

# LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

**D'ALEXANDRE GENET**  
PLANIFICATEUR FINANCIER  
CHEZ BORDIER & CIE NYON



## *EPL et location font-ils bon ménage?*

Existe-t-il une obligation de rembourser un emprunt pour la propriété du logement (EPL) lorsque l'on met à la location le logement que l'on avait acheté au titre de résidence principale, avec l'aide du deuxième pilier?

Selon un arrêt du Tribunal fédéral datant de 2021, la mise en location d'un logement qui avait été financé par un versement anticipé de la prévoyance professionnelle n'aboutit pas nécessairement à une obligation de remboursement à la caisse de pensions. En l'occurrence, le Tribunal fédéral a rejeté l'obligation de rembourser dans le cas d'une propriétaire qui, après plusieurs années d'utilisation de son propre logement, l'a mis en location pour une durée indéterminée avec un préavis de résiliation de trois mois pour chacune des parties.

En 2003, l'assurée avait perçu de manière anticipée 60 000 francs de sa caisse de pensions pour l'achat d'un appartement. Elle y avait habité jusqu'en 2016, puis s'était installée chez son concubin. Elle avait alors mis l'appartement en location selon un contrat de location standard.

Lorsque la caisse de pensions a découvert le changement d'adresse, elle a demandé la restitution du versement anticipé, car la condition légale du propre besoin n'était, selon elle, plus réalisée. En 2020, le Tribunal administratif du canton de Berne a d'abord rejeté la demande de la caisse de pensions. Puis c'est le Tribunal fédéral qui a finalement rejeté le recours de la caisse de pensions.

En effet, selon l'article 30d de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), l'assuré doit rembourser le montant perçu si le logement en propriété est vendu ou si des droits sur le logement (équivalant économiquement à une aliénation) sont concédés. Or une location n'est ni une vente, ni l'équivalent d'un droit similaire. En d'autres termes, la mise en location d'un logement n'équivaut pas à une vente lorsque le droit de propriété n'est ni aliéné ni restreint.

Au regard de la réglementation, il convient de veiller à ce que les fonds conservent leur but de prévoyance en cas de mise en location; dès lors que le contrat de location a été conclu pour une durée indéterminée et qu'il peut être dénoncé par chaque partie en respectant un délai de trois mois, le bailleur peut retrouver l'usage de l'immeuble pour ses propres besoins à son échéance. Par ailleurs, les fonds issus de la prévoyance professionnelle restent bloqués même si le logement est loué.

Il est important de relever qu'un retrait anticipé dans le deuxième pilier aurait été effectué de façon contraire au but de prévoyance s'il avait été fait à des fins d'investissement locatif. Ceci n'est pas le cas en l'espèce, car la propriétaire du logement l'a mis en location plus de 10 ans après l'avoir utilisé pour ses propres besoins.