



Imprimé avec des encres végétales sur du papier PEFC par une imprimerie détentrice de la marque Imprim'vert, label qui garantit la gestion des déchets dangereux dans les filières agréées. La certification PEFC garantit que le bois utilisé dans la fabrication du papier provient de forêts gérées durablement.



032

www.lesclesdelabanque.com

Le site d'informations pratiques sur la banque et l'argent

L'assurance emprunteur en crédit immobilier

LES MINI-GUIDES BANCAIRES



FEDERATION
BANCAIRE
FRANCAISE

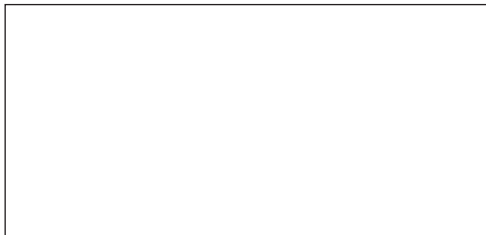
FBF - 18 rue La Fayette - 75009 Paris
cles@fbf.fr

Février 2009



Sommaire

Ce mini-guide vous est offert par :



“Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de cette brochure est soumise à l'autorisation préalable de la Fédération Bancaire Française”.

Éditeur : FBF - 18 rue La Fayette 75009 Paris - Association Loi 1901
Directeur de la publication : Ariane Obolensky
Rédacteur en chef : Philippe Caplet
Imprimeur : Concept graphique,
ZI Delaunay Belleville - 9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis
Dépôt légal : février 2009

2	L'assurance emprunteur en crédit immobilier
4	L'assurance est-elle obligatoire ?
6	Auprès de qui souscrire l'assurance ?
10	Quels types d'assurance souscrire ?
16	Une information claire et sincère
18	Une information confidentielle
20	La décision de l'assureur
22	En cas de risque de santé aggravé
24	Lisez attentivement votre contrat d'assurance
26	Combien ça coûte ?
24	Déjà parus dans cette collection

L'assurance emprunteur en crédit immobilier

Dans un crédit immobilier, l'assurance constitue un dispositif de protection important pour vous en même temps qu'elle offre une garantie pour le prêteur. C'est pourquoi dès le montage de votre dossier, la banque vous demande une assurance emprunteur pour garantir votre crédit et compléter l'analyse de solvabilité.

L'assurance est-elle obligatoire ?



Si la durée et/ou le montant prêté le justifie, le prêteur vous demande des garanties telles que le cautionnement mutuel ou l'hypothèque... qui seront mises en œuvre si vous ne remboursez pas la somme empruntée.

Dans de nombreux cas, l'assurance emprunteur permet d'éviter la mise en jeu de ces garanties notamment lorsqu'un risque, tel que le décès, la maladie, l'accident, le chômage..., se réalise, vous empêchant de continuer à rembourser. L'assurance vous protège alors autant qu'elle protège l'établissement de crédit. C'est la raison pour laquelle la souscription d'une assurance décès-invalidité est presque toujours demandée, notamment pour obtenir un crédit immobilier.

Auprès de qui souscrire l'assurance ?



Vous pouvez généralement la souscrire directement auprès de votre banque dans le cadre d'une "assurance groupe". Il s'agit d'une couverture d'assurance collective, négociée par la banque auprès d'un assureur partenaire, pour en faire bénéficier ses clients. Le traitement de la demande est simplifié et, en cas de mise en jeu de l'assurance, la prise en charge sera facilitée.

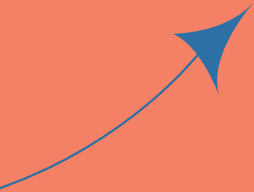
Vous pouvez préférer proposer à votre banque un autre contrat auprès d'un assureur de votre choix ; à vous alors de faire la démarche. Vous pouvez d'ailleurs déposer un dossier chez différentes sociétés d'assurance pour comparer leurs offres.

Attention cependant, ce contrat (risques couverts, conditions de couverture, etc.) doit constituer une garantie au moins équivalente à l'assurance proposée par la banque. La société qui vous accordera l'assurance désignera alors l'établissement prêteur bénéficiaire des capitaux garantis en lui adressant une "délégation d'assurance". Ce document est signé et accepté par l'établissement prêteur, l'assureur, et l'emprunteur qui s'engagent mutuellement à le respecter. L'assureur s'engage à verser la somme due à l'établissement prêteur, en cas de décès par

exemple, et à l'informer en cas de non-paiement des primes par l'emprunteur. En cas de remboursement anticipé du prêt, ce contrat prend fin.

Aujourd'hui, les établissements de crédit acceptent déjà les délégations d'assurance. A noter : une fiche standardisée d'information sera systématiquement remise, pour les nouveaux projets initiés à compter du 1er juillet 2009, à celui qui sollicite une assurance pour un crédit immobilier afin de lui permettre d'être mieux informé et donc de comparer plus facilement les offres d'assurance.

Quels types d'assurance souscrire ?



Informez-vous toujours très attentivement des possibilités d'assurance ainsi que des conditions des contrats associés à un prêt en lisant la notice d'information du contrat d'assurance. Il y va de votre intérêt comme de celui de vos proches.

L'Assurance décès est indispensable pour la sécurité de votre conjoint, des co-emprunteurs et de vos enfants. Il est, par principe, vivement recommandé de prendre la garantie la plus étendue possible en assurant totalement chaque emprunteur. Ainsi, en cas de décès de l'un d'entre eux, le capital sera intégralement pris en charge par la société d'assurance. Généralement, l'assurance peut couvrir non seulement le décès, mais aussi les cas d'invalidité extrêmement grave, appelée «perte totale et irréversible d'autonomie» (PTIA). Dans l'un ou l'autre cas, elle rembourse alors au prêteur le capital restant dû.

L'Assurance invalidité / incapacité de travail prend en charge le remboursement des échéances ou une partie, dans les conditions prévues au contrat, lorsqu'à la suite d'une maladie ou d'un accident, vous vous trouvez en incapacité d'exercer votre activité professionnelle ou tout autre activité de façon non définitive ou partielle.

L'étendue de la garantie et la notion d'invalidité / incapacité de travail figurent dans votre contrat. Si vous avez un doute, faites-vous clairement préciser sa définition, car cette notion varie d'un contrat à l'autre et peut être différente de

celle retenue par la Sécurité Sociale. En outre, l'assurance peut exclure les arrêts de travail après un certain âge (60 ans par exemple). En général, l'assurance ne prend effet qu'au-delà d'une certaine durée d'arrêt de travail, 90 jours par exemple. L'indemnisation ne débute, dans ce cas, qu'au 91ème jour. Il est cependant nécessaire, pour bénéficier d'une prise en charge à bonne date, que vous présentiez votre demande dès le début de l'arrêt de travail. Lisez votre notice d'information et dialoguez avec votre intermédiaire en assurance qui est là pour vous conseiller.

L'Assurance perte d'emploi, si vous la souscrivez, a pour objet la prise en charge de tout ou partie des remboursements en cas de chômage. Elle entre en jeu sous certaines conditions et peut cesser lorsque l'assuré a atteint un certain âge. Elle ne couvre pas les salariés en période d'essai ou en pré-retraite, ni les cas de démission volontaire, de chômage partiel, etc.

En général, les premiers mois de chômage ne donnent lieu à aucune indemnisation. La durée totale d'indemnisation est

toujours limitée dans le temps, une limite (neuf mois, quinze mois,...) est généralement fixée pour l'indemnisation d'une période de chômage ininterrompue. Si vous êtes encore sans emploi à l'issue de cette période, l'indemnisation cessera. Il vous faudra justifier d'un emploi pendant plusieurs mois avant que la garantie puisse jouer pour une nouvelle période de chômage. Certaines assurances proposent un report des mensualités en fin de prêt... C'est donc la notice d'information qui vous donnera tous les éléments clés de votre garantie

Une information claire et sincère



Vous devez porter à la connaissance de l'assureur un certain nombre d'informations indispensables. Vous aurez aussi à répondre par écrit à un questionnaire sur votre état de santé, voire à un questionnaire médical plus complet dans certains cas, à l'aide d'un imprimé que vous signerez. Vous devez veiller à répondre avec la plus grande exactitude à ce questionnaire car vos réponses engagent votre responsabilité. Si l'assureur découvre, par la suite, que vous avez fait intentionnellement une fausse déclaration, il peut vous opposer la nullité du contrat. Si tel était le cas, vos remboursements ne seraient pas pris en charge par l'assurance, avec toutes les conséquences financières que cela peut entraîner pour vous-même et votre famille.

Une information confidentielle



La confidentialité des informations que vous communiquez à votre banque ou à l'assureur est couverte par le secret professionnel. Si vous remettez votre questionnaire d'état de santé à votre banque pour la souscription de son assurance de groupe, elle pourra dans la plupart des cas accepter immédiatement, au nom de l'assureur, votre adhésion.

Si vous devez remplir un questionnaire médical plus complet, vos données ne servent qu'au service médical de l'assurance. La banque n'en a pas connaissance. Dans tous les cas, votre conseiller bancaire vous remettra avec le questionnaire d'état de santé et/ou le questionnaire médical, une enveloppe destinée au médecin-conseil de l'assurance pour renfermer votre questionnaire rempli et elle sera cachetée par vous avant d'être envoyée. Ces informations sont traitées et conservées par l'assureur dans le respect des principes légaux contrôlés par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

La décision de l'assureur



Vous serez informé de la décision de l'assureur. Compte tenu de vos réponses au questionnaire d'état de santé ou au questionnaire médical, ou des renseignements complémentaires qui vous auront été demandés, l'assureur peut estimer ne pas pouvoir couvrir le risque ou proposer une couverture avec des restrictions et/ou une surprime. Si certains risques sont exclus de l'accord de l'assureur, il est possible que le contenu final de la garantie obtenue ne permette plus à la banque d'accorder le crédit. Dans ce cas, le refus de crédit expliqué par la seule question de l'assurance vous sera notifié par écrit.

En cas de risque de santé aggravé



Si votre état de santé ne vous permet pas d'être couvert par une assurance dans les conditions standard, il existe des mécanismes particuliers prévus par la Convention AERAS* (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) pour que le maximum soit fait pour trouver une solution d'assurance. Vous en bénéficiez automatiquement sans devoir le demander. Dans les cas rares où l'assurance n'est pas possible ou insuffisante, le prêteur examinera avec vous la possibilité de vous garantir par d'autres moyens : par exemple le recours à un contrat spécifique, la délégation au profit de la banque d'un contrat d'assurance vie, le nantissement d'un capital ou de titres, le cautionnement, le gage, etc.

* Voir le mini-guide n°25 « La convention AERAS »

Lisez attentivement votre contrat d'assurance



Quel que soit votre contrat, lisez-le attentivement. Vérifiez par exemple s'il prend en charge le remboursement de la totalité des échéances de prêt en cas d'arrêt de travail ou encore si certaines activités ne sont pas couvertes. Vérifiez attentivement toutes les exclusions : soit générales, soit celles indiquées par l'assurance après examen de votre situation personnelle.

Combien ça coûte ?



Le tarif de l'assurance peut, selon les contrats, être exprimé en euros en proportion d'un capital emprunté, ou bien en pourcentage du capital initial emprunté ou du capital restant dû. Si le coût est fonction du capital initial emprunté, la cotisation reste identique tout au long du remboursement du prêt. Sur le capital restant dû, la cotisation diminue à mesure du remboursement du prêt. Lorsque l'assurance est obligatoire pour l'obtention du prêt, les cotisations sont incluses dans le calcul du Taux effectif Global (TEG) du prêt.

DÉJÀ PARUS DANS

- n° 3 Régler un litige avec votre banque
- n° 5 La convention de compte
- n° 6 Quelle garantie pour vos dépôts ?
- n° 7 Comment régler vos dépenses à l'étranger ?
- n° 8 Maîtriser son taux d'endettement
- n° 9 Bien utiliser le chèque
- n° 11 N'émettez pas de chèque sans provision
- n° 13 Redécouvrez le crédit à la consommation
- n° 14 Le droit au compte
- n° 15 La protection de vos données personnelles
- n° 16 Bien utiliser votre carte
- n° 17 Le FICP (Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers)
- n° 18 Le compte joint
- n° 19 Se porter caution
- n° 20 Epargne éthique et Epargne solidaire
- n° 21 Vivre sans chéquier
- n° 22 Le surendettement
- n° 23 Prélèvement et autres moyens de paiement répétitifs

CETTE COLLECTION :

- n° 24 Bien choisir son produit d'épargne
- n° 25 La Convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un **R**isque **A**ggravé de **S**anté)
- n° 26 Le coût d'un crédit
- n° 27 Le virement SEPA
- n° 28 Le regroupement de crédits, la solution ?
- n° 29 Les donations
- n° 30 Dix conseils pratiques pour gérer au mieux son compte bancaire
- n° 31 Le Crédit relais immobilier

Les hors-séries

- Le Guide de la mobilité
- Sécurité des opérations bancaires
- Glossaire des opérations bancaires courantes
- Envoyer de l'argent à l'étranger (uniquement en version électronique)
- La commercialisation des instruments financiers

Les numéros non-indiqués, périmés, ne sont pas réédités