

Encouragement à la propriété du logement (EPL)

Guide explicatif concernant la demande de versement anticipé ou de mise en gage

Objectifs de ce document

Ce document, qui complète le formulaire "Demande de versement anticipé" ou "Demande de mise en gage" dans le cadre de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement, a été rédigé pour vous aider à remplir le formulaire et pour vous informer sur les conditions et les conséquences d'un versement anticipé et de la réalisation du gage.

Vous devez fournir spontanément à la Fondation de prévoyance professionnelle en faveur de AROMED toutes les pièces justificatives nécessaires à prouver que votre démarche entre dans le cadre de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement; ces pièces doivent être suffisamment probantes pour permettre à la Fondation de constater que l'utilisation du versement anticipé ou la mise en gage que vous sollicitez correspond bien aux exigences de la loi.

Ce guide et le formulaire mentionnent les pièces principales à fournir et la Fondation vous laisse le soin de les rassembler et de les présenter. Un extrait du Registre foncier doit dans tous les cas être fourni. En outre, si vous êtes marié ou lié par un partenariat enregistré, veuillez également nous faire parvenir une copie d'une pièce d'identité comportant la signature de votre conjoint ou partenaire.

Les modalités applicables en matière d'encouragement à la propriété du logement sont fixées par la législation fédérale ainsi que par le règlement de Fondation. Ce dernier peut prévoir une participation de votre part aux frais.

Montant maximum

Le montant maximum auquel vous avez droit est égal, sous réserve d'un ou plusieurs achats effectués durant les trois dernières années:

- si vous êtes âgé de moins de 50 ans au jour du versement anticipé, à la totalité de la prestation de libre passage réglementaire déterminée à cette date;
- si vous êtes âgé de 50 ans et plus au jour du versement anticipé, au montant le plus élevé entre la prestation de libre passage que vous auriez touchée à 50 ans et le 50 % de la prestation de libre passage déterminée au jour du versement déduction faite des montants déjà utilisés pour la propriété du logement.

Les prestations résultant d'un rachat ne peuvent pas être versées sous forme de capital par la Fondation avant l'échéance d'un délai de trois ans. L'interdiction vaut pour toutes les formes de versement en capital, dont le versement anticipé ou la réalisation du gage. C'est pourquoi, afin d'être en mesure de respecter cette interdiction, nous vous demandons de nous indiquer si un ou plusieurs rachats ont été effectués durant ces trois dernières années. Les rachats effectués suite au transfert d'une partie de votre prestation de sortie en cas de divorce ou de dissolution judiciaire du partenariat enregistré ne sont pas concernés par cette limitation et ne doivent donc pas être indiqués.

Montant minimum

Le montant minimum du versement anticipé est de CHF 20'000. Cette limite n'est pas applicable pour l'acquisition de participation à la propriété du logement.

Date du versement

La date que vous indiquez ne pourra être respectée que pour autant qu'elle corresponde aux possibilités de la Fondation, tant du point de vue administratif que de celui de ses disponibilités. Relevons que la loi prévoit un délai de 6 mois entre la demande et l'exécution. Tant et aussi longtemps que la Fondation est en découvert au sens de la LPP, elle peut limiter le versement anticipé dans le temps et en limiter le montant ou refuser tout versement s'il est utilisé pour rembourser des prêts hypothécaires. Dans ce cas, la Fondation vous informera par écrit.

Désignation du logement et forme de propriété du logement

Par logement, il faut entendre uniquement un appartement ou une maison familiale. Vous ne pouvez utiliser les fonds que pour un seul objet à la fois et dont vous êtes propriétaire. Le logement doit être utilisé pour vos propres besoins, c'est-à-dire que vous devez l'habiter. L'acquisition d'une résidence secondaire au moyen du 2e pilier est exclue.

Remboursement d'un prêt hypothécaire

Un versement anticipé peut être utilisé pour rembourser un prêt hypothécaire, mais pas pour payer les intérêts hypothécaires.

Utilisation du logement

Le logement acquis au moyen des fonds de la prévoyance pour vos propres besoins se trouve:

- à votre lieu de domicile; dans ce cas, vous voudrez bien fournir une attestation de domicile;
- à votre lieu de séjour habituel; dans ce cas, vous voudrez bien fournir une attestation de séjour.

Imposition

Vous êtes domicilié en Suisse

Lorsqu'un versement anticipé est effectué ou une mise en gagé réalisée, le montant est soumis à l'impôt en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance (impôt fédéral direct, impôt cantonal et impôt communal). Pour connaître le montant des impôts à votre charge et dont vous aurez vous-même à vous acquitter, vous pouvez vous adresser directement à l'administration fiscale dont vous dépendez.

Vous êtes domicilié à l'étranger

Lorsqu'un versement anticipé est effectué, ou une mise en gagé réalisée, le montant est soumis à l'impôt à la source qui sera prélevé directement par la Fondation.

Restitution des impôts payés en cas de remboursement du montant prélevé

En cas de remboursement du montant prélevé, ou d'une partie de celui-ci, vous pourrez exiger la restitution des impôts payés, à condition d'en présenter la demande à l'autorité qui a effectué leur prélèvement, au plus tard dans un délai de 3 ans après chaque remboursement.

Couverture des prestations

Un versement anticipé ou la réalisation du gage peut entraîner une réduction:

- de la rente de retraite,
- des prestations assurées en cas d'invalidité et de décès.

Afin d'atténuer les effets d'une éventuelle diminution, vous pouvez conclure avec une compagnie d'assurances sur la vie une police d'assurance couvrant tout ou partie de la réduction des prestations assurées par la Fondation. Cette décision est de votre seule compétence. Pour pouvoir la prendre en toute connaissance de cause, vous pouvez vous adresser à la compagnie d'assurances de votre choix.

Nous vous rendons attentif au fait que les primes découlant de cette couverture seraient entièrement à votre charge et dues directement à la compagnie d'assurances.

Remboursement du versement anticipé

Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de versement anticipé ou de réalisation du gage avant la survenance d'un cas de prévoyance ou avant le paiement en espèces:

Remboursement obligatoire par l'assuré

Le versement anticipé doit être remboursé à la Fondation si:

- le logement en propriété est vendu;
- des droits équivalant économiquement à une aliénation sont concédés sur le logement en propriété.

L'obligation de rembourser intervient au plus tard:

- jusqu'à trois ans avant la naissance du droit aux prestations de retraite;
- jusqu'à la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- jusqu'au paiement en espèces de la prestation de libre passage.

D'autre part, en cas de vente du logement, l'obligation de rembourser se limite au produit de la vente (prix de vente sous déduction des dettes hypothécaires et des charges légales supportées par le vendeur), les obligations découlant de prêts contractés dans les 2 ans qui précèdent la vente n'étant pas prises en considération, à moins que vous ne puissiez prouver que ces prêts ont exclusivement servi à financer le logement en propriété.

Remboursement facultatif

Vous aurez toujours la liberté de rembourser tout ou partie du versement anticipé; dans ce cas, les montants remboursés augmenteront vos prestations assurées auprès de la Fondation.

Il convient de préciser ici que le remboursement du versement anticipé ne peut être fait que par tranches de CHF 20'000 au minimum et dans les mêmes limites de temps que le remboursement obligatoire.

En cas de remboursement du versement anticipé, ou d'une partie de celui-ci, vous pourrez exiger la restitution des impôts payés, à condition d'en présenter la demande à l'autorité qui a effectué leur prélèvement, au plus tard dans un délai de 3 ans après chaque remboursement.

Par ailleurs, si vous souhaitez effectuer un rachat de prestations manquantes (qui ne vise pas à rembourser un montant transféré suite à un divorce ou une dissolution judiciaire du partenariat enregistré), celui-ci ne sera possible que lorsque le(s) versement(s) anticipé(s) aura(auront) été remboursé(s).

Remboursement obligatoire par les héritiers

Vos héritiers devront rembourser le versement anticipé si aucune prestation de prévoyance n'est exigible à votre décès (avant la mise au bénéfice de la rente de retraite ou d'invalidité) dans les mêmes limites de temps que le remboursement obligatoire par l'assuré.

Inscription au Registre foncier (ne concerne pas les participations)

La Fondation fera inscrire au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner. Cela signifie que vous ne pourrez transférer la propriété de votre logement à un tiers sans prouver que le versement anticipé a été remboursé à la Fondation. En signant la demande de versement anticipé ou de mise en gage, vous autorisez la Fondation à requérir l'inscription au Registre Foncier compétent.

Si le règlement de la Fondation le prévoit, les frais d'inscription sont à votre charge.

La mention peut être radiée:

- a. trois ans avant la naissance du droit aux prestations de retraite;
- b. après la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- c. en cas de paiement en espèces de la prestation de libre passage;
- d. lorsque le montant perçu aura été remboursé.

Consentement du créancier gagiste

En cas de mise en gage, le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire pour affecter le montant mis en gage au paiement en espèces de la prestation de libre passage, au paiement de la prestation de prévoyance ainsi qu'au transfert d'une partie de votre prestation de libre passage à la suite de divorce ou de la dissolution judiciaire du partenariat enregistré.

Documents à fournir par l'assuré

Il est indispensable de joindre à votre demande tous les documents indiqués dans le formulaire. Le délai d'exécution ne débutera qu'à partir du moment où la Fondation sera en possession de tous les justificatifs demandés.

Nous vous rendons attentif qu'en cas de transformation ou de rénovation du logement, le versement anticipé ne pourra être accepté qu'à la condition que les factures des entrepreneurs ne soient pas encore payées. En d'autres termes, un remboursement des factures déjà réglées n'est pas admis.

La Fondation se réserve le droit de vous demander tout autre document qu'elle jugera nécessaire. De même, elle est seule compétente pour admettre que certaines pièces ne soient pas produites simultanément à la demande mais ultérieurement, notamment l'attestation de domicile.

Mise en œuvre

Le versement anticipé ou la mise en gage ne pourra intervenir que pour autant que la demande puisse être acceptée. En ce qui concerne le montant, vous voudrez bien indiquer la somme prévue uniquement si vous avez choisi un montant fixe. Dans le cas où vous souhaitez toucher le montant maximum possible, vous ne pouvez pas indiquer de montant à l'avance puisque ce dernier sera déterminé de manière exacte au jour du versement effectif.

Les fonds ne peuvent pas vous être versés directement, mais seront transférés en faveur du vendeur, du prêteur ou de l'entrepreneur. C'est la raison pour laquelle vous voudrez bien donner à la Fondation toutes les informations nécessaires quant au bénéficiaire du paiement et lui fournir toute preuve quant au droit des personnes ou sociétés mentionnées.

Un versement ultérieur ne pourra être demandé qu'après l'échéance d'un délai de cinq ans.

Signatures et accord écrit du conjoint ou du partenaire enregistré

Le formulaire de demande à la Fondation doit être daté et signé par vos soins.

Si vous êtes marié ou lié par un partenariat enregistré, le versement ou la mise en gage n'est autorisé que si votre conjoint ou votre partenaire au sens de la Loi sur le partenariat enregistré donne son consentement écrit. S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé, vous pouvez en appeler au Tribunal.

Veillez nous faire parvenir une copie d'une pièce d'identité afin que la Fondation soit en mesure de vérifier sa signature. La Fondation se réserve le droit de vous demander une authentification de la signature si elle le juge nécessaire.

Annexe: Formes et participations autorisées

Les formes et participations autorisées de propriété du logement sont les suivantes:

Propriété

Vous êtes l'unique propriétaire de votre logement.

Copropriété

La propriété est détenue par plusieurs personnes, chacun pour sa quote-part.

Propriété commune avec le conjoint / partenaire au sens de la loi fédérale sur le partenariat enregistré

Vous et votre conjoint/partenaire êtes propriétaires du logement en tant que personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat.

Droit de superficie distinct et permanent

Ce droit vous donne la possibilité de construire un logement sur le fonds d'autrui et d'y habiter.

Participations

Le versement anticipé peut être utilisé pour l'acquisition de participations.

Parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation

Le sociétaire peut habiter un logement de la coopérative dont le but est de permettre la construction et l'habitation à ses membres.

Dans ce cas, vous devez remettre à la Fondation le règlement ou les statuts de la coopérative de construction et d'habitation dans sa dernière version. L'un ou l'autre de ces deux documents doit impérativement prévoir que si vous quittez la coopérative, les fonds provenant de la prévoyance versés par la Fondation pour permettre d'acquérir des parts sociales seront transférés soit à une autre coopérative, soit à un organisme de logement ou de construction dont vous utilisez le logement pour vos propres besoins, soit à une institution de prévoyance professionnelle. La coopérative devra communiquer à la Fondation toute modification de ce document à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

Les parts sociales ou les certificats de participation similaires doivent être déposés auprès de la Fondation.

Actions d'une société anonyme de locataires

La participation au capital social d'une société anonyme a pour but la location à ses propres actionnaires des immeubles qu'elle détient.

Dans ce cas, vous devez remettre à la Fondation les statuts de la société anonyme. Il est en effet indispensable que ces derniers prévoient que si vous vous séparez de vos actions, les fonds provenant de la prévoyance qu'avait versés la Fondation pour permettre de les acquérir ne pourront être utilisés que pour l'achat d'actions d'une société anonyme ayant un but analogue ou pour le transfert à un autre organisme de logement ou de construction dont vous utilisez le logement pour vos propres besoins et qu'à défaut ces fonds devront faire retour à une institution de prévoyance professionnelle.

La société anonyme devra communiquer à la Fondation toute modification de ses statuts à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

Les actions doivent être déposées auprès de la Fondation.

Prêt partiaire à un organisme de construction

Il s'agit d'une participation financière dans un organisme de construction d'utilité publique, par l'apport de fonds à celle-ci, afin de recevoir une quote-part des bénéfices (sous forme d'un logement) au lieu d'intérêts et sans en devenir sociétaire.

Dans ce cas, vous voudrez bien fournir à la Fondation de la documentation concernant l'organisme en question et lui remettre le règlement qui le régit dans sa dernière version. Il est en effet indispensable que ce dernier prévoit que si la personne assurée met fin au prêt, les fonds provenant de la prévoyance que la Fondation lui avait mis à disposition pour être versés à l'organisme de construction d'utilité publique seront transférés d'office, soit à un autre organisme de construction analogue, soit à une institution de prévoyance professionnelle.

Cet organisme devra communiquer à la Fondation toute modification de son règlement à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance vous concernant.

Les titres ou autres pièces représentant vos droits dans le cadre de ce prêt doivent être déposés auprès de la Fondation.

Dépôt des parts sociales

Les parts sociales ou certificats de participation similaires acquis au moyen des fonds de la prévoyance professionnelle doivent être déposés auprès de la Fondation.

Si vous changez d'institution de prévoyance, la Fondation transférera ces titres à votre nouvelle institution.