Aide-mémoire No 31f
de la série publications

Paiement de parts de coopératives au moyen de la prévoyance professionelle

La loi fédérale sur la prévoyance vieillesse, survivants et invalidité n'a pas ménagé la possibilité d'acquérir la propriété d'un logement réservé à son propre usage au moyen de la prévoyance professionnelle[1]. L'assuré peut également utiliser ces fonds selon art. 30c, al. 3 LPP pour l'acquisition de parts d'une coopérative de construction et d'habitation ou s'engager dans des formes similaires de participations [2] s'il utilise personnellement le logement cofinancé de la sorte. Cette possibilité n'est pas seulement attrayante pour de nouvelles coopératives, qui doivent exiger régulièrement de leurs membres une participation élevée. Même les coopératives de longue date, qui construisent de nouveaux bâtiments, doivent aujourd'hui exiger de leurs membres la prise en charge de sommes considérables.

Les institutions de prévoyance disposent en règle générale d'aide-mémoire qui expliquent la procédure et les conséquences de versements anticipés pour le financement d'immeubles. Nombre de ces aide-mémoire sont cependant conçus uniquement pour l'achat d'un logement en propriété et non pas pour l'acquisition de parts de coopératives. Le présent aide-mémoire entend faire ici la lumière à ce sujet.

1. Conditions

Pour pouvoir acheter des parts de coopératives au moyen de la prévoyance professionnelle, la coopérative doit impérativement édicter un règlement.[3] Une base statutaire n'est pas nécessaire à cet effet, mais recommandée. Les statuts-types de Coopératives d'habitation Suisse contiennent une formulation en ce sens, qui peut être reprise facultativement dans les statuts.

Selon l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, une coopérative est tenue de déposer les parts sociales auprès de l'institution de prévoyance (art. 16, al. 3 OEPL). Mais l'institution de prévoyance n'obtient de ce fait aucune garantie supplémentaire car une part sociale n'est pas un titre, mais uniquement une quittance. Si des coopératives n'établissent plus de parts sociales, une pratique a vu le jour, selon laquelle les coopératives, comme mentionné dans le règlement ci-après, rédigent une attestation à l'attention de

[1] Sont réputées formes reconnues de la prévoyance professionnelle les fonds accumulés auprès de la caisse de retraite ("2e pilier") et les avoirs constitués par des contrats de prévoyance liée conclus avec les établissements d'assurances (assurance de capital et de rentes sur la vie, ou en cas d'invalidité ou de décès) et auprès d'institutions de prévoyance liées avec des fondations bancaires (contrats d'épargne passés avec des fondations bancaires) ("pilier 3a", art. 1 de l'Ordonnance sur les déductions admises fiscalement pour les cotisations versées à des formes reconnues de prévoyance, RS 831.461.3).
[2] Les moyens de la prévoyance professionnelle peuvent également être utilisés pour l'achat d'actions d'une société anonyme de locataires ou pour l'octroi d'un prêt à un maître d'ouvrage d'utilité publique. Le cas échéant, le règlement qui suit doit être modifié en conséquence.
[3] Voir annexe

l'institution de prévoyance, dans laquelle elles certifient avoir reçu les fonds et leur obligation de remboursement (voir ci-dessous).[4]

En raison du découvert actuel de nombreuses institutions de prévoyance, celles-ci ne peuvent présentement différer le versement de fonds à cette fin (cf. art. 6, al. 1 et 4 – 6 OEPL). L'assuré fera bien de se renseigner au préalable auprès de sa caisse. Mais la coopérative n'est pas obligée d'attendre jusqu'à ce que la caisse lui verse ultérieurement le montant. Si elle approuve un paiement différé, elle peut exiger un intérêt sur le montant en souffrance.

La demande doit être faite à l'institution de prévoyance. Si le membre est marié, le conjoint ou la conjointe doit également la signer. Le montant minimum de 20'000 fr., qui est prescrit pour les versements anticipés destinés à l'achat d'une propriété foncière, ne s'applique pas, selon art. 5, al. 2 OEPL, à l'achat de parts de coopératives.

2. Particularités

Selon l'art. 16, al. 1 OEPL, les fonds de prévoyance versés pour acquérir des parts sociales seront transférés lors de la sortie de la coopérative soit à une autre coopérative, soit à un autre organisme de logement ou de construction dont la personne assurée utilise personnellement le logement, soit à une autre institution de prévoyance professionnelle. Mais il est à recommander ici de se référer au moment de la fin du contrat de bail et non pas au moment de la sortie de la coopérative. Les statuts prévoient notamment, en règle générale, qu'un membre ne peut quitter la coopérative qu'à la fin d'une année ou du prochain exercice annuel. Si un membre quitte le logement par exemple à fin mars, il devrait encore attendre pendant trois trimestres jusqu'à ce que le capital social soit payé et que la nouvelle coopérative ou l'institution de prévoyance reçoive son argent. Nous conseillons, au moins pour le transfert du capital social, de partir de la date de la fin du contrat de bail. Un tel versement anticipé peut se fonder sur la disposition d'exception selon laquelle le comité peut rembourser prématurément son capital au membre sortant.

Cette obligation de remboursement est dotée de l'effet obligatoire. Ainsi la coopérative perd la possibilité de compenser ses créances avec les parts sociales en cas de sortie d'un membre. C'est pourquoi la coopérative sera bien avisée d'exiger une caution du locataire selon art. 257e CO, qui doit être déposée sur un compte d'épargne auprès d'une banque.

Le 1ier juillet 2005

© La reproduction n'est permise qu'avec l'autorisation de l'éditeur:

Coopératives d'habitation Suisse
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Téléphone 044 360 28 40
Site Internet www.wbg-schweiz.ch

[4] Texte de l'attestation: "La coopérative XY atteste par la présente qu'elle a reçu le montant de … Fr. en paiement des parts de coopérative reprises par ..... Elle s'engage à verser ce montant, en cas de sortie de… de la coopérative selon instruction de… en sa faveur ou à une autre coopérative d'habitation auprès de laquelle … habite personnellement et de manière durable un logement, ou à une institution de prévoyance professionnelle ou, à l'âge de la retraite, à … lui-même.

Annexe: Règlement-type

Règlement relatif au paiement de parts de coopératives au moyen de la prévoyance professionnelle

Se fondant sur l'art. 30, al. al. 3 de la Loi fédérale du 25 janvier 1982 sur la prévoyance vieillesse, survivants et invalidité (LPP), l'art. 16 de l'Ordonnance du 3 octobre 1994 sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL) ainsi que sur l'art. ….. des statuts du …. , la coopérative d'habitation XY édicte le règlement suivant:

1. Principe

Les parts de coopérative à souscrire par les membres peuvent être payées au moyen de la prévoyance professionnelle.

La coopérative d'habitation met tout en œuvre pour un règlement expéditif et simple des formalités exigées.

2. Information

Le membre assuré doit s'informer au préalable auprès de son institution de prévoyance sur les conséquences d'un versement anticipé, en particulier en ce qui concerne le montant admissible de la prestation en capital, l'étendue des réductions de rente qui en résultent et l'imposition de la prestation en capital.

3. Demande

Une demande à cet effet doit être adressée directement par le membre à son institution de prévoyance, moyennant production des documents suivants:

- (Statuts)
- le présent règlement
- Attestation de la coopérative d'habitation XY au sujet du montant des parts sociales à souscrire par le demandeur; celle-ci doit être demandée auprès de ….
- le contrat de bail signé

Si le membre est marié, le/la conjoint/e doit également signer la demande.

4. Attestation, resp. dépôt

L'institution de prévoyance verse directement le montant à la coopérative d'habitation XY. Celle-ci confirme par écrit à l'institution de prévoyance la réception du paiement (art. 16, al. 3 OEPL).[5]

5. Dépôt

Si les parts sociales de la coopérative sont payées au moyen de la prévoyance, le membre est tenu de fournir un dépôt de trois mois de loyer net, à titre de garantie.

Cette garantie sera versée sur un compte d'épargne auprès de …. (banque). Pour le remboursement de la garantie s'applique l'art. 257e CO.

Dans des cas exceptionnels justifiés, la garantie peut être fournie également sous la forme du cautionnement d'un tiers ou avec une sûreté.

La compensation de créances de la coopérative avec les créances que le membre détient au titre du remboursement de parts sociales qui ont été payées au moyen de la prévoyance professionnelle est exclue.

6. Remboursement

A la fin du contrat de bail[6], les fonds de la prévoyance professionnelle versés pour acquérir des parts sociales seront transférés selon instruction du membre actuel soit à une autre coopérative, soit à un autre organisme de logement ou de construction dont il utilise personnellement un logement, soit à une institution de prévoyance professionnelle.

La coopérative d'habitation XY doit informer l'institution de prévoyance de la résiliation des rapports de bail.

7. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le …….. .

[5] Si la coopérative établit des parts sociales, il faut modifier cette phrase de la manière suivante: "Celle-ci dépose directement les parts sociales auprès de l'institution de prévoyance (art. 16, al. 3 OEPL)"
[6] Ou: "A la fin de la qualité de membre…." voir ci-dessus.