

Mini-guide n° 32 - novembre 2011

Assurez votre crédit immobilier pour réussir votre projet

Pour concrétiser votre projet immobilier, vous avez besoin d'obtenir un crédit immobilier ainsi qu'une assurance emprunteur. L'assurance emprunteur sera mise en jeu lorsqu'un risque tel que le décès, l'accident ou la maladie se réalise.

L'établissement de crédit peut également vous demander des garanties telles que le cautionnement ou l'hypothèque ; elles seront mises en œuvre si vous ne remboursez pas.

1. Pourquoi s'assurer ?

L'assurance emprunteur vous protège, vous et votre famille. Ainsi, en cas de décès, d'accident ou de maladie, l'assurance prend en charge le remboursement total ou partiel de votre prêt en fonction du contrat que vous avez souscrit.

Cette assurance permet donc d'éviter certaines difficultés financières qui pourraient conduire à la vente du bien pour rembourser le prêteur.

2. A quel moment rechercher une assurance ?

Pour réaliser en toute sérénité votre projet immobilier, **anticipez la recherche de votre assurance** avant même la signature de votre compromis de vente et sans attendre l'acceptation de votre prêt.

Cela vous permet de :

- Mettre en concurrence plusieurs contrats en comparant les offres (garanties, prestations, tarifs...)

- Gagner du temps si vous devez répondre à des questionnaires de santé détaillés et effectuer des examens médicaux supplémentaires
- Savoir à l'avance si vous êtes assurable et à quelles conditions : niveau de couverture, exclusions, tarif standard ou spécifique.

3. Quels types d'assurance souscrire ?

L'assurance emprunteur peut couvrir différents risques : le décès, l'invalidité, l'incapacité de travail, la perte d'emploi.

Avant de souscrire, renseignez-vous auprès de votre conseiller et lisez attentivement la notice d'information du contrat d'assurance pour appréhender toutes les modalités de l'assurance. ■■■

■ ■ ■ **L'Assurance décès** couvre non seulement le décès, mais aussi les cas d'invalidité extrêmement grave, appelée «perte totale et irréversible d'autonomie» (PTIA). Dans ces deux cas, elle rembourse à votre place le capital restant dû à l'établissement de crédit. Elle est indispensable pour la sécurité de votre conjoint, des co-emprunteurs, de vos enfants ou de vos ayants droit.

L'Assurance invalidité / incapacité de travail prend en charge le remboursement des échéances si à la suite d'une maladie ou d'un accident, vous vous trouvez en incapacité d'exercer votre activité professionnelle ou toute autre activité rémunérée de façon non définitive ou partielle.

L'étendue de la garantie et la notion d'invalidité / incapacité de travail figurent dans votre contrat.

L'Assurance perte d'emploi a pour objet la prise en charge de tout ou partie des remboursements des échéances en cas de chômage. Elle entre en jeu sous certaines conditions et peut cesser lorsque l'assuré a atteint un certain âge. Les conditions d'indemnisation sont différentes selon les contrats.

A noter : L'assurance décès-invalidité peut être exigée par l'établissement de crédit lorsque vous déposez une demande de crédit immobilier alors que l'assurance perte d'emploi reste facultative.

4. Comment s'assurer ?

Si le prêt est établi au nom de plusieurs personnes (co-emprunteurs), vous devez préciser la proportion du capital assuré pour chacun. Cette notion est généralement exprimée en pourcentage :

- soit chacun pour la totalité du capital (x fois 100 %). Ainsi, en cas de décès de l'un des co-emprunteurs, l'assureur règlera la totalité du capital restant dû,

- soit chacun pour une partie du capital. Par exemple, si chacun est assuré à hauteur de 50 %, en cas de décès de l'un d'eux, l'assureur paiera la moitié de ce qui reste dû.

Si vous empruntez avec votre conjoint, il est recommandé de vous assurer chacun pour le montant total du prêt (chacun à 100 %) ou au moins d'assurer à 100 % celui qui a les revenus les plus importants.

5. Auprès de qui s'assurer ?

Vous pouvez souscrire votre assurance auprès des établissements de crédit, des assureurs et des courtiers.

L'établissement de crédit, auprès duquel vous avez déposé votre demande de prêt peut vous proposer une assurance emprunteur (assurance groupe ou individuelle). L'assurance groupe est un contrat d'assurance collective négocié par la banque auprès d'un assureur pour en faire bénéficier ses clients. Les formalités d'adhésion sont simples et en cas de mise en jeu de l'assurance, la prise en charge est facilitée.

Vous pouvez proposer à votre banque un contrat individuel spécifique souscrit auprès d'un assureur de votre choix. Celui-ci désigne alors l'établissement de crédit comme bénéficiaire des capitaux garantis en lui adressant une « délégation d'assurance ». Ce document est signé et accepté par l'établissement de crédit, l'assureur et l'emprunteur s'engagent mutuellement à le respecter. L'assureur s'engage à

verser la somme due à l'établissement de crédit, en cas de décès par exemple, et à l'informer en cas de non-paiement des primes par l'emprunteur.

N'hésitez pas à interroger votre conseiller bancaire pour de plus amples informations.

A noter : Si vous choisissez une assurance autre que celle proposée par la banque, elle devra présenter un niveau de garantie équivalent à celui du contrat groupe.

Bon à savoir : une fiche standardisée d'information doit vous être systématiquement remise par tout professionnel dès lors que vous sollicitez une assurance pour un crédit immobilier. Elle présente les garanties proposées ainsi qu'un exemple personnalisé du coût de l'assurance, vous pourrez donc plus facilement comparer les offres. Si vous le souhaitez, vous pouvez également déposer un dossier auprès de différents assureurs.

6. Quels sont les points à vérifier dans votre contrat ?

Quel que soit votre contrat, lisez-le attentivement.

Vérifiez l'étendue des garanties proposées et les modalités de prise en charge des échéances de prêt en cas d'arrêt de travail ou encore l'exclusion de certaines activités.

Vérifiez attentivement toutes les exclusions qu'elles soient générales, ou personnelles suite à l'examen de votre dossier.

Consultez le tarif de l'assurance. Selon les contrats, il peut être exprimé :

- en euros en proportion du capital emprunté,
- ou en pourcentage soit du capital initial emprunté, (la cotisation reste identique tout au long du remboursement du prêt) soit en capital restant dû (la cotisation diminue à mesure du remboursement du prêt).

7. Quelles informations devez-vous donner ?

Vous devez porter à la connaissance de l'assureur un certain nombre d'informations indispensables pour lui permettre d'étudier votre demande d'adhésion. En général, vous répondez 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 signez.

Vous devez répondre avec sincérité et de façon exacte. Plus vos réponses sont précises, plus le

traitement de la demande d'assurance est rapide. 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 pourrait entraîner pour vous et votre famille.

8. Les informations confiées sont-elles confidentielles ?

La confidentialité des informations que vous communiquez à votre banque ou à votre assureur est couverte par le secret professionnel.

Si vous complétez un questionnaire d'état de santé, il sera transmis au médecin-conseil de l'assureur. Si le médecin conseil a besoin d'informations

complémentaires, il peut vous demander de remplir un questionnaire médical plus complet et/ou réaliser des examens médicaux supplémentaires.

A noter : votre conseiller bancaire n'est pas informé des informations médicales vous concernant.

9. Suis-je informé de la décision de l'assureur ?

L'assureur vous informe de sa décision. 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 un tarif spécifique. Si cer-

tains risques ne sont pas couverts par le contrat 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.

10. Que faire en cas de risque de santé aggravé ?

Si votre état de santé actuel ou passé ne vous permet pas d'être couvert par une assurance dans les conditions standard, la Convention AERAS* (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) vous facilite l'accès à l'assurance. Vous en bénéficiez automatiquement sans avoir à le demander. Dans les cas rares où l'assurance est au final impossible ou insuffisante, le prêteur examinera avec vous la

possibilité de vous garantir par d'autres moyens : par exemple la délégation au profit de la banque d'un contrat d'assurance-vie, le nantissement d'un capital ou de titres, le cautionnement, etc.

Le mini-guide n°25 « La convention AERAS » est disponible gratuitement sur le site :

www.lesclesdelabanque.com

DÉJÀ PARUS DANS CETTE COLLECTION :

- | | | | |
|---------|--|--|---------|
| • n° 3 | Réglez un litige avec votre banque | Dix conseils pratiques pour gérer au mieux son compte bancaire | • n° 30 |
| • n° 5 | La convention de compte | Le Crédit relais immobilier | • n° 31 |
| • n° 6 | Quelle garantie pour vos dépôts ? | Assurez votre crédit immobilier pour réussir votre projet | • n° 32 |
| • n° 7 | Comment régler vos dépenses à l'étranger ? | L'éco-prêt à taux zéro ou éco-ptz | • n° 33 |
| • n° 8 | Maîtriser son taux d'endettement | Souscrire ou acheter des obligations | • n° 34 |
| • n° 9 | Bien utiliser le chèque | La saisie et le solde bancaire insaisissable | • n° 35 |
| • n° 11 | N'émettez pas de chèque sans provision | Le microcrédit personnel accompagné | • n° 36 |
| • n° 13 | Le crédit à la consommation | Le prélèvement SEPA | • n° 37 |
| • n° 14 | Le droit au compte | Le PTZ + | • n° 38 |
| • 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° 21 | Vivre sans chéquier | | |
| • n° 22 | Le surendettement | | |
| • n° 23 | Prélèvement et autres moyens de paiement récurrents | | |
| • n° 24 | Bien choisir son produit d'épargne | | |
| • n° 25 | La Convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) | | |
| • n° 26 | Le coût d'un crédit | | |
| • n° 27 | Le virement SEPA | | |
| • n° 28 | Le regroupement de crédits, la solution ? | | |
| • n° 29 | Les donations | | |

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
- ➔ La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme
- ➔ Les nouvelles règles de fonctionnement des Services de Paiement

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



FEDERATION
BANCAIRE
FRANCAISE

« Le présent guide est exclusivement diffusé à des fins d'information du public. Il ne saurait en aucun cas constituer une quelconque interprétation de nature juridique de la part des auteurs et/ou de l'éditeur ».
« Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de ce guide est soumise à l'autorisation préalable de la Fédération Bancaire Française ».
Éditeur : FBF - 18 rue La Fayette 75009 Paris - Association Loi 1901 - Directeur de publication : Ariane Obolensky
Directeur délégué de publication : Valérie Ohannessian - Rédacteur en chef : Valérie Ohannessian - Rédacteur : Christine Chadozeau
- Maquette : Olivier Lhomme - Imprimeur : Concept graphique, ZI Delaunay Belleville - 9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis -
Dépôt légal : novembre 2011

Mini-guide téléchargé depuis le site www.lesclesdelabanque.com - e-mail : cles@fbf.fr