

# Acquisition d'un logement au moyen d'un retrait anticipé des avoirs de caisse de pension

Sujet: **Hypothèques en général**    Numéro de cas: **2007/18**

La cliente envisageait d'acquérir un logement en 1998. Elle le financerait par des fonds propres à hauteur de 20 000 CHF, un retrait anticipé de ses avoirs de caisse de pension à hauteur de 150 000 CHF et un prêt hypothécaire à hauteur de 350 000 CHF. Pour un motif qui n'est plus connu, sa caisse de pension lui versa 250 000 CHF. Sur recommandation de la banque, la cliente investit les 100 000 CHF excédentaires dans une police de prévoyance offrant des avantages fiscaux. Cette somme fut placée en fonds, dont environ 50% de fonds en actions.

Une année plus tard, la banque octroya un crédit de 40 000 CHF au fils de la cliente. A titre de sûreté, elle demanda le nantissement des droits issus de la police de prévoyance. Sept ans plus tard, la banque résilia le crédit octroyé au fils. Comme celui-ci ne remboursait pas, elle voulut faire valoir la sûreté qui lui avait été consentie et demanda à la cliente de résilier sa police. La cliente refusa. Elle invoqua d'une part le fait qu'elle avait été mal conseillée: une proportion d'actions de 50%, c'était beaucoup trop. D'autre part, elle mit en doute la validité du nantissement.

La banque ne manqua pas de la contredire. Elle indiqua que la cliente n'avait pas besoin de cet argent et que de toute façon, elle ne s'était pas montrée hostile à un placement en actions. En outre, selon la banque, le comportement de la cliente n'était pas très crédible dans la mesure où elle n'avait rien dit pendant sept ans et n'avait manifesté son mécontentement que quand la garantie avait été en jeu. Sur ces points, l'Ombudsman se rallia aux arguments de la banque.

S'agissant de la validité du nantissement, la banque prétendit dans un premier temps que le caractère de prévoyance avait subsisté même après le placement dans une police de prévoyance. Le nantissement intervenu une année plus tard ne pouvait être contesté, puisque le versement n'avait pas été effectué en vue de ce nantissement. Là, l'Ombudsman marqua son désaccord. Le versement des avoirs de caisse de pension ne peut en effet servir qu'à financer un logement à usage propre. Si le bénéficiaire n'utilise pas l'ensemble du montant dans le cadre d'une acquisition, il doit affecter le solde conformément à l'objet initial. Tel n'est pas le cas si l'on investit dans une police de prévoyance, offrant certes elle aussi des avantages fiscaux, mais qui n'est pas soumise au même régime (strict). S'il n'est pas possible de donner des avoirs de caisse de pension en garantie d'un crédit du fils, il ne peut pas être possible non plus de nantir, en garantie de ce même crédit, une police acquise avec des avoirs de caisse de pension. La banque admit le bien-fondé de ce raisonnement et se montra disposée à trouver une solution satisfaisante.