



L'application de l'assurance décès-invalidité.

publié le **20/04/2015**, vu **3954 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsque des particuliers ou des professionnels demandent un crédit immobilier, il leur est possible, sauf rares exceptions, de souscrire une assurance décès-invalidité afin de garantir le remboursement des sommes restant dues à l'établissement prêteur en cas de décès ou d'invalidités des emprunteurs.

L'application de l'assurance décès-invalidité.

Lorsque des particuliers ou des professionnels demandent un crédit immobilier, il leur est possible, sauf rares exceptions, de souscrire une assurance décès-invalidité afin de garantir le remboursement des sommes restant dues à l'établissement prêteur en cas de décès ou d'invalidités des emprunteurs.

L'établissement prêteur peut lui-même souscrire cette assurance par l'intermédiaire d'une compagnie d'assurance distincte.

Même dans le cas où l'assureur - compagnie d'assurance - pourrait, le cas échéant, prendre en charge le solde du prêt ne peut priver le créancier de son droit d'agir contre les débiteurs principaux (Cass. 2e civ., 8 sept. 2005, no 04-15.566).

Les emprunteurs peuvent également souscrire une assurance auprès d'une compagnie d'assurance différente de celle proposé par le prêteur. Dans ces cas il désignera l'établissement prêteur comme bénéficiaire de son contrat d'assurance.

Il est nécessaire de noter que le prêteur ne peut pas refuser la garantie d'un autre contrat d'assurance du moment que le contrat proposé offre un niveau de garantie équivalent au contrat groupe proposé par le prêteur.

Dans ce cas, l'emprunteur-souscripteur perd la faculté de révoquer le bénéficiaire du contrat, en l'occurrence le banquier prêteur, tant que l'opération de crédit n'est pas dénouée (Cass. 1re civ., 29 oct. 2002, no 99-20.450).

A la suite de l'adoption de la loi n°2010-737 du 1er juillet 2010, il est désormais interdit au prêteur d'imposer à l'emprunteur l'adhésion à un contrat d'assurance que ce prêteur propose.

Cependant, le prêteur se voit dans l'obligation de remettre une fiche standardisée d'information aux emprunteurs.

Celle-ci est remise à toute personne qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt immobilier (C. consom., art. L 312-6-2).

Cette même loi (C. consom., art. L 312-9) a également interdit le prélèvement de frais lors de l'offre de prêt immobilier en cas de choix d'une assurance externe et notamment les frais éventuels liés à l'analyse de cet autre contrat d'assurance.

L'emprunteur a la possibilité de proposer une assurance externe jusqu'à la signature du prêt. Pour sa part le prêteur (le banquier) devra motiver de manière précise et circonstanciée sa décision de refus dans un délai de dix jours ouvrés. Le refus peut être dû à l'insuffisance du contrat proposé en comparaison au contrat groupe présenté par la banque. Bien entendu, ce refus ne saurait être opposé lorsque l'assurance est facultative. À défaut l'assurance serait requalifiée d'obligatoire !

Dans le cadre de l'analyse des différents contrats d'assurance le banquier doit donc opérer une analyse comparative des garanties dans le but de déterminer si elles sont équivalentes.

Si, à la suite de son analyse, le banquier estime que les garanties ne sont pas équivalentes, le prêteur peut tout même persister dans son choix. Dans ce cas, le prêteur doit en avertir l'emprunteur qui sera alors déclaré irresponsable. Dès lors, deux situations pourraient apparaître :

— si le prêteur a estimé que le contrat externe ne présentait pas de garanties équivalentes et qu'il maintient sa position de refus du contrat externe présenté, il pourrait se voir reprocher la non-application de la loi « Lagarde » (L. no 2010-737, 1er juill. 2010) ;

— si le prêteur décide d'accepter la délégation alors que les garanties ne sont pas équivalentes, il risque, dans ce cas, d'être sanctionné ultérieurement pour défaut de conseil.

Dans le cadre du comparatif fait par les deux parties, il est fondamental d'analyser les éléments essentiels du contrat en lisant les polices d'assurances. Celles-ci doivent être obligatoirement annexées au contrat de prêt. (Cass. 1re civ., 20 janv. 1998, no 95-20.207). Ces informations sont capitales dans le sens où plusieurs facteurs et conditions peuvent varier comme la durée du contrat, les conditions d'octroi de l'assurance et de la garantie, la durée et le montant des indemnités, la durée de la période de franchise, le délai de carence et, enfin, le montant des primes.

Il est à noter que le droit de rachat d'un contrat d'assurance-vie peut être délégué par le souscripteur au créancier nanti (Cass. 1re civ., 4 déc. 2001, no 98-23.238).

En cas de mise en jeu de l'assurance-décès par l'emprunteur, l'établissement prêteur bloque alors les prélèvements d'échanges en attendant la décision de l'assureur. Sur ce point les assurances s'engagent à répondre dans un délai rapide à compter de la réception de l'ensemble du dossier.

Le co-emprunteur « survivant » devra alors régler uniquement le paiement des échéances correspondant à sa quote-part. C'est l'assureur qui s'engage à effectuer le paiement du capital restant dû à hauteur du pourcentage assuré. Aucun intérêt supplémentaire n'est dû au prêteur par le co-emprunteur survivant.

Concernant le choix du contrat d'assurance par l'emprunteur, l'article L312-9 du Code de la consommation accorde le droit à l'emprunteur de substituer gratuitement au contrat souscrit, un autre contrat présentant des garanties similaires pendant une période de douze mois après la conclusion du contrat d'assurance proposé par le banquier.

En effet, l'article L 113-12-2 du Code des assurances accorde le droit à l'assuré de résilier le contrat dans un délai de douze mois à compter de la signature de l'acte de prêt.

L'assuré doit notifier sa demande à l'assureur par courrier recommandé au plus tard dans le délai

de quinze jours précédant l'échéance du douzième mois. L'assuré doit également notifier à l'assureur par lettre recommandée, la décision du prêteur ainsi que la date de prise d'effet du contrat d'assurance accepté en substitution.

Le contrat de prêt peut également prévoir la faculté de substitution du contrat d'assurance au-delà du délai de douze mois. Dans cette hypothèse, le contrat de prêt stipule les conditions et modalités de substitution.

Cependant, l'article L.312-9 du Code de la consommation dispose qu'une modification des garanties ou de la tarification du contrat ne pourra s'opérer sans le consentement de l'emprunteur.