des contrats de prêt à taux variable conclus pour une durée indéterminée et sous réserve d'une résiliation anticipée, le contrat de prêt peut être résilié, par courrier recommandé, par chacune des parties moyennant préavis de six mois pour une des deux échéances semestrielles, soit fin juin ou fin décembre.
- 2 S'agissant des contrats de prêt à taux fixe conclus pour une durée déterminée, le contrat de prêt ne peut pas être résilié avant l'échéance, sous réserve d'une résiliation anticipée par la Caisse ou du paiement d'une pénalité en cas de résiliation anticipée par l'emprunteur.
- 3 A l'échéance du contrat de prêt à taux fixe, le contrat de prêt pourra être reconduit, à la demande de l'emprunteur et avec l'accord de la Caisse pour une durée de son choix.<sup>(1)</sup> Le nouveau taux est fixé selon l'article 8 al. 2 des présentes conditions générales. A défaut d'accord entre les parties, le prêt sera converti en un contrat de prêt à taux variable, dont les conditions d'intérêts seront fixées conformément à l'article 8 al. 3 des présentes conditions générales. Le prêt pourra alors être dénoncé, conformément à l'article 17 al. 1 des présentes conditions générales.
- 4 Lorsque le contrat de prêt est résilié, le solde du prêt et les intérêts courus deviennent exigibles à l'échéance semestrielle pour laquelle le prêt est résilié.

### **Article 18 Demeure de l'emprunteur**

- 1 Les montants prévus par le contrat de prêt étant dus, au plus tard, le dernier jour de chaque semestre (fin juin ou fin décembre), ils deviennent exigibles immédiatement dès cette date. L'emprunteur est en demeure par la seule expiration de ce délai, sans mise en demeure (art. 102 al. 2 CO).
- 2 Dans ce cas, un intérêt moratoire équivalent au taux d'intérêt contractuel majoré de 1%, mais au minimum de 5% l'an, est réclamé sur le montant impayé et exigible.

### **Article 19 Procédure de recouvrement en cas de défaut de paiement**

Lorsque l'emprunteur est en retard dans le paiement des montants fixés contractuellement de plus de trente jours, l'administration se réserve le droit d'ouvrir une procédure de poursuite pour dette en vue du recouvrement de sa créance. En outre, tous les frais judiciaires et extrajudiciaires engagés par la Caisse sont à la charge de l'emprunteur et portés en augmentation de la dette.

### **Article 20 Prise de renseignements**

Le requérant autorise l'administration à prendre tout renseignement utile à l'examen de sa situation financière en cours de prêt auprès de l'administration ou de tout tiers (par exemple, l'administration fiscale, l'office des poursuites).

### **Article 21 Notification de changement**

L'emprunteur est tenu d'informer immédiatement l'administration de tout changement pouvant avoir une importance pour la Caisse, notamment la perte du statut de membre, son nom, son adresse de contact, un changement d'état civil, ainsi que tout élément pouvant influencer la valeur de gage du bien immobilier.

### **Article 22 Modification des conditions générales**

- 1 Les conditions générales peuvent être modifiées unilatéralement et en tout temps par la Caisse. La modification est notifiée par courrier à l'emprunteur.
- 2 En cas de modification unilatérale des présentes conditions générales, l'emprunteur peut résilier, de manière anticipée, le prêt conformément à l'article 16 des présentes conditions générales. L'emprunteur, qui ne résilie pas de manière anticipée le contrat de prêt dans un délai de 30 jours à réception du courrier d'information, est considéré avoir accepté les nouvelles conditions générales, qui feront *ipso jure* partie intégrante de son contrat de prêt.

**Article 23 Lien entre les conditions générales et le contrat de prêt**

Les présentes conditions font partie intégrante et sont applicables au contrat de prêt signé entre l'emprunteur et la Caisse. Sont réservées les clauses particulières du contrat de prêt qui dérogent aux présentes conditions générales.

**Article 24 For juridique et droit applicable**

1 Tout litige lié au contrat de prêt est soumis à la juridiction exclusive des tribunaux compétents de la République et Canton de Genève, sous réserve de recours au Tribunal fédéral.

2 Le droit suisse est applicable.

**Article 25 Entrée en vigueur**

Les présentes conditions générales, adoptées par l'administration le 10 février 2014, entrent en vigueur le lendemain de leur adoption.

\*\*\*\*\*

## TABLEAU HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

| <b>Modifications</b><br><b>n = nouveau; n.t = nouvelle teneur; a = abrogé</b>                         | <b>Date d'adoption</b> | <b>Entrée<br/>en vigueur</b> |
|---|------------------------|------------------------------|
| 1. <b>n.t.</b> : 10/4 ; 10/5 3 <sup>ème</sup> paragraphe ; 11/2 ; 12/2 ; 13 ;<br>15/1/g ; 15/3 ; 17/3 | 20.03.2014             | 21.03.2014                   |
| 2. <b>n.t.</b> : 10/5   | 05.02.2015             | 06.02.2015                   |