



# Assurer un prêt immobilier : que sont la garantie décès, invalidité, incapacité?

Vérfifié le 23 novembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Pour accorder un prêt immobilier, la banque peut exiger que l'emprunteur souscrive une assurance emprunteur. Cette assurance garantit le remboursement du prêt en cas de décès, de perte d'autonomie, d'invalidité, d'incapacité temporaire de travail. Le contrat d'assurance précise les conditions de mise en œuvre de ces garanties.

## Décès

La garantie décès est toujours présente dans un contrat d'assurance emprunteur.

Elle intervient en cas de décès de l'emprunteur avant un âge limite. L'assureur verse à la banque le capital restant dû au jour du décès, selon le montant assuré.

Selon le contrat d'assurance, l'indemnisation peut avoir lieu dès la signature du contrat ou après un délai de carence.

Le contrat d'assurance peut prévoir des situations où l'indemnisation est exclue ( *exclusions de garantie*). Par exemple : suicide, pratique d'un sport dangereux.

## Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)

La garantie *perte totale ou irréversible d'autonomie* (PTIA) intervient lorsque l'emprunteur est dans l'impossibilité totale et définitive d'avoir une quelconque activité professionnelle. L'emprunteur doit également être dans l'obligation absolue et présumée définitive d'avoir recours à l'aide d'une tierce personne pour faire sa toilette, s'habiller, se nourrir et se déplacer.

Selon le contrat d'assurance, le risque de PTIA est couvert jusqu'à un âge limite, ou pendant toute la durée du prêt. Le plus souvent, il faut également que l'emprunteur reçoive une pension d'invalidité de la sécurité sociale.

L'assureur se charge du remboursement des mensualités du prêt, selon le montant assuré ou selon la perte de revenus.

## Invalidité permanente (totale ou partielle)

### Invalidité permanente totale (IPT)

La garantie *invalidité permanente totale* (IPT) concerne l'inaptitude **permanente** à exercer une activité professionnelle, suite à un accident ou une maladie, et après consolidation de l'état de santé. Le contrat d'assurance fixe le taux à partir duquel celle-ci doit être considérée comme totale.

L'indemnisation intervient après évaluation du taux d'invalidité de l'emprunteur par un médecin désigné par l'assureur et selon le barème médical mentionné dans le contrat d'assurance

Selon le contrat d'assurance, la garantie IPT est valable lorsque l'emprunteur est inapte à exercer son activité professionnelle ou toute activité professionnelle.

Selon le contrat :

- Le montant de l'indemnité versée dépend de la perte de revenu ou de la mensualité du prêt.
- L'indemnité est versée à partir du 1<sup>er</sup> jour d'IPT ou après un délai de franchise.
- L'indemnisation est ou non exclue en cas de maladie due à l'alcool ou les stupéfiants, pratique de sports dangereux, blessures volontaires...
- La garantie ne s'applique que jusqu'à un âge limite.

### Invalidité permanente partielle (IPP)

La garantie *invalidité permanent partielle* (IPP) concerne l'inaptitude **permanente** à exercer une activité professionnelle, suite à un accident ou une maladie, et après consolidation de l'état de santé de l'emprunteur. Le contrat d'assurance fixe le taux à partir duquel l'invalidité doit être considérée comme partielle.

L'indemnisation intervient après évaluation du taux d'invalidité par un médecin désigné par l'assureur et selon le barème médical mentionné dans le contrat d'assurance.

➡ **À savoir** : la garantie IPP ne peut être souscrite qu'en complément d'une garantie IPT et n'est pas proposée par tous les contrats d'assurance.

Selon le contrat d'assurance, la garantie IPP est valable lorsque l'emprunteur est inapte à exercer son activité professionnelle ou toute activité professionnelle.


Selon le contrat :

- Le montant de l'indemnité versée dépend de la perte de revenu ou de la mensualité du prêt.
- L'indemnité est versée à partir du 1<sup>er</sup> jour d'IP, ou après un délai de *franchise*.
- L'indemnisation est ou non exclue en cas de maladie due à l'alcool ou les stupéfiants, pratique de sports dangereux, blessures volontaires.
- La garantie ne s'applique que jusqu'à un âge limite.


### Incapacité temporaire de travail (ITT)

La garantie *incapacité temporaire de travail* concerne l'inaptitude **temporaire** à exercer une activité professionnelle, suite à un accident ou une maladie donnant lieu à un arrêt de travail. L'incapacité doit être **totale**.

Selon le contrat, il peut s'agir de l'incapacité à exercer l'activité exercée au moment de l'accident ou de la maladie ou toute activité professionnelle.


 **À noter** : en cas de reprise (même partielle) d'activité, la prise en charge de l'assurance cesse, sauf si une clause du contrat prévoit une prise en charge dans le cas d'un mi-temps thérapeutique.

Les contrats d'assurance prévoient souvent une limite d'âge et une *franchise* pendant laquelle l'assureur ne verse pas d'indemnité.





 **Attention** : les contrats comportent souvent des exclusions (exemples : blessures volontaires de l'assuré, pratique de sports dangereux, maladie due à l'alcool ou aux stupéfiants).

L'assureur prend en charge le remboursement des mensualités de prêt dans les conditions précisées au contrat (selon le montant assuré ou selon la perte de revenus).

### Textes de loi et références

- Code de la consommation : articles L313-8 à L313-10   
([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006069565/LEGISCTA00003222229/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069565/LEGISCTA00003222229/))  
*Information relative à l'assurance-emprunteur*

### 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>)  
*Banque de France*
- 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))  
*Banque de France*
- À quoi faire attention avant de souscrire un contrat d'assurance emprunteur ?  (<https://www.abe-infoservice.fr/assurance/assurance-emprunteur/que-faut-il-savoir-sur-lassurance-emprunteur#10>)  
*Banque de France*
- Modèle de fiche standardisée d'information relative à l'assurance emprunteur  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555752>)  
*Legifrance*

### COMMENT FAIRE SI...

- Je veux obtenir un crédit immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16123>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)