

Crédit immobilier

10 juin 2022

En 2022, des règles plus favorables en matière d'assurance emprunteur.

Les règles de l'assurance de prêt immobilier changent : droit de résiliation à tout moment, suppression du questionnaire médical et droit à l'oubli réduit à 5 ans pour les personnes ayant eu un cancer.

- une meilleure information de l'emprunteur pour exercer ce droit,
- la modification des conditions d'application du droit à l'oubli et de la grille de référence de la convention AERAS (S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé),
- la suppression du questionnaire médical pour certains prêts immobiliers.

Droit de résiliation a tout moment

Désormais, l'emprunteur pourra changer d'assurance de prêt à tout moment, sans attendre la date anniversaire :

- à partir du 1^{er} juin 2022 pour les nouveaux prêts immobiliers,
- à partir du 1^{er} septembre 2022 pour les contrats d'assurance en cours.

Qu'est-ce que l'assurance emprunteur ?

L'assurance emprunteur garantit, sous conditions, le remboursement en tout ou partie du capital restant dû ou des échéances du prêt en cas d'incapacité ou de décès, et éventuellement de perte d'emploi. Si la loi n'oblige pas à souscrire une assurance emprunteur, en pratique, une banque ne vous accordera un crédit immobilier que si vous bénéficiez d'une assurance décès-invalidité.

Les différentes lois régissant l'assurance emprunteur

- la loi du 1^{er} juillet 2010, dite « Lagarde », qui a accordé le droit aux emprunteurs de choisir, à la souscription du prêt, une assurance

emprunteur différente de celle proposée par l'établissement bancaire prêteur ;

- la loi du 17 mars 2014, dite « Hamon », qui a ouvert la possibilité de résilier le contrat d'assurance à tout moment dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt ;
- la loi du 21 février 2017, dite « Bourquin », qui a permis cette résiliation à chaque échéance annuelle ;
- la loi du 28 février dernier, intitulée « *loi pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur* » vise à introduire davantage de concurrence dans le secteur bancaire afin de proposer des produits d'assurance couvrant les prêts immobiliers à un prix plus bas.

Cette dernière loi prévoit 4 principales mesures qui vont intéresser les ménages qui souhaitent emprunter ou ont déjà emprunté dans le cadre d'un achat immobilier :

1. la possibilité pour l'emprunteur de résilier à tout moment son contrat d'assurance, s'il peut en proposer un avec des garanties équivalentes,
2. une meilleure information de l'emprunteur pour exercer ce droit,
3. la modification des conditions d'application du droit à l'oubli et de la grille de référence de la convention AERAS (S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé),
4. la suppression du questionnaire médical pour certains prêts immobiliers.

Droit de résiliation à tout moment

Désormais, l'emprunteur pourra changer d'assurance de prêt à tout moment, sans attendre la date anniversaire :

- à partir du 1^{er} juin 2022 pour les nouveaux prêts immobiliers,
- a partir du 1^{er} septembre 2022 pour les contrats d'assurance n cours.

L'obligation d'information des assurés renforcée

Chaque année, les assureurs devront informer les assurés de l'existence du droit à résiliation et de ses modalités de mise en oeuvre.

Introduction de deux mesures concernant la Convention AERAS et les personnes ayant ou ayant eu un problème grave de santé :

La loi a supprimé le questionnaire médical pour la souscription d'une assurance emprunteur sous deux conditions :

- si la part assurée sur l'encours cumule des contrats de crédit n'excède pas 200 000 euros (400 000 euros pour un couple) ;
- si l'échéance de remboursement du crédit intervient avant votre soixantième anniversaire.

NB : Ainsi à partir du 1^{er} juin 2022, vous ne devez fournir aucune information relative à votre état de santé ni réaliser aucun examen médical si vous remplissez ces deux conditions.

Pour les emprunts ne remplissant pas les conditions visées ci-dessus, la loi a introduit un droit à l'oubli pour les pathologies cancéreuses et l'hépatite virale C à partir de 5 ans à compter de la fin du protocole thérapeutique et en l'absence de rechute.

NB : Aucune information médicale relative à ces pathologies ne peut être sollicitée par l'assureur. Le droit à l'oubli concerne les prêts immobiliers, les prêts à la consommation affectés ou dédiés, les prêts professionnels pour l'acquisition de locaux et/ou de matériels et dont le terme des contrats d'assurance intervient avant le 71^{ème} anniversaire de l'emprunteur.

Loïc Daguzan / Président Indecosa Paris