

# CREDIT IMMOBILIER

## *Le choix de l'assurance*

Les organismes prêteurs exigent la plupart du temps la souscription d'une assurance couvrant les risques de santé et de décès.

Cette assurance n'a pas d'obligation légale mais elle répond aux besoins de garantie des établissements financiers et c'est aussi une sécurité pour l'emprunteur.

L'emprunteur peut choisir librement l'établissement qui l'assure et n'est pas obligé d'opter pour l'assurance collective proposée par le prêteur.

### **Proposition d'une délégation d'assurance avant l'offre de prêt** (article L312-9 Code de la consommation)

Certaines informations sont nécessaires à l'emprunteur pour pouvoir apprécier le coût de l'assurance collective offerte et proposer, le cas échéant, une assurance personnelle à garanties équivalentes. Si cette condition est remplie le prêteur ne peut refuser la délégation d'assurance.

Tout document remis préalablement à l'offre de prêt qui comportera un ou plusieurs éléments chiffrés sur l'assurance proposée par l'établissement prêteur doit présenter le coût de l'assurance :

- taux annuel effectif de l'assurance ;
- montant total en euros dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt ;
- montant en euros et par période, selon la périodicité de paiement.

Le document doit également préciser si ce montant s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement.

**Lors de la première simulation financière, une fiche standardisée d'information est remise au futur emprunteur qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance garantissant un prêt immobilier.**

### **Substitution dans la première année de l'offre de prêt** (article L113-12-2 Code des assurances)

Toute offre de contrat de crédit doit mentionner que l'emprunteur peut souscrire une assurance, auprès de l'assureur de son choix.

L'emprunteur peut proposer au prêteur de substituer au contrat d'assurance initial un nouveau contrat. Ce droit s'exerce dans la première année de l'offre de prêt à la condition que le nouveau contrat d'assurance présente un niveau de garanties équivalent (article 54 de la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation).

La demande doit être adressée après réception de l'offre de prêt par lettre recommandée (au plus tard quinze jours avant le terme de la première année de l'offre de prêt, décomptée à partir de sa signature). Le prêteur dispose d'un délai de dix jours ouvrés pour notifier à l'emprunteur son acceptation ou motiver son refus par le fait que le niveau de garantie n'est pas identique.

En cas d'acceptation du contrat proposé, le prêteur établit le nouveau taux effectif global du prêt prenant en compte le coût de l'assurance) supplémentaire

Aucun frais de dossier n'est dû à la banque pour l'émission de cet avenant et aucune modification du taux du prêt n'est possible.

**Ces mesures s'appliquent à compter du 26 juillet 2014. Les dates d'émission de l'offre de prêt et de souscription du contrat d'assurance ne devant pas être antérieures à cette date.**

## **Substitution après la première année du contrat (article L321-9 du Code de la consommation)**

Au-delà de la période des douze mois suivant la signature de l'offre de prêt, la faculté de substituer au contrat initial un nouveau contrat relève des clauses contractuelles éventuellement contenues dans le contrat de prêt.

## **Bon à savoir**

### ***Pluralité d'emprunteurs***

Lorsque plusieurs personnes ont souscrit ensemble un emprunt, chacune doit être assurée. Il est alors possible d'assurer chacun pour la totalité du capital (prise en charge de la totalité du capital restant dû en cas de décès de l'un des assurés) ou d'assurer chacun pour 50% du capital, seule la moitié de ce qui reste dû sera pris en charge)

Il est indispensable de faire le point sur ces conditions de prise en charge lors de la demande de prêt et d'établir un comparatif des coûts.

### ***Convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé)***

La personne ayant ou ayant eu des problèmes de santé graves peut bénéficier de la convention Aeras. Cette convention a été conclue entre l'État, les fédérations professionnelles de la banque, de l'assurance et de la mutualité et les associations de malades et de consommateurs, afin d'améliorer l'accès à l'emprunt et à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé. Elle prévoit des mécanismes particuliers de garantie des prêts immobiliers ou professionnels et des règles relatives au respect de la confidentialité des informations demandées, notamment des informations à caractère médical.

### ***Assurance perte d'emploi***

Dès lors que le prêteur propose une telle garantie à l'emprunteur, le droit de substitution et de délégation s'exerce dans les mêmes conditions que pour l'assurance décès-invalidité.

**L'emprunteur doit se faire préciser par le prêteur quelles sont exactement les garanties prévues et les conditions de mises en œuvre de la protection. Celles-ci pouvant être très différentes d'un contrat à un autre.**

### ***Garanties de remboursement***

Le prêteur demande également une garantie contre le risque de défaut de remboursement du prêt.

Cette garantie peut prendre plusieurs formes :

- soit une hypothèque inscrite sur le bien ;
- soit un privilège de prêteur de deniers (pour un prêt portant sur terrain ou logement existant) ;
- soit la caution d'un organisme agréé par lui ou celle d'un tiers.

**La caution apportée par un organisme extérieur est plus simple dans sa mise en œuvre, elle s'avère moins coûteuse, notamment elle évite les frais de mainlevée, une fois le prêt remboursé ou en cas de re-vente.**

## **Adresses utiles**

**Mutlog** (assurance individuelle décès-invalidité)

Téléphone : 01 44 89 80 91

[www.mutlog.fr](http://www.mutlog.fr)

**Assurez votre prêt** (assurance décès-invalidité)

Téléphone : 01 55 31 78 81

[www.assurezvotreprêt.fr](http://www.assurezvotreprêt.fr)

**Handi- Assur** (assurance décès-invalidité problèmes de santé - convention AERAS)

Téléphone : 02 40 73 79 99

<http://www.handi-assur.com>

**Crédit Logement** (organisme de caution – avantages de la caution)

[www.creditlogement.fr](http://www.creditlogement.fr)