

CAISSE DE PENSIONS NOVARTIS 1

Règlement
relatif à l'octroi de
prêts hypothécaires
aux collaborateurs
actifs et retraités en Suisse

Etat au 1er janvier 1998

Au 1.1.1998, la Caisse de Pensions Ciba-Geigy a changé son nom en Caisse de pensions Novartis (Caisse de pensions Novartis 1 depuis 01.01.2011). Le présent règlement, approuvé par le Conseil de fondation de la Caisse de pensions Ciba-Geigy avec effet au 1.1.1995 (y compris les modifications au 1.1.1996 et au 1.4.1997), reste valable.

Art. 1er But

- 1.1 La Caisse de pensions entend, par l'octroi de prêts hypothécaires, placer une partie de son capital en valeurs nominales à intérêts variables.
- 1.2 Il n'existe aucun droit à l'octroi d'un prêt hypothécaire.

Art. 2 Logement en propriété

- 2.1 Sous le terme du logement en propriété sont compris les maisons familiales (y compris objets sur la base du droit de superficie) ainsi que les appartements, sis en Suisse. L'objet hypothéqué par la Caisse de pensions doit être à la propriété de l'assuré actif ou retraité, ou de son conjoint, ou à la propriété commune d'un assuré et de son conjoint, et il doit être habité par l'assuré et ses proches.

Pour les maisons de vacances ou objets du même genre, il n'est pas octroyé de prêt hypothécaire.

- 2.2 La Caisse de pensions n'accorde pas de crédits de construction.

Art. 3 Emprunteur

Sous le terme de "l'emprunteur" sont compris les emprunteurs masculins ainsi que féminins.

Art. 4 Forme

Le prêt hypothécaire est réglé sous la forme d'une convention écrite entre la Caisse de pensions et l'emprunteur. Le présent règlement ainsi que les "conditions hypothécaires", qui contiennent des dispositions complémentaires, font parties intégrantes de la convention.

Art. 5 Limite de l'hypothèque

- 5.1 Pour l'immeuble il est octroyé, sous considération d'autres hypothèques éventuelles, un prêt hypothécaire jusqu'à 80 % de la valeur actuelle hypothécaire, au maximum fr. 900'000.--.

Jusqu'à 65 % de la valeur actuelle hypothécaire, le prêt est accordé sous la forme d'une hypothèque en 1er rang. La partie placée au-dessus jusqu'à 80 % de la valeur actuelle hypothécaire est accordée sous la forme d'une hypothèque en 2ème rang.

- 5.2 Sur demande de la Caisse de pensions, la valeur actuelle hypothécaire est déterminée par un expert d'immeubles. Les experts sont tenus de respecter la pratique d'estimation des instituts hypothécaires.
- 5.3 La Caisse de pensions décide de la limite de l'hypothèque sollicitée sur la base de la situation de revenu du requérant ainsi que de l'estimation de la valeur actuelle de l'expert.
- 5.4 Si le requérant, en plus du prêt hypothécaire, prélève ou met en gage ses prestations de prévoyance (entièrement ou en partie) selon les dispositions de la Loi fédérale "sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle" du 17 décembre 1993 (EPL), le prêt hypothécaire et le montant utilisé selon l'EPL ne doivent, dans l'ensemble, pas dépasser le 100 % du prix d'achat.

Art. 6 Frais

- 6.1 La Caisse de pensions peut charger l'emprunteur des frais éventuels d'estimation et de traitement. Tous les frais résultant de l'établissement de l'hypothèque (notaire, registre foncier, droit de timbre, etc.) sont à la charge de l'emprunteur.
- 6.2 En cas de retrait de la demande de prêt, les frais accumulés sont à rembourser à la Caisse de pensions.

Art. 7 Garantie

- 7.1 Les prêts hypothécaires sont, en règle générale, garantis par un droit de gage sous la forme d'une cédule hypothécaire nominative.
- 7.2 La Caisse de pensions octroie par principe des hypothèques de 1er rang.
- 7.3 Des hypothèques de 2ème rang peuvent être accordées (à titre exceptionnel) dans les cas suivants:
- Pour les objets gagés construits ou acquis par le débiteur faisant usage d'un droit de superficie et pour lesquels est inscrit au registre foncier un droit de gage en 1er rang d'un montant égal à trois fois l'intérêt annuel de droit de superficie en faveur du propriétaire des biens-fonds, conformément à l'art. 779i du CCS, le droit de gage en faveur de la Caisse de pensions peut être inscrit en 2ème rang, lorsqu'il est seulement primé par le droit inscrit en faveur du propriétaire des biens-fonds.
 - Un droit de gage 2ème rang inscrit au registre foncier sur l'objet hypothéqué peut être assumé si un droit de gage en 1er rang est inscrit en faveur de la Caisse de pensions.
- Dans les deux cas, l'hypothèque sollicitée de la Caisse de pensions, qu'elle soit accordée ou reprise, ajoutée au prêt par lequel l'hypothèque sollicitée est primée, ne peut pas dépasser les limites indiquées dans l'article 5.1.

- 7.4 Si l'emprunteur est marié, la Caisse de pensions peut exiger - sans tenir compte du régime matrimonial existant - l'obligation solidaire du conjoint. Lorsque le conjoint de l'assuré est seul propriétaire, la Caisse de pensions peut exiger que le conjoint se reconnaisse débiteur principal et l'assuré débiteur solidaire.
La Caisse de pensions n'accorde aucun prêt hypothécaire sur la base de la mise en gage de prestations de prévoyance selon l'EPL.

Art. 8 Mesures de garantie supplémentaires

La Caisse de pensions fait périodiquement contrôler par ses experts l'état de construction des immeubles hypothéqués. Si les experts constatent que la valeur de l'objet a subi une diminution anormale, la Caisse de pensions peut exiger des mesures de garantie supplémentaires telles que remboursements de capital ou cautionnement.
Au besoin, le prêt hypothécaire peut même être dénoncé, en partie ou entièrement.

Art. 9 Intérêts

- 9.1 L'intérêt hypothécaire est payable semestriellement, la première fois à l'échéance qui suit le versement du prêt, soit au 30 juin ou au 31 décembre.
- 9.2 Le taux de l'intérêt est fixé en vertu des conditions du marché valables. Une adaptation est possible en tout temps.
- 9.3 L'intérêt annuel vient à échéance à moitié au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Pour les intérêts qui ne sont pas réglés à l'échéance, il sera calculé un intérêt moratoire. L'intérêt moratoire correspond à l'intérêt hypothécaire dû à l'échéance; il s'élève au moins à 5 % p.a.
- 9.4 En règle générale, le compte d'épargne de l'emprunteur auprès de l'entreprise est débité semestriellement du montant venant à échéance. L'emprunteur se préoccupe de la couverture nécessaire à la date fixée.
D'autre part, un versement semestriel par banque ou compte de chèques est également possible. Les frais de transfert éventuels sont à la charge de l'emprunteur.

Art. 10 Dénonciation et remboursement

- 10.1 Le prêt peut être dénoncé, en tout temps, de part et d'autre par lettre recommandée en tenant compte d'un délai de trois mois.
La Caisse de pensions peut dénoncer le prêt pour des motifs importants (par exemple rappels répétés, mesures de garantie insuffisantes quant à l'état de construction, location permanente de l'objet hypothéqué).
- 10.2 Le prêt hypothécaire est considéré comme dénoncé lorsque l'emprunteur ne donne pas son accord à une modification des conditions du prêt (notamment du taux d'intérêt); le délai de résiliation débute alors à la date de la communication des conditions modifiées.

- 10.3 Si l'emprunteur quitte la Caisse de pensions avant la mise à la retraite, le remboursement du prêt hypothécaire échoit, en règle générale, six mois après la date de sortie.
- 10.4 En cas de décès de l'emprunteur, le prêt est dénoncé par la Caisse de pensions sauf si l'objet hypothéqué devient la propriété du conjoint survivant ou de ses enfants mineurs et que ceux-ci continuent à habiter eux-mêmes l'immeuble.
- 10.5 La Caisse de pensions peut faire valoir immédiatement la totalité de la créance si l'objet hypothéqué est remis en gage, mis en vente volontairement, séquestré, morcelé, ou si la valeur est réduite d'une manière ou d'une autre.
Par une déclaration, la Caisse de pensions peut encore faire valoir ses droits en cas de saisie des loyers en faveur d'un tiers, si la police d'assurance-incendie devient caduque pour une raison quelconque, ou encore si la somme assurée subit une diminution importante.
- 10.6 Si l'objet hypothéqué est mis en vente aux enchères, le capital dû à cette date, y compris les intérêts échus et l'intérêt moratoire, est exigible sans autre formalité.
- 10.7 En règle générale, la dette hypothécaire ou des parts de la dette sont à amortir. Le taux d'amortissement se calcule de la dette originale.
L'hypothèque en 2ème rang est à amortir dans 20 ans.
Les augmentations d'un prêt hypothécaire sont ajoutées à la dette originale; elles sont à amortir de la même manière que celle-ci. Il est possible, en tout temps, de verser des amortissements partiels jusqu'à concurrence de fr. 50'000.--.

Art. 11 Exceptions

- 11.1 Des exceptions du présent règlement, limitées dans le temps, sont possibles si l'entreprise prend la garantie correspondante à sa charge.
- 11.2 Pour les prêts hypothécaires octroyés avant le 1er avril 1997, le règlement valable à la date de l'octroi peut être appliqué.

Art. 12 Tribunal compétent

Pour toutes les obligations résultant du contrat de prêt hypothécaire, l'emprunteur reconnaît la compétence des tribunaux de Bâle-Ville.

Art. 13 Entrée en vigueur

Le présent règlement est entré en vigueur le 1er avril 1997.