

Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

Instruction aux autorités du registre foncier sur la mention d'une restriction du droit d'aliéner et sa radiation

L'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier,
vu les articles 80, 5e alinéa, et 104a, 1er alinéa, lettre b, de l'ordonnance du
22 février 1910 sur le registre foncier (teneur du 23.11.1994),
en accord avec l'Office fédéral des assurances sociales,

arrête:

1. Bases et principes

- 1.1 Le 3 octobre 1994, le Conseil fédéral a mis en vigueur au 1er janvier 1995 la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (RO **1994** 2372) et adopté l'ordonnance y relative (OEPL; RS **831.411**, RO **1994** 2379). La loi n'est pas publiée comme telle dans le RS car elle n'a pour objet que de modifier la LPP (RS **831.40**) et le CO (RS **220**).
- 1.2 Pour encourager la propriété du logement, le nouvel article 30b LPP prévoit que l'assuré peut **mettre en gage** le droit aux prestations de prévoyance ou un montant à concurrence de sa prestation de libre passage conformément à l'article 331d CO.
- 1.3 Conformément aux articles 30c LPP et 331e CO, l'assuré peut, au plus tard trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse, faire valoir auprès de son institution de prévoyance le droit au **versement anticipé** d'un montant pour la propriété d'un logement pour ses propres besoins.
Le **versement anticipé doit être remboursé** par l'assuré ou ses héritiers conformément aux articles 30d, 1er alinéa, LPP et 331e, 8e alinéa, CO si le logement en propriété est vendu, que des droits équivalant économiquement à une aliénation soient constitués sur le logement en propriété ou qu'aucune prestation de prévoyance ne soit exigible en cas de décès de l'assuré.

L'assuré **peut rembourser en tout temps** le montant perçu, conformément aux articles 30d, 2e et 3e alinéas, LPP et 331e, 8e alinéa, CO.

- 1.4 Selon l'article 2, 1er alinéa, OEPL, les **objets** sur lesquels peut porter la **propriété encouragée par la loi** sont l'appartement et la maison familiale; les maisons de vacances et les résidences secondaires ne constituent pas de tels objets.

L'institution de prévoyance examine si les conditions posées pour la propriété du logement sont remplies (cf. aussi art. 10 OEPL). Le conservateur du registre foncier n'écarte que les cas dans lesquels il est manifeste que l'objet ne convient pas à des fins d'habitation (par ex., fabriques ou forêts).

Les **formes autorisées de propriété du logement** sont la propriété individuelle, la copropriété (notamment la propriété par étages), la propriété commune de la personne assurée avec son conjoint et le droit de superficie distinct et permanent (art. 2, 2e al., OEPL).

- 1.5 Pour **maintenir les fonds de prévoyance dans le circuit de la prévoyance** ainsi que pour **garantir le but de la prévoyance**, l'article 30e LPP prévoit au 1er alinéa que l'assuré ou ses héritiers **ne peuvent vendre** le logement en propriété financé par les fonds de la prévoyance **que sous réserve de certaines conditions** (cf. art. 30d LPP déjà mentionné). Est également considérée comme vente (non forcée), la cession de droits qui équivalent économiquement à une aliénation. La loi et l'ordonnance ne donnent pas d'exemple de tels droits. Mais on peut penser à un usufruit, à un droit de superficie distinct et permanent, etc.

Selon l'article 30e, 2e alinéa, LPP, cette **restriction du droit d'aliéner** doit être **mentionnée** au registre foncier (cf. ch. 2).

- 1.6 La "restriction du droit d'aliéner selon la LPP" n'est pas une restriction qui porte techniquement sur le droit d'aliéner; elle ne **limite** pas l'acte d'obligation, mais le **pouvoir de disposer**.

Que cette restriction ne porte pas sur la conclusion du contrat mais sur le pouvoir de disposer selon les droits réels résulte notamment de l'article 30e, 3e alinéa, lettre d, LPP, en vertu duquel la mention peut être radiée lorsqu'il est établi que le montant investi dans la propriété du logement a été transféré selon l'article 30d LPP à l'institution de prévoyance de l'assuré ou à une institution de libre passage.

- 1.7 Si un acte de vente (ou un acte équivalant économiquement à une aliénation), portant sur un immeuble qui fait l'objet d'une mention de restriction du droit d'aliéner selon la LPP, est déposé au registre foncier en vue de l'inscription, le conservateur ne peut inscrire

l'acquéreur comme propriétaire que si la mention peut être radiée (cf. ch. 3) ou qu'il s'agisse d'une vente qui n'est pas considérée comme une aliénation au sens de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (cf. ch. 1.8).

La LPP énumère à l'article 30e, 3e alinéa, les cas dans lesquels la mention d'une restriction du droit d'aliéner selon la LPP peut être radiée.

- 1.8 Le transfert de propriété du logement à un bénéficiaire au sens du droit de la prévoyance n'est pas une aliénation (art. 30e, 1er al., 3e phrase, LPP). Dans ce cas, la mention est maintenue au registre foncier et ne peut pas être radiée.

2. Réquisition concernant la mention en cas de versement anticipé

- 2.1 Si l'assuré obtient un versement anticipé, l'institution de prévoyance doit requérir lors du versement la mention au registre foncier de la restriction du droit d'aliéner au sens de l'article 30e, 1er alinéa, LPP (art. 30e, 2e al., LPP).

- 2.2 L'office du registre foncier compétent est celui du lieu où se trouve le logement en propriété.

- 2.3 La réquisition concernant la mention peut être présentée soit par l'institution de prévoyance soit par la personne habilitée à dresser des actes authentiques en même temps que la réquisition concernant l'acte d'acquisition.

- 2.4 Le conservateur délivre à l'institution de prévoyance qui en fait la demande par écrit une attestation certifiant que la restriction du droit d'aliéner selon la LPP est mentionnée au registre foncier. Dans ce cas, il est recommandé d'envoyer la réquisition en double, de manière que l'attestation puisse se faire sur le double.

- 2.5 La réquisition concernant la mention implique que l'assuré soit déjà propriétaire (individuel, copropriétaire ou propriétaire en main commune) du logement pour le financement duquel il a obtenu un versement anticipé, c'est-à-dire que l'inscription concernant l'acte d'acquisition de l'assuré soit déjà requise au registre foncier.

En outre, la personne désignée comme propriétaire dans la réquisition concernant la mention et l'objet qui lui appartient en propriété doivent être identiques respectivement à la personne inscrite au registre foncier et à l'objet dont elle est propriétaire.

Si l'une de ces conditions fait défaut, le conservateur rejette la réquisition.

- 2.6 La réquisition doit contenir au moins les données suivantes:
- 2.61 L'adresse de l'office du registre foncier compétent.
- 2.62 L'identification précise de l'immeuble concerné (désignation de la commune ou de l'arrondissement communal et numéro de l'immeuble; art. 1a, 1er al., ORF) ainsi que, en cas de copropriété, la désignation de la part concernée lorsque les parts ne sont pas immatriculées comme immeubles (c'est-à-dire qu'elles n'ont pas reçu de feuillet séparé au grand livre; art. 31, 1er al., let. e, ORF).
- 2.63 L'identification précise du propriétaire (nom, prénom, date de naissance; art. 13a ORF) ainsi que son adresse (art. 108, 4e al., ORF). En cas de propriété commune avec le conjoint, les données personnelles relatives à ce dernier doivent aussi être précisées.
- 2.64 Le consentement écrit de l'assuré propriétaire en vue de la réquisition concernant la mention au registre foncier ainsi que, le cas échéant, le consentement de son conjoint en cas de propriété commune avec lui.
- Le consentement peut aussi figurer sur un acte séparé (en original ou en copie).
- 2.65 Le nom (raison sociale) et l'adresse de l'institution de prévoyance requérante (éventuellement de son représentant).
- 2.66 La signature de l'institution de prévoyance.
- Le conservateur ne doit pas vérifier si, dans les rapports internes, le signataire a le droit de signature.
- 2.67 La réquisition proprement dite de l'institution de prévoyance concernant la mention d'une restriction du droit d'aliéner selon la LPP.
- 2.7 Le conservateur mentionne la restriction du droit d'aliéner au registre foncier par un mot-clé, par exemple "Restriction du droit d'aliéner selon la LPP", et indique la référence à la pièce justificative.
- 2.8 En cas de copropriété, la restriction du droit d'aliéner selon la LPP n'est mentionnée que sur la part de copropriété concernée.
- Si l'assuré est propriétaire en main commune avec son conjoint (les autres cas de propriété commune ne sont pas admis dans ce contexte), la restriction du droit d'aliéner selon la LPP doit être mentionnée pour l'objet entier.

3. Radiation de la restriction du droit d'aliéner en cas de versement anticipé

3.1 La mention de la restriction du droit d'aliéner selon la LPP est radiée à la demande de l'assuré, de ses héritiers ou des bénéficiaires au sens du droit de la prévoyance qui ont acquis l'immeuble, lorsque l'une des conditions prévues à l'article 30e, 3e alinéa, LPR est remplie.

3.2 Le consentement écrit de l'institution de prévoyance est en principe nécessaire pour requérir la radiation (art. 61, 2e al., et 78 ORF). Si cette institution de prévoyance n'est pas celle qui a requis la mention de la restriction du droit d'aliéner, elle devra confirmer qu'elle en est l'ayant cause directe ou indirecte.

Dans le cas prévu à l'article 30e, 3e alinéa, lettre a, LPP, en particulier, le consentement de l'institution de prévoyance en vue de la radiation peut être remplacé par tout acte prouvant que les conditions de la radiation sont remplies.

Si la déclaration écrite de l'institution de prévoyance ou tout acte probant font défaut, le conservateur rejette la réquisition.

4. Réglementation spéciale de la mention en cas de réalisation du gage grevant l'avoir de prévoyance (art. 30b LPP, art. 331d, 6e al., CO)

4.1 En principe les prescriptions concernant le versement anticipé sont applicables sous réserve des particularités suivantes:

4.2 La mention d'une restriction du droit d'aliéner selon la LPP implique que l'assuré est propriétaire d'un objet sur lequel la propriété d'un logement peut porter (art. 2 OEPL).

4.3 Si le consentement du propriétaire fait défaut, l'institution de prévoyance peut produire à sa place les actes constitutifs du gage et l'attestation concernant la réalisation du gage (art. 30e, 2e al., LPP).

5. Disposition finale

La présente instruction entre en vigueur le 1er janvier 1995.

OFFICE FEDERAL DE LA JUSTICE
Office chargé du droit du registre
foncier et du droit foncier
Le Chef:

M. Müller

3003 Berne, le 29 décembre 1994
ORF/SCH/MUE (trad. FD)

Destinataires:

- Autorités cantonales du registre foncier désignées dans la lettre d'accompagnement
- Autorités cantonales de surveillance sur les institutions de prévoyance professionnelle, pour information
- Office fédéral des assurances sociales, pour information et publication dans le "Bulletin de la prévoyance professionnelle"