

# L'ASSURANCE EMPRUNTEUR d'un PRET IMMOBILIER

(MAJ 02/03/2018)

<b>GENERALITES</b>	<b>Page 2</b>
<b>FICHE STANDARDISEE D'INFORMATION</b>	<b>Page 2</b>
<b>EQUIVALENCE DES GARANTIES</b>	<b>Page 3</b>
<b>CONVENTION A.E.R.A.S.</b>	<b>Page 4</b>
<b>DROIT A L'OUBLI</b>	<b>Page 5</b>
<b>LIBRE CHOIX DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR</b>	<b>Page 6/7</b>

**Pour tous renseignements sur ces problématiques, votre interlocuteur est joignable**

**Par téléphone au 01.40.04.77.08**

**Ou par Email : [annie.belmonte@bred.fr](mailto:annie.belmonte@bred.fr)**

## **1- GENERALITES**

- La souscription d'un prêt immobilier engage un emprunteur, pour de nombreuses années, pendant lesquelles certains aléas de la vie peuvent survenir (chômage, accident...). L'assurance emprunteur est une sécurité indispensable pour mener à bien le projet. Elle vise à garantir le remboursement d'un crédit, en cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité (et même parfois de chômage) de l'emprunteur ; celui-ci est libre de choisir l'assurance emprunteur proposée par sa propre banque ou par un autre établissement.
- Lorsque le prêt est consenti conjointement entre plusieurs emprunteurs, il est fortement recommandé de choisir une quotité de 100% chacun avec un minimum obligatoire de 100% du capital prêté. La quotité assurée par personne, est le pourcentage du capital emprunté qui sera couvert par l'assurance.

## **2- FICHE STANDARDISEE D'INFORMATION**

La **Fiche Standardisée d'Information** renforce l'information préalable à tout emprunteur se voyant proposer, ou sollicitant une assurance en garantie d'un crédit, et permet :

- D'identifier les garanties minimales exigées par la Banque
- D'obtenir le coût de la solution d'assurance envisagée
- D'envisager la souscription d'un contrat d'assurance emprunteur, en dehors de la Banque

### 3- EQUIVALENCE DES GARANTIES

Le tableau ci-dessous présente les 11 critères exigés par la SOFIDER, en matière de couverture emprunteur, par nature de risque pour un prêt immobilier ; cette liste vise à rendre plus facile la comparaison par l'emprunteur entre un contrat d'assurance individuelle et le contrat d'assurance-groupe, tant au moment de la souscription d'un crédit, qu'au moment de la substitution du contrat au cours de la 1<sup>ère</sup> année d'assurance, ou à chaque date anniversaire du prêt, au-delà de cette 1<sup>ère</sup> année ou pour tous les prêts antérieurs.

DECES / PTIA / INVALIDITE / INCAPACITE	
Maintien de la couverture en cas de déplacement dans le monde entier <u>à titre personnel professionnel ou humanitaire</u>	OUI
Couverture des sports amateurs pratiqués par l'emprunteur à la date de souscription	OUI sauf sports à moteur et saut à l'élastique
DECES	
Couverture de la garantie décès pendant toute la durée du prêt	OUI
P.T.I.A.*	
Couverture de la garantie PTIA pendant toute la durée du prêt	OUI jusqu'au 70 <sup>ème</sup> anniversaire
INCAPACITE (ITT) **	
Délai de franchise	OUI si ≤ 90 jours
Pour une personne en activité, évaluation en fonction de la profession exercée au jour du sinistre	OUI
Couverture des inactifs au moment du sinistre	OUI : 50 % de l'échéance
Couverture des affections dorsales	OUI sans condition d'hospitalisation ou d'intervention chirurgicale
Couverture des affections psychiatriques	OUI sans condition d'hospitalisation
INVALIDITE PERMANENTE TOTALE OU PARTIELLE (IPT ou IPP) ***	
Pour une personne en activité, évaluation en fonction de la profession exercée au jour du sinistre	OUI
Prise en charge de l'IPP à partir de 33% d'invalidité	OUI

\*PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie) : si à la suite d'un accident ou d'une maladie grave vous êtes dans l'obligation de faire appel à une tierce personne pour accomplir les actes de la vie courante (se laver, s'habiller, se déplacer, se nourrir) on parle alors de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie

\*\*Incapacité Temporaire Totale de Travail : il s'agit de l'incapacité à exercer votre activité professionnelle ou vos activités habituelles (si vous n'exercez pas ou plus d'activité professionnelle) sur une durée minimale de 90 jours.

\*\*\*Invalidité permanente Totale (IPT) : est considéré en état d'invalidité permanente totale, l'assuré qui, à la suite d'une maladie ou d'un accident, et après consolidation de son état, présente un taux d'invalidité contractuel supérieur ou égal à 66%

**4- CONVENTION A.E.R.A.S. (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé)**

- Dans le cas où l'état de santé de l'Emprunteur l'empêche de bénéficier des conditions standards d'assurance, la convention A.E.R.A.S. permet de bénéficier de solutions d'assurance adaptées.
- La convention A.E.R.A.S. révisée le 2 Septembre 2015 a instauré un « droit à l'oubli »(voir page 5), pour tout contrat d'assurance lié à un crédit, souscrit depuis cette date et sous certaines conditions. Par ailleurs il a été mis en place, une grille de référence permettant une acceptation sans surprime et sans exclusion de l'affection pour certains cancers et d'autres pathologies spécifiques, qui seront donc à déclarer (liste publiée sur le site <http://www.aeras-infos.fr/>).
- Par souci de confidentialité, l'emprunteur complètera le questionnaire de santé, soit seul dans sa banque, soit chez lui. Le questionnaire de santé comporte des questions précises sur des évènements relatifs à l'état de santé du postulant. Une fois rempli et inséré dans une enveloppe cachetée, il sera adressé au service médical de l'assureur, qui, s'il a besoin d'information complémentaire, prendra contact avec le postulant à l'assurance pour demander des examens médicaux spécifiques.
- La convention A.E.R.A.S. a prévu la prise en charge d'une partie des surprimes éventuelles pour les personnes aux revenus modestes, dans le cas d'achat d'une résidence principale ou d'un prêt professionnel. Pour bénéficier de ce dispositif, les revenus ne doivent pas dépasser un plafond fixé en fonction du nombre de parts du foyer fiscal et du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (P.A.S.S.)

Nombre de parts du foyer fiscal	Le revenu net imposable doit être ≤ à :
1	1 fois le P.A.S.S.
1,5 à 2,5	1,25 fois le P.A.S.S.
3 et plus	1,5 fois le P.A.S.S.

- En cas de refus de l'assurance emprunteur pour garantir le prêt (ou si les garanties paraissent insuffisantes pour le succès de l'opération) la banque va chercher avec l'emprunteur, une garantie alternative ou complémentaire, à la place de l'assurance, et qui peut apporter des garanties dont la valeur et la mise en jeu offrent la même sécurité que l'assurance pour le prêteur et l'emprunteur. Toutefois, c'est la banque qui appréciera la valeur de cette garantie.
- En cas de risque aggravé de santé, il est fortement conseillé d'anticiper la question de l'assurance emprunteur, avant même d'avoir signé une promesse de vente ou que la demande de prêt soit définitivement formalisée. Pour un dossier complet, les professionnels de la banque et de l'assurance, se sont engagés à donner une réponse à la demande dans un délai de 3 semaines maximum pour l'assureur, et 2 semaines maximum pour celle de la banque après acceptation de la proposition d'assurance.
- L'accord d'assurance pour un prêt immobilier est valable 4 mois.
- Pour tous renseignements, un référent A.E.R.A.S. est joignable par téléphone au 01.40.04.77.08 ou par Email : [annie.belmonte@bred.fr](mailto:annie.belmonte@bred.fr)

## 5- DROIT A L'OUBLI

- La Convention AERAS prévoit un droit à l'oubli précisé par la loi du 26 janvier 2016 : aucune information médicale relative à une pathologie cancéreuse ne peut vous être demandée dès lors que son protocole thérapeutique est achevé depuis plus de 10 ans (uniquement pour les nouveaux contrats de crédit). Ce délai est abaissé à 5 ans pour les cancers survenus avant l'âge de 18 ans. Dans ces deux cas, vous n'avez donc plus à déclarer un ancien cancer.
- Elle met également en place une grille de référence pour certaines pathologies cancéreuses et d'autres types de pathologies, notamment chroniques. Pour ces dernières, des délais de droit à l'oubli inférieurs peuvent être prévus.
- Les autres pathologies présentes dans la grille de référence doivent être déclarées. Cependant l'accès à l'assurance emprunteur se fait sans exclusion ni surprime après un délai (compris entre 1 et 10 ans selon la pathologie) à compter de la fin du protocole thérapeutique et en l'absence de rechute.
- LE DROIT À L'OUBLI ainsi que LA GRILLE DE RÉFÉRENCE S'APPLIQUENT AUX DEMANDES DE PRÊT IMMOBILIER OU PROFESSIONNEL QUI RESPECTENT CERTAINES CONDITIONS (PART DU MONTANT ASSURÉ INFÉRIEUR À 320 000 € NOTAMMENT).
- Pour tous renseignements, un référent A.E.R.A.S. est joignable par téléphone au 01.40.04.77.08 ou par Email : [annie.belmonte@bred.fr](mailto:annie.belmonte@bred.fr)

## **6- LIBRE CHOIX DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR**

6-1-L'emprunteur est libre de choisir l'assurance emprunteur proposée par sa propre banque ou par un autre établissement d'assurance.

6-2-Le contrat apporté par l'emprunteur doit présenter un niveau de garanties à **minima équivalent à celui du contrat-groupe**.

6-3-L'analyse de l'équivalence des garanties se fonde sur les 11 critères susvisés (page 3)

6-4-**A l'émission de l'offre** l'analyse de l'équivalence des garanties, se fait sur présentation des documents suivants à votre responsable commercial :

**Le contrat ou devis détaillé**

(En cas de présentation d'un simple devis, le contrat définitif fera l'objet d'un nouveau contrôle de l'équivalence des garanties)

**+ La notice d'information**

6-5-**Pendant les 12 mois qui suivent l'émission de l'offre**, l'analyse de l'équivalence des garanties, se fait sur présentation des documents suivants à votre responsable commercial :

**Demande écrite de l'assuré**

**+ Le nouveau contrat ou devis détaillé**

(En cas de présentation d'un simple devis, le contrat définitif fera l'objet d'un nouveau contrôle de l'équivalence des garanties)

**+ La notice d'information**

6-6-En cas de substitution, **en dehors des 12 mois qui suivent l'émission de l'offre**, et quelle que soit la date du contrat de prêt, l'analyse de l'équivalence des garanties, se fait sur présentation des documents suivants à votre responsable commercial :

**Demande écrite de l'assuré 2 mois avant la date anniversaire de son prêt**

**+ Le nouveau contrat ou devis détaillé**

(En cas de présentation d'un simple devis, le contrat définitif fera l'objet d'un nouveau contrôle de l'équivalence des garanties)

**+ La notice d'information**

**La décision de la Banque doit vous être notifiée dans les 10 jours à réception de l'ensemble des documents susvisés**

	LOI LAGARDE Déliation		LOI HAMON Substitution ≤ 12 mois	LOI SAPIN Substitution hors 12 mois de la loi HAMON
	Avant l'émission de l'offre de prêt	Entre la date d'émission de l'offre et la date d'acceptation	Dans les 12 mois qui suivent l'acceptation de l'offre de prêt	Quelle que soit la date d'émission de l'offre (antérieure ou postérieure aux 12 mois de la loi HAMON)
Quels documents fournir	Le contrat ou devis détaillé *  + La notice d'information		Demande écrite de l'assuré  + Le nouveau contrat ou devis détaillé *  + La notice d'information	Demande écrite de l'assuré <u>2 mois avant la date anniversaire de son prêt</u>  + Le nouveau contrat ou devis détaillé * + La notice d'information
Si le contrat d'assurance apporté est <u>accepté</u>	L'offre de prêt sera émise en intégrant les conditions du contrat d'assurance apporté.	Rédition d'une offre de prêt ( <i>sans frais</i> ) avec le nouveau contrat d'assurance apporté	Edition d'une lettre d'accord et d'un avenant ( <i>sans frais</i> ) pour substitution de l'assurance emprunteur dans le prêt. <u>A réception de l'avenant signé en retour par le client</u> , la substitution sera effective avec résiliation du contrat en cours	
Si le contrat d'assurance apporté est <u>refusé</u>	L'offre de prêt sera émise avec un des contrats proposés par la Banque	L'offre de prêt sera maintenue avec l'assurance choisie à l'origine.	Edition d'un courrier de refus « motivé » Le prêt restera assuré par le contrat d'origine.	

\*En cas de présentation d'un simple devis, le contrat définitif fera l'objet d'un contrôle de l'équivalence des garanties.