

Encouragement à la propriété du logement (EPL)

Guide explicatif concernant la demande d'un versement anticipé

Objectifs de ce document

Ce document, qui complète la formule "Demande de versement anticipé" dans le cadre de la loi sur l'encouragement à la propriété du logement, a été rédigé pour vous aider à remplir la formule de demande de versement anticipé et pour vous informer sur les conditions et les conséquences du retrait.

Vous devez fournir spontanément à la Fondation 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 que vous sollicitez correspond bien aux exigences de la loi.

Ce guide mentionne au fur et à mesure les pièces principales à fournir pour différents cas et la Fondation vous laisse le soin de les rassembler et de les présenter.

Dans tous les cas, les documents suivants doivent être fournis :

- Une copie de l'acte de naissance (pour un résident français) ou une copie du livret de famille (pour un résident suisse),
- une attestation de domicile délivrée par la Mairie ou par l'Office Cantonal de la Population (résident suisse),
- une copie de la dernière taxe d'habitation (résident français),
- une copie de l'acte notarié ou du projet d'acte notarié d'achat du bien,
- une attestation du notaire avec confirmation de la résidence principale, forme de propriété, prix d'acquisition, RIB de l'étude,
- pour l'amortissement du prêt bancaire, une attestation de la banque attestant que la garantie du prêt grève la résidence principale de l'assuré(e), le montant encore dû à ce jour, la date d'échéance permettant l'amortissement du prêt, le RIB de la banque, la garantie qu'en cas d'annulation du projet le montant versé sur le compte de la banque sera intégralement restitué à la Fondation,
- le plan de financement (y.c. les apports personnels, 3^{ème} pilier et EPL du conjoint) selon formulaire annexé,
- un relevé d'identité bancaire du compte chez le notaire pour les achats de bien,
- l'inscription au registre foncier (résidence en Suisse) sera transmise par le notaire.

En outre, si vous êtes marié(e) ou lié(e) par un partenariat enregistré, la Fondation doit obtenir la signature du conjoint.

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

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.

Les modalités applicables en matière d'encouragement à la propriété du logement sont fixées par le règlement de la Fondation. Ce dernier prévoit une participation de votre part aux frais qui s'élèvent à CHF 500.- pour le premier retrait puis CHF 250.- dès le deuxième retrait pour le même bien immobilier. Pour la mise en gage, un montant de CHF 200.- est perçu.

Montant minimum

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

Montant de la demande

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. Veuillez donc mentionner « Maximum ».

Les fonds ne peuvent pas vous être versés directement, mais seront transférés en faveur du vendeur (auprès du notaire) ou du prêteur (une banque) en cas de remboursement hypothécaire. C'est la raison pour laquelle vous voudrez bien donner à la Fondation toutes les informations nécessaires quant au bénéficiaire du paiement.

Date du transfert

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.

Le versement anticipé ne pourra intervenir que pour autant que la demande puisse être acceptée et pourra être effectué au plus tôt 15 jours ouvrables après réception du dossier complet. Prévoyez **au minimum deux mois** avant la signature de l'acte auprès de votre notaire.

Rachats durant les 3 dernières années

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. Par conséquent, seule la prévoyance accumulée avant le rachat peut faire l'objet d'un versement anticipé (sous réserve du positionnement de l'Administration fiscale cantonale du domicile). 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 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.

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 et doit être votre résidence principale**.

L'acquisition d'une résidence secondaire au moyen du 2^{ème} pilier est **exclue**.

Les formes autorisées de propriété du logement sont :

Propriété

Vous êtes l'unique propriétaire de votre logement.

Co-propriété

La propriété est détenue par plusieurs personnes, chacun pour sa quote-part (part de propriété de chacun, par exemple 50/50 ou 40/60 ou 30/70). Dans le cas d'une copropriété entre concubins ou entre personnes mariées, le versement est limité à la valeur de la part de la copropriété de l'assuré.

Pour les frontaliers ou personnes domiciliées à l'étranger, la notion de copropriété au sens du droit suisse n'existe pas. La notion équivalente est « **l'indivision** ».

Propriété commune avec le conjoint / partenaire enregistré au sens de la LPart

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.

Dans le cas d'une propriété commune entre concubins, **le versement est exclu**.

Dans le cas d'une propriété commune entre deux personnes au bénéfice d'un PACS (PACS cantonaux ou étrangers) qui ne correspond pas à un « contrat de partenariat » au sens de la Loi fédérale suisse sur le Partenariat (LPart), **le versement est exclu**.

Dans le cas d'une propriété commune entre deux personnes mariées ou au bénéfice d'un contrat de partenariat au sens de la Loi fédérale suisse sur le Partenariat (LPart), le versement est accepté.

Demander l'information à votre notaire pour pouvoir nous confirmer la forme de propriété du logement.

Travaux de rénovation / de transformation (demande spécifique)

L'accession à la propriété **ne peut pas** être utilisée notamment pour les travaux suivants :

- travaux de construction ou réparation d'une piscine
- travaux de construction ou réparation d'une véranda
- travaux de construction ou réparation d'un garage
- achat ou réparation d'un spa / sauna
- achat de mobiliers
- tous travaux ou réparations relatifs à du mobilier
- tous travaux de nettoyage
- tous travaux de rénovation (ex : changement de tapisserie, de tapis, de moquettes, machine à laver, bloc-cuisine, etc.)
- travaux de jardinage / de paysagiste (ex : plantation du gazon, etc.)

Signatures

La formule de demande à la Fondation doit être datée et signée par vos soins.

Consentement

Si vous êtes marié(e) ou lié(e) par un partenariat enregistré, le versement n'est autorisé que si votre conjoint ou votre partenaire au sens de la LPart 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.

La signature de votre conjoint doit être authentifiée soit par le contrôle des habitants, soit par la Mairie du domicile, soit par un notaire, soit **en nos bureaux**.

Engagement de restitution des fonds (avec authentification de la signature du conjoint)

Dans le cadre de votre accès à la propriété au moyen de la prévoyance professionnelle, il vous sera demandé de signer un engagement à nous restituer la totalité des sommes versées en cas de vente du logement. Si vous êtes marié(e), votre conjoint(e) pourra se rendre à notre guichet pour signer le document. Vous avez aussi la possibilité de faire authentifier la signature de votre conjoint(e) auprès d'un notaire ou d'une institution compétente.

Frais de dossier

Tout versement anticipé fait l'objet d'un émolument d'un montant de CHF 500.- pour le premier retrait, puis CHF 250.- dès le deuxième retrait pour le même bien immobilier. Pour la mise en gage, un montant de CHF 200.- est perçu.

Ces frais sont à verser par l'assuré au moment de la demande sur le compte bancaire de la Fondation selon les coordonnées ci-dessous :

Banque	: UBS Switzerland AG
Titulaire	: Fondation de Prévoyance du personnel des Transports Publics Genevois (TPG)
IBAN	: CH 23 0024 0240 3896 3928 C
SWIFT	: UBSWCHZH80A
Référence dossier	: Numéro de matricule