

**Ordonnance du DFF
sur les prêts hypothécaires octroyés
au moyen de fonds de la PUBLICA
(Ordonnance du DFF sur les prêts hypothécaires)¹**

172.220.111.310.3

du 10 décembre 2001 (Etat le 14 juin 2005)

Le Département fédéral des finances,

vu l'art. 116, al. 1, de l'ordonnance du 3 juillet 2001 sur le personnel de la Confédération (OPers)²,

arrête:

Section 1 Dispositions générales

Art. 1³ **Objet**

La présente ordonnance régit la gestion des prêts hypothécaires octroyés au moyen de fonds de la Caisse de pensions de la Confédération PUBLICA.

Art. 2 **Propriété du logement**

¹ Est réputé propriété du logement au sens de la présente ordonnance la propriété d'une maison individuelle, d'un logement en propriété par étage ou d'une part d'immeuble appartenant à l'emprunteur ou à son conjoint. Le logement doit se trouver en Suisse et l'emprunteur doit y habiter toute l'année (besoin propre).

² Les résidences secondaires ne sont pas des logements au sens de la présente ordonnance.

³ Dans des cas particuliers, l'emprunteur pourra ne pas être tenu d'habiter dans son logement toute l'année s'il est muté à l'étranger ou ailleurs en Suisse à titre temporaire.

Art. 3 à 5⁴

RO 2002 218

¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

² RS 172.220.111.3

³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

⁴ Abrogés par le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, avec effet au 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

Section 2

Conditions de l'octroi de prêts et obligations de l'emprunteur

Art. 6 Emprunteur

¹ Des prêts peuvent être octroyés aux personnes visées à l'art. 1, al. 1 et 2, let. c, de l'OPers et dont l'employeur est un employeur au sens de l'art. 3, let. a à c, de la loi fédérale du 23 juin 2000 régissant la Caisse fédérale de pensions⁵ et est membre de cette caisse de pensions.

² et ³ ...⁶

Art. 7⁷ Obligation de collaborer

¹ Les emprunteurs fournissent à l'Administration fédérale des finances (AFF) toutes les informations nécessaires aux évaluations ainsi que les documents requis. Ils permettent à l'AFF de consulter les documents et d'effectuer une visite sur place.

² En cas d'expertise, l'AFF peut faire appel aux services fédéraux compétents en matière de construction ou à des experts externes. Les frais sont à la charge de l'emprunteur.

Art. 8 Montant des prêts

¹ Des prêts, y compris des prêts supplémentaires, peuvent être accordés jusqu'à concurrence de 80 % du coût de la construction ou du prix d'acquisition du logement, abstraction faite des frais de mutation. Si la valeur vénale est plus faible, c'est elle qui constituera la base de calcul.

² Si le coût de l'investissement ne peut être chiffré, notamment parce que le logement a été reçu en donation ou en héritage, ou si elle a des raisons, en raison de son expérience, de douter de la valeur du coût indiquée, l'AFF fera, aux frais de l'emprunteur, procéder au calcul de la valeur vénale du logement selon ses directives.

³ Lorsque les dimensions ou l'aménagement d'un logement dépassent les normes usuelles, les prêts ne sont octroyés que pour le financement d'installations standard.

Art. 9 Fonds propres et charges admises

¹ L'emprunteur doit financer au moins 20 % du coût de la construction ou du prix d'acquisition de son logement à l'aide de fonds propres.

² Les intérêts et les amortissements annuels de fonds de tiers ne doivent pas excéder 30 % du revenu annuel brut que l'emprunteur réalise seul ou avec son conjoint ou son partenaire solidairement responsable.

⁵ RS 172.222.0

⁶ Abrogés par le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, avec effet au 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

Art. 10 Réexamen du prêt

¹ S'il s'avère, pendant la durée du prêt, que les conditions d'octroi de ce dernier ne sont plus remplies ou que l'emprunteur ne remplit plus les siennes, l'AFF peut procéder à un réexamen du prêt.

² En cas de réexamen du prêt par l'AFF, l'emprunteur est soumis à l'obligation de collaborer visée à l'art. 7.⁸

³ Si une estimation de la valeur vénale du logement s'avère nécessaire dans le cadre de ce réexamen, l'emprunteur doit la faire effectuer à ses frais, conformément aux directives de l'AFF, et la remettre à cette dernière.

Section 3 Garantie, intérêts et amortissement**Art. 11** Garantie et ordre des rangs

¹ Les prêts doivent être garantis par des gages immobiliers sans rang antérieur grevant la propriété du logement au sens de l'art. 2. L'AFF peut, en rapport avec des droits de superficie, accepter un gage immobilier de rang antérieur si les rentes du droit de superficie sont de peu d'importance.

² Deux tiers du coût de l'investissement ou de la valeur vénale du logement si celle-ci est déterminante (art. 8, al. 1) peuvent être accordés à titre de prêt en premier rang, le solde du prêt étant octroyé en deuxième rang.

³ Si les intérêts et les amortissements annuels de fonds de tiers sont égaux ou supérieurs à 25 % du revenu annuel brut (art. 9, al. 2), ou en cas de versement anticipé du deuxième pilier, l'AFF peut exiger la mise en gage de créances envers des institutions de prévoyance et des assurances-vie, ou d'autres sécurités supplémentaires.

Art. 12 Intérêts

¹ Les prêts doivent porter intérêt.

² Le taux d'intérêt de référence équivaut au taux inférieur de la fourchette des taux d'intérêt pratiqués par la Banque cantonale bernoise pour les hypothèques de 1^{er} rang à taux variable, augmenté de 0,25 point.⁹

³ Les taux d'intérêt des prêts en premier rang correspondent au maximum au taux d'intérêt de référence.¹⁰

^{3bis} Les taux d'intérêt des prêts en deuxième rang correspondent aux taux d'intérêt des prêts en premier rang augmentés de 0,25 point.¹¹

⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 19 mai 2004 (RO 2004 2615).

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2006 (RO 2005 2321).

¹¹ Introduit par le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2006 (RO 2005 2321).

⁴ Les modifications des taux d'intérêt interviennent au début du mois et sont annoncées par l'AFF par écrit deux mois à l'avance.¹²

Art. 13 Amortissement

¹ Les prêts en deuxième rang doivent être remboursés dans un délai maximum de 25 ans.

² Si les fonds disponibles pour l'octroi de nouveaux prêts sont limités (art. 4), l'AFF peut, après l'amortissement du prêt en deuxième rang, exiger le remboursement d'un maximum 80 % du prêt en premier rang. Elle accorde à cet effet à l'emprunteur un délai minimum de 40 ans à compter de la date de la notification de sa décision.

³ Si le réexamen du prêt visé à l'art. 10 révèle que la limite du prêt au sens de l'art. 8, al. 1, est dépassée ou que les charges dues aux intérêts et aux amortissements dépassent 30 % du revenu brut annuel (art. 9, al. 2), l'AFF peut exiger des amortissements extraordinaires.

Art. 14 Paiement des intérêts et amortissements

¹ Les intérêts et les amortissements sont calculés en annuités fixes et déduits chaque mois du salaire ou de la rente de l'emprunteur. Ces déductions ne portent pas intérêt.

² D'autres modalités de paiement peuvent être admises, pour autant que le remboursement du prêt dans le délai imparti soit garanti.

³ L'AFF fixe les modalités de paiement pour les bénéficiaires de prêts qui ne figurent pas dans la comptabilité des salaires de la Confédération.

Section 4 Fin et report du prêt

Art. 15 Résiliation par l'emprunteur

¹ L'emprunteur peut résilier le prêt avec effet à la fin d'un mois, en respectant un délai de résiliation de trois mois.

² En cas de vente du logement, de divorce, de décès et de cas de rigueur sociale, l'AFF peut, sur demande dûment motivée, fixer un délai de résiliation plus court.

Art. 16 Résiliation par le prêteur

¹ Le prêteur peut résilier le prêt avec effet à la fin d'un mois, en respectant un délai de résiliation de six mois.

² Si l'emprunteur est en retard de plus de 90 jours dans ses paiements ou s'il fait l'objet de mesures d'exécution forcée qui mettent en danger le remboursement ou le paiement des intérêts du prêt, le prêteur peut résilier le prêt avec effet immédiat. Le prêt et les intérêts accumulés sont exigibles immédiatement.

¹² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 19 mai 2004 (RO 2004 2615).

³ Dans les cas de rigueur sociale, l’AFF peut, sur demande dûment motivée, prolonger le délai de résiliation à l’échéance du délai.

Art. 17 Remboursement en cas de résiliation

¹ Le remboursement du prêt est exigible à l’échéance du délai de résiliation.

² Si le prêt n’est pas remboursé dans le délai prescrit, le taux d’intérêt applicable au prêt en premier rang à partir de l’échéance du délai de résiliation équivaut au taux inférieur de la fourchette des taux d’intérêt pratiqués par la Banque cantonale bernoise pour les hypothèques de 1^{er} rang à taux variable, augmenté de 0,25 point.¹³ Le taux d’intérêt applicable au prêt en deuxième rang est celui qu’applique la Banque cantonale bernoise pour les hypothèques en deuxième rang.

Art. 18 Cessation du prêt et remboursement en cas de cessation des rapports de travail

¹ Le prêt prend fin, sans qu’il y ait résiliation, lors de la cessation des rapports de travail visés à l’art. 6, al. 1. Le départ à la retraite n’est pas considéré comme une cessation des rapports de travail.

² L’emprunteur informe sans tarder l’AFF de la cessation des rapports de travail.

³ Le remboursement du prêt est exigible trois mois après la cessation des rapports de travail. Si le prêt n’est pas remboursé dans le délai prescrit, le taux d’intérêt applicable au prêt en premier rang équivaut au taux inférieur de la fourchette des taux d’intérêt pratiqués par la Banque cantonale bernoise pour les hypothèques de 1^{er} rang à taux variable, augmenté de 0,25 point.¹⁴ Le taux d’intérêt applicable au prêt en deuxième rang est celui qu’applique la Banque cantonale bernoise pour les hypothèques en deuxième rang.

⁴ Dans les cas de rigueur sociale, l’AFF peut, sur demande dûment motivée, accorder à titre exceptionnel un délai de remboursement plus long.

Art. 19 Décès de l’emprunteur

En cas de décès de l’emprunteur, le prêt peut, sur demande de ceux-ci, être reporté sur les survivants de l’emprunteur qui occupent le logement grevé et qui ont droit à une rente de survivant de la PUBLICA¹⁵.

¹³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l’O du DFF du 19 mai 2004 (RO 2004 2615).

¹⁴ Nouvelle teneur de la phrase selon le ch. I de l’O du DFF du 19 mai 2004 (RO 2004 2615).

¹⁵ Nouvelle expression selon le ch. I de l’O du DFF du 19 mai 2004 (RO 2004 2615). Il a été tenu compte de cette modification dans tout le présent texte.

Section 5 Exécution et voies de droit

Art. 20

¹ L’AFF conclut avec la PUBLICA une convention sur la gestion des fonds que cette dernière met à sa disposition pour qu’elle octroie des prêts à taux bonifié. L’AFF gère ces fonds en vertu de cette convention.

² Elle gère les prêts. Elle édicte, en accord avec la PUBLICA, les directives requises à cet effet et exécute la présente ordonnance.¹⁶

^{2bis} Elle peut charger un tiers, externe à l’administration, de gérer les prêts, mais elle garde la compétence de rendre les décisions dans les cas de litiges en rapport avec les prêts.¹⁷

³ Les dispositions générales de la procédure administrative fédérale sont applicables aux décisions de l’AFF.

Section 6 Dispositions transitoires et dispositions finales

Art. 21 Prêts octroyés en vertu de l’ordonnance concernant les prêts hypothécaires de la Caisse fédérale d’assurance

¹ Les prêts octroyés en vertu de l’ordonnance du 28 juin 1989 concernant les prêts hypothécaires de la Caisse fédérale d’assurance¹⁸ (O sur les prêts hypothécaires de la CFA) seront repris avec la même répartition par rang et seront soumis aux dispositions de la présente ordonnance, mis à part les exceptions suivantes:

- a. dans un délai de trois ans à compter de l’entrée en vigueur de la présente ordonnance, le prêteur ne pourra résilier le prêt que:
 1. si l’emprunteur est sorti de la PUBLICA sans avoir eu droit aux prestations d’assurance (prestations de vieillesse, prestations de survivants ou prestations d’invalidité),
 2. si le besoin propre n’existe plus, ou
 3. si l’emprunteur a enfreint les obligations liées à l’octroi de prêts;
- b. dans un délai de trois ans à compter de l’entrée en vigueur de la présente ordonnance, le prêteur ne pourra prononcer de résiliation du prêt contre les survivants de l’emprunteur que :
 1. si le droit des survivants aux prestations de la PUBLICA s’est éteint définitivement,
 2. si les survivants ont vendu le logement,
 3. si le logement n’est plus occupé par les survivants, ou

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l’O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

¹⁷ Introduit par le ch. I de l’O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 (RO 2005 2321).

¹⁸ [RO 1989 1484, 1990 1486, 1994 2366, 1995 288. RO 2001 3067]

4. si l'emprunteur ou ses survivants ont enfreint les obligations liées à l'octroi de prêts.

² ...¹⁹

³ Les prêts octroyés à des assurés volontaires ou au personnel des organisations affiliées pourront être reconduits pendant un délai de trois ans au plus à compter de la date d'entrée en vigueur des dispositions de la présente ordonnance, pour autant qu'ils ne soient pas repris par les employeurs ou par les caisses de pensions de ceux-ci. Au terme de ce délai, ces prêts prendront fin sans qu'il y ait résiliation. Pour le remboursement, les dispositions de l'art. 18, al. 3 et 4, seront applicables par analogie.

Art. 22²⁰

Art. 23²¹ Entrée en vigueur et durée de validité

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2002 et reste valable jusqu'au 31 décembre 2006.

¹⁹ Abrogé par le ch. I de l'O du DFF du 19 mai 2004 (RO **2004** 2615).

²⁰ Abrogé par le ch. I de l'O du DFF du 19 mai 2004 (RO **2004** 2615).

²¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DFF du 18 mai 2005, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 (RO **2005** 2321).

