

## Qu'est-ce qui est obligatoire ?

Disons-le clairement : aucune loi ne rend obligatoire de souscrire à une assurance emprunteur pour un crédit immobilier.

Alors pourquoi la banque vous y oblige-t-elle ?

Tout simplement pour ne pas être poursuivie par vos héritiers qui pourraient l'accuser de défaut de conseil. En effet, ils pourraient reprocher à votre banque de vous avoir accordé votre prêt sans assurance. En cas de décès de l'emprunteur qui ne serait pas assuré, la dette restante serait transmise aux héritiers qui seraient d'autant plus susceptibles de devoir vendre le bien immobilier pour rembourser le capital dû à la banque. Alors que si une assurance est souscrite, cette dernière va rembourser la banque du capital restant dû et les personnes appelées à la succession hériteront du bien qui pourra soit rester dans leur famille, soit être vendu et leur apporter ainsi des capitaux dont ils auront certainement l'utilité.

En cas d'impossibilité absolue de s'assurer, la banque pourrait être exceptionnellement amenée à consentir un financement sans assurance, mais elle prendrait d'immenses précautions notamment auprès des héritiers afin de recueillir leur consentement à cette situation et leur renoncement à toute procédure de mise en responsabilité de la banque pour défaut de conseil.

Dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, la banque vous demandera de vous assurer contre le décès, l'invalidité et l'arrêt de travail.

Pour un investissement locatif, elle limitera souvent son exigence à la garantie décès et PTIA (invalidité de 3e catégorie).

Si vous empruntez seul(e), vous devez assurer 100% du montant emprunté.

Si vous êtes 2 co-emprunteur, vous pouvez adapter les « quotités » assurées c'est-à-dire les moduler au prorata de vos revenus.

Exemple : un couple souscrit un crédit qui génère 1000€ de remboursement mensuel.

L'emprunteur 1 gagne 3000€ (soit 60% des revenus du foyer) et l'emprunteur 2 gagne 2000€ (40% du total).

Ces personnes ont plutôt intérêt à s'assurer à minimum à 60/40.

Si l'emprunteur 1 décède, alors l'assureur remboursera à la banque 60% du crédit et l'emprunteur 2 continuera à régler des échéances en proportion de ses revenus.

Alors que si ces personnes s'assurent à 50/50, l'assuré 2 devra faire face à 50% des futures échéances, ce qui peut le placer dans des difficultés budgétaires.

Rien n'interdirait ce couple de s'assurer jusqu'à 100% chacun de sorte qu'en cas de pépin de l'un, le conjoint survivant serait totalement libéré de toute charge de crédit ce qui ne serait pas superflu quand on sait que bon nombre de charges fixes subsistent malgré le décès d'un des deux conjoints.

## Les critères du CCSF

Le CCSF est le **Comité Consultatif du Secteur Financier**.

### LES RÈGLES DU JEU

Le CCSF a défini une liste limitative de garanties minimales par assuré, exigibles par toutes les banques, en cas de demande d'assurance de prêt immobilier alternative.

Parmi cette liste, les banques doivent choisir :

- 11 critères au plus sur 18 pour la couverture assurance de prêt ;
- 4 critères au plus sur 8 pour la couverture perte d'emploi si celle-ci est demandée.

### LA MISE EN APPLICATION

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2015, la banque a pour obligation :

- de choisir les critères de garanties exigés liés à sa politique des risques,
- d'adapter ses choix en fonction du type d'opération, du type de prêt et du statut professionnel de l'emprunteur,
- de donner à l'emprunteur ses exigences suffisamment tôt grâce à la Fiche Standardisée d'Information dont le contenu a été fixé par arrêté,
- de motiver le refus de délégation d'assurance par un écrit, daté, explicite fondé uniquement sur les critères exigés, étant entendu que l'appréciation de l'équivalence du niveau de garantie est distincte de l'exercice du devoir de conseil.

Pour rappel, nous vérifions et devons respecter les garanties spécifiques exigées par votre banque.

## Quelles garanties ?

### > L'ITT : c'est la situation dite d' « Incapacité Temporaire de Travail »

Il s'agit d'un arrêt de travail dont la durée initiale est sensée être de moins de 3 ans.

Les banques exigent quasi systématiquement une garantie qui s'applique après une franchise de 90 jours d'arrêt, ce qui veut dire que pour tout arrêt de moins de 3 mois, vous ne pouvez pas prétendre à une prise en charge de vos mensualités par votre assureur. Vous pouvez vous assurer avec une franchise plus courte (30 ou 60 jours par exemple), mais pas supérieure aux 90 jours.

### > L'IPP (Incapacité Partielle Permanente) = l'invalidité de 1ère catégorie

L'assuré est incapable d'exercer à temps plein toute activité professionnelle.

L'invalidité est caractérisée par un taux compris entre 33 et 66%.

ATTENTION : ce risque est non négligeable ; s'assurer en cas d'IPP est rarement obligatoire et donc rarement proposée par les banques. C'est pourtant une garantie peu chère qui mériterait d'être mieux considérée. Renseignez-vous !

### > L'IPT (Invalidité Permanente Totale) = l'invalidité de 2e catégorie

L'assuré est reconnu inapte à tout travail pouvant lui rapporter gain ou profit.

L'invalidité est caractérisée par un taux supérieur ou égal à 66%.

### > La PTIA (Perte totale et Irréversible d'Autonomie) ou IAD = l'invalidité de 3e catégorie

L'assuré a besoin d'une tierce personne pour l'assister dans ses actes de la vie quotidienne.

Le taux d'invalidité est toujours supérieur ou égal à 66%.

> **Le DÉCÈS** : comme en cas de PTIA, lorsque cet événement survient, l'assureur rembourse intégralement le capital restant dû à la banque, proportion à la quotité souscrite par le défunt.

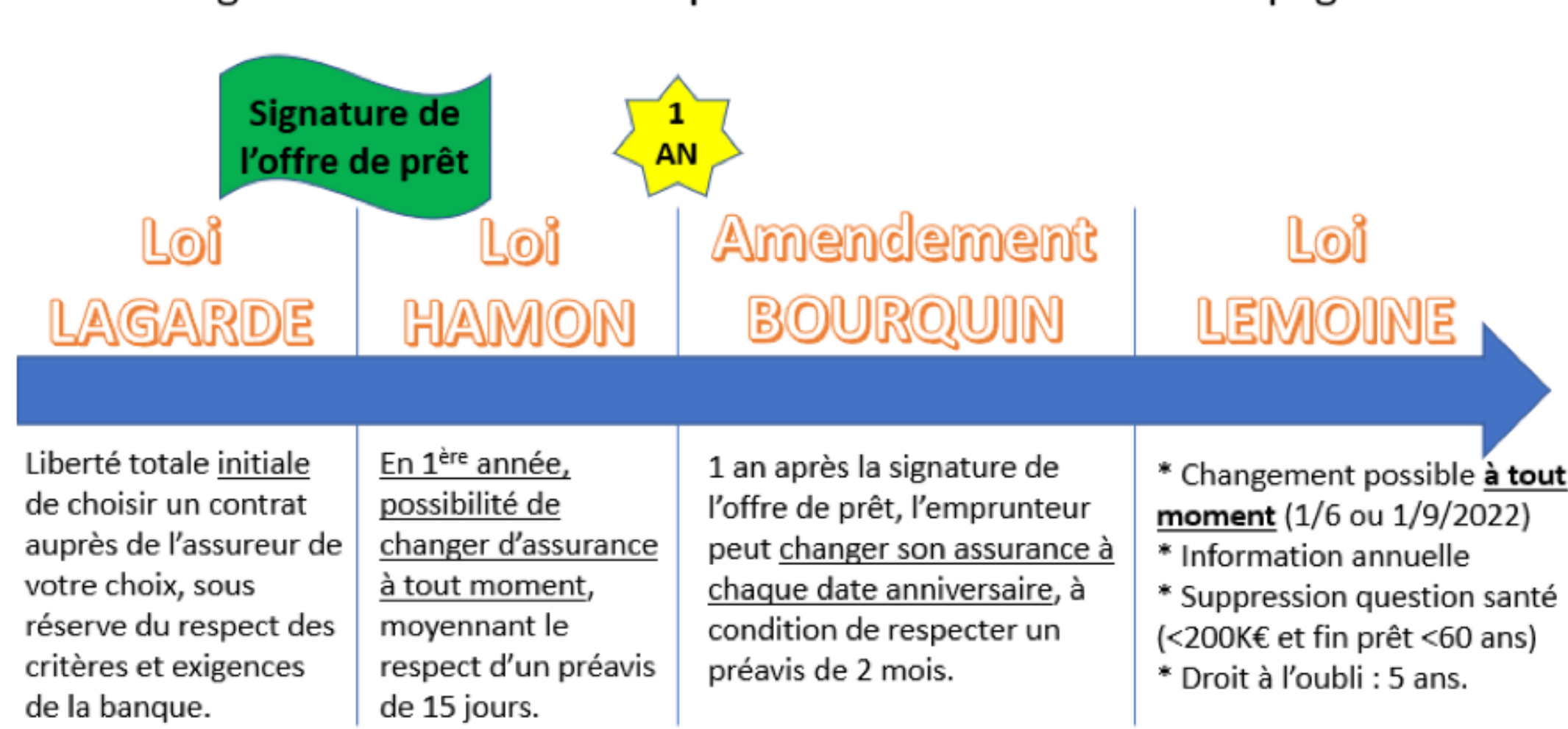
> **La PERTE D'EMPLOI** : rarement exigée par les banques, vous pouvez bien entendu souscrire à cette garantie sachant que vous avez fréquemment un délai de carence (vous ne devez pas être au chômage dans les X mois qui suivent la souscription, sinon le contrat ne se déclenche pas) puis vous aurez probablement une franchise en cas de chômage (délai entre le licenciement et le début de l'indemnisation) et enfin soit une limitation dans la durée de prise en charge soit un plafonnement à un certain pourcentage du montant de vos mensualités. Mais ces limitations peuvent être cumulatives. Il est donc important de vérifier et comparer !

## Comment peut-on changer d'assurance ?

Voici un rappel historique des différentes législations qui ont encadré et tenté d'assouplir les conditions de résiliation d'un contrat d'assurance emprunteur

## De la souscription à la fin du prêt : choisissez et changez d'assurance

Déleguez votre assurance de prêt bancaire à une autre compagnie !



### Loi LAGARDE (septembre 2010)

**Objectif** = aider les emprunteurs à choisir une assurance de prêt différente que celle de la banque.

1. L'emprunteur peut souscrire son assurance de prêt auprès de la compagnie de son choix
2. La banque doit accepter tout contrat dont les garanties sont équivalentes à celui qu'elle propose
3. La banque n'a pas le droit de modifier ses conditions d'octroi du prêt négociées et convenues préalablement avec le client (le taux d'emprunt, les frais de dossiers...)
4. La banque doit justifier les raisons de son éventuel refus (uniquement sur les 18 critères du CCSF)
5. L'assureur est tenu d'informer la banque en cas d'événement important : non-paiement des cotisations par l'assuré ou d'un changement de son contrat.

### Loi HAMON (applicable depuis le 26/07/2014)

**Objectif** = changer d'assurance de prêt à tout moment au cours de la 1ère année.

1. Faisable dans les 11,5 mois à compter de la signature de l'offre de prêt (préavis mini de 15 jours).
2. La loi concerne les prêts immobiliers réalisés par des personnes physiques pour financer l'achat d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ainsi que les SCI non professionnelles constituées de personnes physiques ayant contractées un prêt immobilier de même nature que précédemment indiquée. Les prêts exclusivement professionnels sont exclus.
3. Le niveau des garanties du nouveau contrat doit être au moins équivalent au contrat précédent, indépendamment de l'équivalence des garanties.
4. La banque a 10 jours ouvrés pour répondre. Toute décision de refus de substitution doit être motivée par écrit.
5. Les banques s'exposent à une amende de 3 000€ en cas de non-respect de la loi.

### Amendement BOURQUIN (applicable depuis janvier 2018 pour TOUS les prêts immobiliers, non professionnels)

**Objectif** = changer d'assurance à chaque échéance annuelle : à la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt ou à l'échéance contractuelle si prévue par le contrat.

1. La demande de résiliation doit respecter un préavis minimum de 2 mois.
2. Tous les contrats en cours sont concernés quelle que soit la date de souscription.
3. La loi concerne les prêts immobiliers réalisés par des personnes physiques pour financer l'achat d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Les prêts exclusivement professionnels sont exclus.

4. Les garanties du nouveau contrat doivent être au moins équivalentes au contrat précédent, indépendamment de l'équivalence des garanties.

5. La banque a 10 jours ouvrés pour répondre. Tout refus de substitution doit être motivé par écrit.
6. Les banques s'exposent à une amende de 3 000€ en cas de non respect de la loi.

### Loi Patricia LEMOINE (28 février 2022) dite « pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur »

> le **particulier** qui emprunte pour financer un bien immobilier à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel) pourra **changer d'assurance de prêt à tout moment**, sans attendre la date anniversaire :

- à partir du **1er juin 2022** pour les nouveaux prêts immobiliers (date de signature des offres),
- à partir du **1er septembre 2022** pour les contrats d'assurance en cours (prêts souscrits avant le 1/6).

La résiliation du contrat initial se fait **sans frais ni pénalités**.

> Renforcement de l'obligation d'information des assurés : **chaque année, les assureurs devront informer les assurés de l'existence du droit à résiliation** et de ses modalités de mise en œuvre.

Les banques qui refuseront de résiliation devront maintenant **expliquer et communiquer** aux emprunteurs la totalité des motifs de refus.

### > Suppression du questionnaire de santé, sous conditions

**A partir du 1er juin 2022, il n'est plus nécessaire de renseigner un questionnaire médical ni de pratiquer un examen médical pour les prêts immobiliers dont la part assurée par personne est inférieure à 200 000 €. Il faut également que la fin du remboursement du prêt intervienne avant le 60ème anniversaire de l'emprunteur assuré.**

### > Réduction du délai légal pour bénéficier du « droit à l'oubli », passant de 10 à 5 ans

**Les anciens malades du cancer** (diagnostiqué après 21 ans) ou **de l'hépatite C** n'auront plus à déclarer leur maladie guérie à l'organisme d'assurance **5 ans après la fin de leur protocole thérapeutique**.

## La convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé)

Depuis la loi du 28/02/2022, les signataires de la convention Aeras ont convenu :

- une application aux **crédits à la consommation** (hors découverts bancaires ou les crédits renouvelables : âge ≤ 50 ans, durée du crédit ≤ 4 ans et encours 17.000€
- et aux **prêts immobiliers et professionnels ; dans ces deux cas :**
- La part assurée sur l'encours cumulé de prêts **n'excède pas 420 000 €**.

A noter : pour les prêts immobiliers concernant la **résidence principale**, la détermination du montant de la part assurée **ne tient pas compte des crédits relais**.

- l'échéance des contrats d'assurance doit intervenir **avant le 71ème anniversaire de l'emprunteur**
- **étendre le droit à l'oubli** à des malades autres que cancéreuses (hépatite C), le réduire de 10 à 5 ans, et supprimer le questionnaire médical pour les prêts immobiliers inférieurs à 200 000€.
- **étendre à plus de pathologies la grille de référence** qui interdit ou encadre les surprimes et les exclusions de garanties (VIH, épilepsie, mucoviscidose...).

Plus d'informations sur le site <https://www.aeras-infos.fr>