

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Comment obtenir un contrat d'assurance emprunteur pour un crédit immobilier ?

Avant de vous faire une offre de prêt immobilier, la banque peut exiger que vous obteniez une assurance emprunteur. La banque en fixe les garanties minimales (exemple : décès, invalidité). Elle réalise ensuite une estimation du coût de l'assurance de votre futur crédit. Mais vous pouvez vous adresser à un autre assureur. Dans tous les cas, vous devrez répondre à un questionnaire de santé pour pouvoir obtenir une proposition de contrat d'assurance.

Qu'est-ce que l'assurance emprunteur ?

Une assurance emprunteur prend en charge le paiement de tout ou partie des échéances de remboursement du crédit restant dû lorsque vous êtes dans certaines situations :

Décès et perte totale et irréversible d'autonomie

Invalidité permanente (totale ou partielle) et incapacité temporaire de travail (totale ou partielle)

Éventuellement perte d'emploi, car vous êtes libre de prendre ou non cette garantie

L'assurance emprunteur est-elle obligatoire ?

La banque à laquelle vous demandez un crédit immobilier peut vous imposer d'obtenir une assurance emprunteur. Dans ce cas, vous devrez faire une demande de contrat d'assurance emprunteur.

La banque peut vous proposer son contrat d'assurance emprunteur ou le contrat d'assurance d'un de ses partenaires. On parle alors de contrat assurance groupe .

Mais vous pouvez choisir de vous adresser à un autre assureur.

C'est à partir du moment où vous aurez obtenu l'accord d'un assureur que la banque acceptera de vous faire une offre de prêt.

Quel contrat d'assurance demander ?

La banque définit les caractéristiques du contrat d'assurance qu'elle exige selon le type de prêt demandé (pour acheter votre résidence principale, pour un investissement locatif...) et de votre statut professionnel (fonctionnaire, salarié, ...).

Il s'agit des caractéristiques suivantes :

Garanties minimum (risque de décès, risque d'invalidité, ...)

Contenu de chaque garantie, c'est-à-dire du mode de couverture du risque (risque couvert jusqu'à la fin du prêt ou jusqu'à un certain âge, ...)

Hauteur à laquelle le prêt doit être assuré (à 100 % ou en partie)

La banque fait ensuite une simulation du crédit immobilier et du contrat d'assurance qu'elle pourrait vous proposer.

Elle vous remet alors les informations suivantes :

Liste des documents à fournir pour faire votre demande de crédit

Fiche standardisée d'information . Cette fiche indique les caractéristiques de votre demande de crédit et les garanties minimales de l'assurance emprunteur exigée. Elle indique également le contrat d'assurance que la banque pourrait vous proposer et son coût approximatif (compte tenu des caractéristiques du prêt, de votre âge, des garanties envisagées ...).

Fiche personnalisée. C'est cette fiche qui définit les caractéristiques du contrat d'assurance qu'il vous faut obtenir.

Elle contient les éléments indiquant à quelle hauteur le prêt doit être assuré, le type et le contenu des garanties à couvrir. Ces éléments sont définis à l'aide de 11 critères maximum pour les garanties décès, perte d'autonomie, invalidité, incapacité et 4 critères au maximum pour la perte d'emploi.

À quel assureur s'adresser ?

La banque à laquelle vous demandez votre crédit immobilier peut vous proposer un contrat d'assurance emprunteur qu'elle propose ou que propose un de ses partenaires. Il s'agit d'un contrat d'assurance collective. On parle de contrat d'assurance groupe .

Mais vous êtes libre de vous adresser à un autre assureur.

Dans tous les cas, le contrat d'assurance que vous choisissez doit respecter les critères définis dans la fiche personnalisée que vous a remis la banque.

À savoir

Plusieurs éléments (délai de carence, délai de franchise ...) permettent de différencier les contrats d'assurance, en dehors du taux d'intérêt.

Dans quel cas faut-il remplir un questionnaire médical ?

Les règles diffèrent selon les caractéristiques du prêt :

L'assureur a interdiction de vous faire remplir un questionnaire de santé. Il ne doit pas non plus vous faire faire un examen de santé.

Avant de vous proposer un contrat d'assurance emprunteur, l'assureur vous demande de compléter un questionnaire médical. Il évalue le risque à partir de vos réponses.

Ce questionnaire doit être rempli en toute bonne foi. Toute omission (oubli volontaire) ou fausse déclaration intentionnelle est interdite. Si l'assureur vient à déceler la supercherie lorsque vous lui demandez le remboursement de votre crédit, il pourra refuser de vous indemniser ou obtenir la résiliation de votre contrat d'assurance.

À savoir

L'assureur peut vous demander de réaliser un examen médical complémentaire.

À l'appui du questionnaire :

Si vous avez ou avez eu un risque de santé aggravé du fait d'une maladie ou d'un handicap, votre demande d'assurance emprunteur relève automatiquement de la convention Aeras.

Si ce n'est pas le cas, l'assureur vous fait une proposition d'assurance indiquant notamment les garanties pour lesquelles il accorde la couverture, les conditions à remplir pour les déclencher, les exclusions, le montant de la cotisation mensuelle sur la durée totale de l'emprunt, le coût de l'assurance, les délais de carence.

Si un contrat d'assurance vous est proposé

Lorsque l'assureur vous propose un contrat d'assurance emprunteur, il doit obligatoirement joindre au contrat de prêt une notice énumérant les points suivants :

Risques garantis par l'assurance

Modes de mise en jeu de l'assurance (conditions pour obtenir le remboursement du crédit)

Attention

L'ensemble des clauses au contrat d'assurance doit figurer dans la notice d'information.

Vous devez également être informé du coût total de l'assurance sur la durée totale du prêt, exprimé en euros.

À savoir

Le paiement de la cotisation de l'assurance débute à la signature de l'offre préalable de prêt, sauf clause contraire (exemple : paiement au 1^{er} déblocage des fonds).

Peut-on changer d'assureur en cours de prêt ?

Oui, mais avant de changer d'assureur, vous devez vous assurer d'avoir l'accord de votre banque concernant le nouveau contrat d'assurance que vous voulez prendre.

En effet, la banque a le droit de vérifier que ce nouveau contrat respecte bien le niveau de garantie de l'assurance initiale.

Vous pouvez changer d'assureur à tout moment après la signature du prêt.

Vous devez envoyer à l'assureur une demande de résiliation, notamment par lettre, par acte d'un commissaire de justice, ou par tout autre moyen prévu par le contrat d'assurance.

Vous devez également envoyer une demande de substitution d'assurance à votre banque.

En cas de refus, la banque doit indiquer les motifs du refus et, si tel est le cas, les informations et garanties qui manquent dans le nouveau contrat. Le contrat d'assurance n'est pas résilié.

En cas d'accord, elle a 10 jours ouvrés après réception de votre demande, pour modifier par avenant le contrat de prêt, notamment pour y indiquer le nouveau TAEG.

Vous devez informer le nouvel assureur de la décision de votre banque par courrier recommandé ou courrier recommandé électronique.

À savoir

Chaque année, la banque doit vous informer de votre droit à résilier le contrat d'assurance emprunteur à tout moment et comment le faire.

Crédit immobilier

Questions – Réponses

- Assurance d'un crédit immobilier : à quoi sert la convention Aeras ?
- Assurer un prêt immobilier : que sont la garantie décès, invalidité, incapacité ?
- Prêt immobilier : comment fonctionne l'assurance perte d'emploi ?
- Garantie co-emprunteur : que faire en cas de divorce ou de séparation du couple ?

Toutes les questions réponses

Pour en savoir plus

- Que faut-il savoir sur l'assurance emprunteur ?
Source : Banque de France
- Assurance emprunteur : quand et comment faire jouer la concurrence ?
Source : Banque de France
- Puis-je choisir librement mon assurance emprunteur ?
Source : Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- Vous avez des difficultés à vous assurer à cause d'un problème de santé
Source : Banque de France
- Modèle de fiche standardisée d'information relative à l'assurance emprunteur
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- Assurance Banque Épargne Info Service
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

Je veux obtenir un crédit immobilier

Textes de référence

- Code de la consommation : articles L313-8 à L313-10
Information relative à l'assurance-emprunteur
- Code de la consommation : articles L313-24 à L313-39
Formation du contrat de crédit
- Code des assurances : articles L113-1 à L113-17
Obligations de l'assureur et de l'assuré
- Arrêté du 29 avril 2015 précisant le format et le contenu de la fiche standardisée d'information relative à l'assurance ayant pour objet le remboursement d'un prêt
- Décision n°2017-685 QPC du 12 janvier 2018 : Droit de résiliation annuel des contrats d'assurance emprunteur

