



## Qu'est-ce que l'assurance emprunteur d'un crédit immobilier ?

Vérfié le 20 mars 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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.

### Quelle assurance faut-il obtenir ?


La banque à laquelle vous demandez un crédit immobilier peut vous imposer d'obtenir une assurance emprunteur, avant de vous faire son offre de prêt. Cette assurance emprunteur prend en charge le versement de tout ou partie des échéances de remboursement de votre crédit ou du capital restant dû lorsque vous êtes confronté à certaines situations :

- **Décès et Perte totale et irréversible d'autonomie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21128>)
- **Invalidité permanente (totale ou partielle) et Incapacité temporaire de travail (totale ou partielle)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21128>)
- éventuellement **perte d'emploi** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21129>)

Selon l'opération à financer (achat d'une résidence principale ou investissement locatif, ...), du type de crédit demandé et de votre statut professionnel (salarié, fonctionnaire, ...), la banque fixe les principales caractéristiques du contrat d'assurance emprunteur que vous devez obtenir. Il s'agit :

- des garanties à couvrir au minimum (risque de décès, risque d'invalidité, ...)
- et du 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, ...)
- et de la hauteur à laquelle le prêt doit être assuré (en totalité ou en partie)

La banque fait ensuite une simulation de crédit immobilier et de contrat d'assurance. La banque vous remet :

- la liste des pièces à fournir avec votre demande de crédit
- la **fiche standardisée d'information**  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555752>) qui indique les principales caractéristiques de votre demande de crédit, les garanties minimales exigées par la banque en matière d'assurance emprunteur, l'estimation du coût de l'assurance emprunteur (compte tenu des caractéristiques du prêt, de votre âge, des garanties envisagées, ...) et le contrat d'assurance que pourrait vous proposer la banque.
- la **fiche personnalisée** qui indique les éléments qu'un contrat d'assurance emprunteur proposé par un autre assureur doit respecter pour être accepté par la banque. Ces éléments précisent à quelle hauteur le prêt doit être assuré, ainsi que le type et le contenu des garanties à couvrir. Ils sont définis à l'aide de 11 critères maximum pour les risques décès, perte d'autonomie, invalidité, incapacité et 4 critères au maximum pour la perte d'emploi.

Vous pouvez choisir librement l'assureur auquel vous allez demander votre assurance emprunteur. Toutefois, le contrat d'assurance doit respecter les critères définis dans la fiche personnalisée que vous a remis la banque.

### Comment obtenir le contrat d'assurance ?

#### Questionnaire médical

L'assureur vous demande de compléter un questionnaire médical. Ce questionnaire doit être rempli en toute bonne foi. Toute omission (oubli volontaire) ou fausse déclaration intentionnelle peut avoir pour conséquence la déchéance des garanties.

A l'appui de vos réponses, l'assureur le risque et adresse 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

Le paiement de la cotisation débute à la signature de l'offre préalable de prêt sauf clause contraire (par exemple : paiement au 1<sup>er</sup> déblocage des fonds).

 **À savoir** : votre assureur peut solliciter un examen médical complémentaire.

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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20520>).

Proposition de contrat d'assurance

Lorsque la banque propose un contrat d'assurance à l'emprunteur, elle doit obligatoirement joindre au contrat de prêt une notice énumérant les risques garantis, ainsi que les modes de mise en jeu de l'assurance.

**▲ Attention :** l'ensemble des clauses au contrat doit figurer dans la notice d'information. De plus, toutes les modifications intervenues après la définition des risques est inopposable à l'emprunteur si celui-ci ne les a pas acceptées.

Lors de la 1<sup>re</sup> simulation de crédit, l'organisme prêteur remet une [fiche standardisée d'information](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555752) à l'emprunteur.

L'emprunteur doit également être informé du coût de l'assurance (le taux annuel effectif, le coût total de l'assurance et le montant de la prime d'assurance).

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

Durant l'année suivant la signature de votre contrat de prêt, vous pouvez résilier le contrat d'assurance en adressant un courrier recommandé (de préférence avec accusé de réception) à votre assureur, au plus tard 15 jours avant le terme des 12 mois.

Après la 1<sup>re</sup> année, vous conservez la possibilité de résilier le contrat chaque année, en adressant un courrier en recommandé à votre assureur au moins 2 mois avant la date d'échéance. Vous devez indiquer à l'assureur la date de prise d'effet du nouveau contrat d'assurance accepté par votre organisme prêteur.

**▲ Attention :** si vous souhaitez résilier votre contrat d'assurance pour conclure un nouveau contrat, vous devez obtenir l'accord de la banque.

#### Textes de référence

- Code de la consommation : articles L313-8 à L313-10 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225945&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225945&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)  
*Information relative à l'assurance-emprunteur*
- Code de la consommation : articles L313-24 à L313-39 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225932&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225932&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)  
*Formation du contrat de crédit*
- Code des assurances : articles L113-1 à L113-17 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006157200&cidTexte=LEGITEXT000006073984) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006157200&cidTexte=LEGITEXT000006073984>)  
*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 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555752) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555752>)
- Décision n°2017-685 QPC du 12 janvier 2018 : Droit de résiliation annuel des contrats d'assurance emprunteur [✉](https://www.conseil-constitutionnel.fr/actualites/communique/decision-n-2017-685-qpc-du-12-janvier-2018-communique-de-presse) (<https://www.conseil-constitutionnel.fr/actualites/communique/decision-n-2017-685-qpc-du-12-janvier-2018-communique-de-presse>)

#### Pour en savoir plus

- Que faut-il savoir sur l'assurance emprunteur ? [✉](https://www.abe-infoservice.fr/assurance/assurance-emprunteur/que-faut-il-savoir-sur-lassurance-emprunteur) (<https://www.abe-infoservice.fr/assurance/assurance-emprunteur/que-faut-il-savoir-sur-lassurance-emprunteur>)  
*Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)*
- Vous avez des difficultés à vous assurer à cause d'un problème de santé [✉](https://www.abe-infoservice.fr/assurance/assurance-emprunteur/vous-avez-des-difficultes-vous-assurer-cause-dun-probleme-de-sante) (<https://www.abe-infoservice.fr/assurance/assurance-emprunteur/vous-avez-des-difficultes-vous-assurer-cause-dun-probleme-de-sante>)  
*Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)*
- Choisir son assurance emprunteur (PDF - 64.7 KB) [✉](https://www.ccsfin.fr/sites/default/files/media/2018/02/16/depliant_ccsf_assurance_emprunteur_14022018_.pdf) ([https://www.ccsfin.fr/sites/default/files/media/2018/02/16/depliant\\_ccsf\\_assurance\\_emprunteur\\_14022018\\_.pdf](https://www.ccsfin.fr/sites/default/files/media/2018/02/16/depliant_ccsf_assurance_emprunteur_14022018_.pdf))  
*Banque de France*
- Modèle de fiche standardisée d'information relative à l'assurance emprunteur [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555752) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555752>)  
*Legifrance*