



Rapport BAO

Assurance emprunteur

Offres de prêt / notices d'information des banques
au sujet de la résiliation/ substitution d' assurance
emprunteur en cours de prêt

Titre 2 - Offres de prêt / notices d'information des banques au sujet de la résiliation/ substitution d'assurance emprunteur en cours de prêt

Dans cette partie sont étudiés les dispositifs contractuels de 5 établissements prêteurs, au travers des offres de prêt et des notices d'information d'assurance pour analyser les dispositions prévues en cas de volonté d'un emprunteur de changer d'assurance en cours de prêt.

2.1 Banque postale, offre de prêt émise en août 2013

• Extrait de la notice d'assurance

12 – DURÉE DE L'ADHÉSION ET DES GARANTIES

L'adhésion est conclue pour la durée du prêt mentionnée dans la demande d'adhésion, sous réserve des cas de cessation de l'adhésion visés ci-dessous.

Dans tous les cas, l'adhésion et les garanties cessent :

1. au terme contractuel du prêt garanti quelle qu'en soit la cause,
2. en cas de non-paiement de prime conformément à l'article 14.3 - «Non-paiement de la prime»,
3. pour la caution assurée, en cas de résiliation de l'engagement de caution avec l'accord du Prêteur,
4. à la date de remboursement anticipé total du prêt,
5. au jour du prononcé de la déchéance du terme du contrat de prêt,
6. au jour du versement de la prestation en cas de Décès ou de PTIA,
7. au jour de la réception par l'Assureur, par l'intermédiaire du Prêteur, de la lettre de renonciation conformément à l'article 10,
8. au jour de la réception par l'Assureur, par l'intermédiaire du Prêteur, de la lettre de résiliation de l'Assuré. En effet, l'Assuré dispose d'une faculté annuelle de résiliation, sous réserve d'adresser une lettre recommandée à l'Assureur, par l'intermédiaire du Prêteur, au moins 2 mois avant la date d'échéance (date anniversaire de l'adhésion).
9. et au plus tard au 75^e anniversaire de l'Assuré.

• Extrait de l'offre de prêt

COÛT TOTAL DU PRÊT ET TEG

Le Taux Effectif Global est calculé sur la base d'un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires. La durée de la période est égale à un mois. Sera pris en compte dans le calcul du Taux Effectif Global l'ensemble des coûts intégrés dont le montant est déterminable avant la conclusion définitive du contrat, les coûts intégrés comprenant :

- le taux d'intérêt du prêt à la date d'émission de l'offre ;
- le coût de l'assurance obligatoire,
- les charges liées aux garanties,
- les frais de dossier, le cas échéant,
- les éventuels frais de recherche de financement acquittés par le client.

Le coût total indiqué ci-dessus correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du (des) prêt(s).

ASSURANCE EMPRUNTEUR

Lorsque l'assurance Décès Invalidité est rendue obligatoire pour obtenir le financement, il est rappelé à l'Emprunteur que celui-ci a la possibilité de souscrire un contrat d'assurance auprès de l'organisme d'assurance de son choix, sans incidence sur les conditions de taux du prêt proposé par La Banque Postale, pour autant que ce contrat présente un niveau de garanties équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par La Banque Postale. Toute décision de refus du contrat d'assurance ainsi présenté par l'Emprunteur devra être motivée par le Prêteur.

Lorsque l'assurance Décès Invalidité est rendue obligatoire pour obtenir le financement, elle doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.

En cours de prêt, si l'Emprunteur souhaite résilier le contrat d'assurance en vigueur, il transmet au Prêteur, préalablement à la résiliation dudit contrat d'assurance, un exemplaire des Conditions Générales et des Conditions Particulières du nouveau contrat souhaité ainsi que toutes les précisions utiles relatives aux modalités de mise en œuvre de celui-ci, pour permettre au Prêteur de vérifier le niveau au moins équivalent des garanties.

L'accord entre les parties sur la modification du contrat d'assurance fera l'objet d'un avenant au contrat de prêt.

EXIGIBILITE ANTICIPEE

1 - La Banque Postale prononcera la déchéance du terme et exigera par lettre recommandée le remboursement immédiat de toutes sommes, en principal, intérêts et accessoires, qui seront majorées d'une indemnité légale de 7 % calculée sur le capital restant dû et les intérêts échus et non versés, en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- non respect des dispositions particulières à chacun des prêts et notamment, non paiement de toute somme due à son échéance par l'Emprunteur dans les conditions définies au présent contrat ;
- affectation des sommes prêtées à un autre objet ou au remboursement d'autres prêts notamment appels de fonds non conformes au contrat principal pour lequel le prêt a été accordé ;
- déclaration fautive ou inexacte de l'Emprunteur ou de la Caution pour tout renseignement essentiel ou nécessaire à la conclusion du contrat ;
- destruction du bien objet du prêt non prise en charge par les assurances ;
- modifications portant sur la valeur des biens affectés à la garantie des prêts accordés ;
- non-production des justificatifs demandés ;
- **résiliation par l'assureur, pour quelque motif que ce soit, de l'adhésion au contrat d'assurance de quelconque des assurés au titre du prêt ;**
- en cas de mutation entre vifs de quelque façon que ce soit, vente, donation, apport en société, sauf accord explicite du Prêteur ;
- saisie du logement financé ;
- garantie prévue non régularisée, non constituée, disparue, quelle qu'en soit la cause ou (en cas de sûretés réelles) rang non conforme au rang convenu ;
- rétablissement personnel de l'Emprunteur.
- annulation, résiliation ou résolution du contrat principal pour lequel le prêt est demandé ;
- liquidation amiable de la Société Civile Immobilière ;
- revente des parts de la Société Civile Immobilière ;

• Commentaires

La notice d'assurance prévoit explicitement la résiliation annuelle de l'emprunteur, et rappelle la date d'échéance ainsi que le préavis d'information. La résiliation doit se faire par l'intermédiaire du prêteur ce qui garantit son information.

Cette rédaction comporte néanmoins une anomalie puisqu'il est dit que les garanties cessent au jour de la réception de la lettre de résiliation par l'assureur alors qu'un préavis doit être intégré et que les garanties ne peuvent cesser avant la date d'échéance.

La date d'échéance, ici définie comme la "date anniversaire de l'adhésion", mériterait d'être clarifiée pour l'emprunteur. En effet, cette date d'adhésion correspond-elle à la date de signature de la demande d'adhésion à l'assurance (en amont de l'émission de l'offre de prêt), à la date figurant dans un bulletin d'adhésion remis par l'assureur, à la date de signature de l'offre de prêt?

La possibilité de résiliation de la part de l'assureur en cas de non paiement des primes par l'emprunteur est rappelée.

L'offre de prêt intègre clairement ce qui constitue la part obligatoire de l'assurance (intégrée au TEG).

Les conditions de remplacement de l'assurance sont parfaitement explicitées à l'offre de prêt, tant au niveau du formalisme que de la condition d'équivalence de garanties, seule et unique cause prévue par la banque pour s'opposer éventuellement au changement d'assurance.

Les clauses d'exigibilité du prêt mentionnent le cas de la disparition de l'assurance par résiliation par l'assureur, mais ne prévoient pas de possibilité d'exigibilité du prêt en cas de résiliation de l'assurance par l'emprunteur.

Aucune forme de pénalisation n'est prévue pour cette demande de changement d'assurance, mais un avenant est prévu, sans préciser formellement que la banque s'interdit de facturer des frais dans cet avenant.

2.2 Caisse Epargne Normandie, offre de prêt émise en mai 2010

• Extrait de la notice d'assurance

ARTICLE 11 - DATE DE CONCLUSION ET DURÉE DE L'ADHÉSION

11.1 - Date de conclusion de l'adhésion

L'adhésion est conclue sous réserve du paiement de la première prime d'assurance, à la date de signature par l'Emprunteur de la notification des conditions d'acceptation par l'Assureur.

11.2 - Durée de l'adhésion

Elle est conclue pour la durée du prêt mentionnée dans le bulletin individuel de demande d'adhésion, sous réserve des cas de cessation de l'adhésion visés à l'article 13.

Par ailleurs, l'Assuré dispose d'une faculté annuelle de résiliation, sous réserve d'adresser une lettre recommandée à l'Assureur, par l'intermédiaire du Prêteur, au moins 2 mois avant le 1^{er} janvier de l'année suivante.

10. au jour de la réception par l'Assureur, par l'intermédiaire du Prêteur, de la lettre de résiliation conformément à l'article 11.2.

En tout état de cause, les garanties cessent pour chaque Assuré au plus tard :

- > pour la garantie décès : au jour du 75^{ème} anniversaire de l'Assuré,
- > pour la garantie provisoire Décès/PTIA consécutifs à un Accident : au jour où l'Assureur notifie sa décision de refus ou d'ajournement et en tout état de cause, au plus tard trois mois après la signature des formalités d'adhésion ou de l'envoi de l'offre de prêt,
- > pour les garanties PTIA, ITD et ITT : au jour du 65^{ème} anniversaire de l'Assuré sans entraîner de modification du montant des primes.

• Extrait de l'offre de prêt

Article 8 : Assurance Emprunteurs

Lorsque les emprunteurs adhèrent au contrat d'assurance groupe souscrit par le prêteur, l'assurance prend effet dès l'acceptation de l'offre de prêt par les emprunteurs, dans les conditions indiquées dans la notice remise aux emprunteurs.

Pendant la période qui s'écoule entre la date d'effet de l'assurance, ci-dessus définie, et la date d'entrée du prêt en amortissement, une prime dite de raccordement est prélevée à terme échu sur le compte support des prélèvements mentionné dans l'offre de prêt.

La période de raccordement prend fin lorsque commence la période d'amortissement du prêt.

Pendant l'amortissement du prêt, les primes d'assurance sont prélevées périodiquement à terme échu sur le compte support de prélèvements, aux mêmes dates d'échéances que les remboursements de prêt.

L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance équivalente à celle proposée par le prêteur.

En cas d'adhésion des emprunteurs auprès d'une autre compagnie d'assurance que celle proposée par le prêteur, ceux-ci devront se reporter aux conditions générales fixées par cette compagnie. Dans l'éventualité de l'annulation de cette assurance pour quelle que cause que ce soit, les emprunteurs s'obligent à souscrire une nouvelle assurance, dans des conditions au moins égales à celles initialement souscrites, en désignant le prêteur comme bénéficiaire : à défaut, le prêteur pourra exiger le remboursement immédiat du prêt.

- **Commentaires**

La notice d'assurance prévoit explicitement la possibilité de résiliation annuelle de l'emprunteur, en rappelant la date d'échéance et le préavis d'information. Dans ce cas précis, la date d'échéance est parfaitement claire pour l'emprunteur puisque fixée au 1er janvier.

L'offre de prêt mentionne que l'emprunteur peut choisir librement son assurance, sans limiter ce droit à l'amont de la signature de l'offre. Il est même prévu que l'emprunteur ait à trouver une nouvelle assurance en cas de résiliation de l'assurance précédemment détenue.

Les clauses d'exigibilité du prêt mentionnent la résiliation de l'assurance par l'assureur pour non paiement des primes mais ne prévoient pas d'exigibilité du prêt en cas de résiliation de l'assurance par l'emprunteur et donc encore moins s'il en substitue une autre.

Il n'est pas fait mention d'un besoin d'avenant en cas de changement d'assurance, ni d'aucune facturation possible par la banque liée au changement d'assurance.

2.3 Crédit Mutuel Cholet, offre de prêt émise en janvier 2011

- **Extrait de la notice d'information**

5 – CESSATION DES GARANTIES

5.1. A l'égard de chaque emprunteur, les garanties cessent, au plus tard, au 31 décembre de l'année du :

- 75e anniversaire pour le risque DECES ;
- 80e anniversaire pour la garantie « SENIOR PLUS » ;
- 85e anniversaire pour la garantie « SENIOR » ;
- 65e anniversaire pour les risques PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE, INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL et INVALIDITE PERMANENTE ou à la liquidation de la retraite si celle-ci intervient avant 65 ans, y compris le service des prestations résultant d'une prise en charge de ce risque antérieurement à cette date, sauf cas de mise à la retraite pour inaptitude ;
- 60e anniversaire pour la garantie PERTE D'EMPLOI.

5.2. Par ailleurs, les garanties cessent également :

- le jour où le crédit a été intégralement remboursé,
- en cas de résiliation de l'adhésion par l'emprunteur après accord du créancier,
- à la date de déchéance du terme prononcé par l'organisme créancier du prêt garanti qui est bénéficiaire des indemnités d'assurance (dans les conditions prévues au paragraphe 15),
- en cas de défaut de paiement des cotisations par l'assuré, en application des dispositions de l'article L 141.3 du Code des Assurances,
- en cas de résiliation du contrat de prêt pour quelque motif que ce soit.

- **Extrait de l'offre de prêt**

4.1. PRET : PRET IMMOBILIER CLASSIQUE n° 15829 39417 00022409605

4.1.1. Montant :

Le montant du prêt est de : 161 161,60 Euros (cent soixante et un mille cent soixante et un euros et soixante cents)

4.1.2. Coût du crédit :

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes :

	Montant	Taux
Intérêts du prêt	83 483,35 Euros	3,600 %
Frais de dossier	300,00 Euros	0,017 %
Cotisation assurance décès obligatoire	7 074,00 Euros	0,269 %
Cotisation assurance options facultatives	4 044,00 Euros	
Solt un coût total	94 901,35 Euros	
Taux Effectif Global (articles L313-1 et L313-2) par an		3,886 %
Solt un TEG par mois de		0,323 %

9. DEFINITION DES ASSURANCES :

9.1. ASSURANCE DES EMPRUNTEURS, ASSOCIES OU CAUTIONS SELON LE CAS ECHEANT

La ou les personnes ayant signé antérieurement aux présentes une demande d'adhésion à la Convention d'Assurance Collective des emprunteurs, conclue avec ACM Vie S.A., 34 rue du Wacken à STRASBOURG :

- confirme(nt) sa (leur) demande d'adhésion en vue de s'assurer contre les risques de DECES, de PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D' AUTONOMIE, d' INCAPACITE DE TRAVAIL et INVALIDITE PERMANENTE, et PERTE D'EMPLOI selon l'option choisie,

- s'engage(nt) à maintenir cette demande, à se soumettre aux examens médicaux demandés par l'assureur et à payer les cotisations jusqu'au remboursement du prêt, dans la limite d'âge précisée sur la notice d'information visée ci-après.

L'adhésion à cette convention est une condition d'octroi du prêt pour le risque DECES. Les autres risques sont assurés facultativement selon l'(s) option(s) choisie(s).

L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance des conditions et modalités de cette assurance, dont les dispositions et conditions normales, par tête, figurent sur la demande d'adhésion et dans l'extrait des conditions générales valant notice d'information et notamment du fait que les ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL Vie S.A. se réservent la faculté de différer l'adhésion à l'assurance, de ne l'agréer qu'à des conditions spéciales ou de la refuser.

En cas de divergence entre les pourcentages de couverture exprimés sur le certificat de garantie ou l'attestation d'assurance émis par ACM Vie S.A. et ceux indiqués sur l'offre préalable, les premiers prévaudront.

La présente offre est donc faite sous réserve de cet agrément et la cotisation d'assurance indiquée ci-dessus ne vaut qu'à titre indicatif dans l'hypothèse de l'agrément de l'assuré aux conditions normales.

Cette assurance n'est pas un droit pour l'emprunteur, mais une obligation si le prêteur l'exige, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée, au cas où la demande d'admission n'aurait pas été acceptée, comme au cas où l'adhésion n'aurait pas lieu pour quelque cause que ce soit.

En tout état de cause, l'emprunteur devra veiller à la conclusion de cette assurance, qui n'interviendra qu'après confirmation écrite de l'assureur.

La cotisation d'assurance des emprunteurs payable dans la devise empruntée sera débitée sur tout compte ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs dans les livres du prêteur.

13. RETARDS

En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur se réserve la possibilité, conformément à l'article L. 312-22 du Code de la Consommation :

soit d'appliquer une majoration du taux d'intérêt ; dans ce cas le taux d'intérêt sera majoré de TROIS points à compter de la première échéance restée en souffrance et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.

soit d'exiger le remboursement immédiat du solde restant dû ; l'emprunteur sera alors redevable d'une indemnité égale à 7 % des sommes restant dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non réglés.

En outre, et conformément à l'article L. 312-23 du même code, le prêteur pourra réclamer à l'emprunteur le remboursement, sur justification, des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance, à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement

Toute avance ou règlement fait par le prêteur pour le compte de la partie débitrice, notamment pour cotisations et primes payées aux compagnies d'assurance, produira des intérêts au taux majoré du prêt concerné. Les intérêts dus pour une année entière produiront eux-mêmes des intérêts au taux prévu aux conditions particulières conformément à l'article 1154 du Code Civil.

En cas d'incident de paiement, des informations concernant l'emprunteur sont susceptibles d'être inscrites au Fichier National des Incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

15. ASSURANCE DECES, PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA)

Conformément à la loi, il est rappelé que l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix et la proposer en garantie au prêteur.

Le prêteur ne peut refuser cette assurance si elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe, sur la base des éléments fournis (notamment devis et conditions générales) par l'assureur et qui auront été préalablement communiqués au prêteur par l'emprunteur.

Dans un tel cas, l'assureur est tenu d'informer le prêteur du non-paiement par l'emprunteur de sa prime d'assurance ou de toute modification substantielle du contrat d'assurance.

17. EXIGIBILITE IMMEDIATE

Les sommes dues seront de plein droit et immédiatement exigibles dans l'un quelconque des cas suivants. Pour s'en prévaloir, le prêteur en avertira l'emprunteur par écrit.

- si l'emprunteur est en retard de plus de trente jours dans le paiement d'une échéance en principal, intérêts ou accessoires du présent prêt ;
 - en cas d'incident de paiement sur chèques déclaré à la Banque de France ou d'incident de paiement caractérisé inscrit au Fichier National des Incidents de Remboursements des crédits aux particuliers ;
 - en cas de saisie mobilière ou immobilière, d'avis à tiers détenteur affectant l'emprunteur ;
 - en cas de règlement amiable, de redressement judiciaire civil, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, de l'emprunteur ou des éventuelles cautions, ou si même en dehors de ces cas, l'emprunteur ou les éventuelles cautions cessent ou suspendent leurs paiements pour quelque cause que ce soit ;
 - si l'emprunteur fait l'objet d'impayés, de protêts ou de toutes formes de poursuites ;
 - si un emprunteur, une personne assurée ou une éventuelle caution décède ;
 - si l'emprunteur ou la caution éventuelle fait l'objet de cession de parts sociales sans l'accord préalable de la banque, lorsque l'emprunteur ou la caution est une Société Civile ;
 - si les biens financés ou remis en garantie sont détériorés de façon à compromettre la sécurité des biens, ou si des accessoires sont détériorés ou enlevés ;
 - en cas d'expropriation ayant pour objet les immeubles financés par le prêteur ou remis en garantie ;
 - s'il est procédé à d'importants changements de construction ou à des transformations, sans l'accord du prêteur, ou si le logement ne correspond plus aux normes d'habitation ;
 - si les biens financés sont détruits totalement ou partiellement, par incendie ou autrement ;
 - si les biens financés sont vendus, donnés, échangés, apportés en société, en totalité ou en partie, ou partagés sans accord écrit préalable du prêteur, au sujet du remboursement de sa créance ;
 - si les sûretés prévues en garantie du présent financement n'étaient pas régulièrement constituées ou venaient à être contestées, à perdre de leur valeur, ou à disparaître ;
 - si les sommes prêtées ne reçoivent pas l'emploi auquel elles sont destinées ;
 - si le présent concours est garanti par un nantissement de produit de capitalisation à versements périodiques dont l'emprunteur ne respecterait pas les versements programmés ;
 - en cas de non régularisation ou de perte du nantissement de tout produit régi par des dispositions fiscales particulières, en considération duquel le présent prêt a été consenti ; en cas d'exigibilité anticipée entraînant la mise en jeu du nantissement de tout produit régi par des dispositions fiscales particulières, l'emprunteur décharge la banque de toutes conséquences notamment fiscales de cette mise en jeu ;
 - en cas de non-paiement à bonne date de charges de copropriété quelle qu'en soit la nature ou l'objet, dès lors que ces charges s'appliquent à un ou plusieurs lots de copropriété financés par la banque ou remis en garantie au profit de celle-ci ;
 - dans le cas où les personnes ou l'une d'elles, ayant contracté une assurance décès invalidité, ne bénéficierait plus de cette assurance, par suite d'une fausse déclaration de l'assuré ou du non-paiement des primes ;
 - en cas d'inexécution par l'emprunteur de l'un de ses engagements pris dans le cadre des présentes ou d'inexactitude de l'une de ses déclarations sur des éléments essentiels ayant déterminé l'accord de la banque ou de nature à compromettre le remboursement du prêt ;
 - en cas de mutation de propriété entre vifs au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité et de quelque façon que ce soit, constitution de droits réels, affectation hypothécaire ou saisie du ou des immeubles affectés à la garantie du présent financement ;
- Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt.
- L'exigibilité immédiate du présent concours financier intervenant pour les causes précitées pourra entraîner, sur décision du prêteur, l'exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par l'emprunteur auprès du prêteur et existants au moment de cet événement.
- En cas de survenance de l'un quelconque de ces événements, le prêteur pourra :
- refuser tout décaissement,
 - exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par l'un quelconque des emprunteurs ou des éventuelles cautions auprès du prêteur,
 - compenser le solde restant dû au titre du présent financement, avec tous soldes exigibles de comptes dont l'un quelconque des emprunteurs ou des garants pourrait être titulaire auprès du prêteur, sans préjudice du droit pour l'emprunteur d'élever toute contestation judiciaire.

• Commentaires

La notice d'assurance prévoit explicitement une possibilité de résiliation annuelle de l'emprunteur, mais la conditionne à l'accord du prêteur, sans pour autant définir les modalités d'obtention de cet accord ce qui est donc insuffisant pour que l'emprunteur puisse actionner cette possibilité.

Les offres de prêt du Crédit Mutuel en général (au delà de l'exemple présenté ci dessus) n'intègrent qu'une partie de la cotisation d'assurance dans le TEG, et plus précisément uniquement la partie décès, à l'exclusion de partie incapacité de travail évaluée ici à environ 1/3 de la cotisation globale d'assurance. Ceci induit que cette garantie incapacité de travail est facultative et qu'il ne peut y avoir donc d'obstacle à sa résiliation.

En revanche, cette pratique peut être pénalisante car si la banque refuse la substitution complète de l'assurance, l'emprunteur ne pourra pas se procurer une garantie incapacité seule, jamais vendue sur le marché en dehors du décès. Or, les causes de refus de changement d'assurance fondées uniquement sur la partie obligatoire (le décès) ne peuvent vraisemblablement pas être liées à l'équivalence de garanties puisqu'en décès les contrats diffèrent très peu les uns des autres.

L'offre de prêt mentionne explicitement que l'emprunteur peut choisir librement son assurance, sans limiter ce droit à l'amont de la signature de l'offre, ni à sa partie obligatoire.

Aucune clause d'exigibilité du prêt n'est prévue en cas de changement d'assurance. En revanche, les clauses mentionnent bien que l'emprunteur doit continuer à être assuré notamment si son assurance précédente prenait fin pour fausse déclaration ou non paiement des primes. Il

serait surprenant qu'on fasse peser sur le client une obligation d'assurance pour le cas où l'assureur le résilie et qu'on puisse considérer qu'il ne puisse pas le faire de sa propre initiative.

L'article 9 est assez restrictif vis à vis de la loi Lagarde qui affirme la liberté d'assurance, et devra nécessairement évoluer dans le cadre de la loi bancaire pour prévoir la substitution d'assurance postérieurement à l'émission de l'offre de prêt.

Les mentions de l'offre de prêt sur le TEG laissent penser que ce TEG sera nécessairement inexact en cas de surprime liée à la sélection de l'emprunteur dans le contrat standard bancaire, ce TEG étant établi avec le tarif normal d'assurance dans tous les cas. Mais il est vrai que la définition du TEG prévoit l'intégration d'une "évaluation" du coût des sûretés, garanties et non son coût réel. Pour les personnes en risque aggravé de santé, le TEG n'est donc pas représentatif du coût de l'assurance.

2.4 Crédit Foncier de France, offre de prêt émise en octobre 2010

• Extrait de la notice d'information

1.14 - CESSATION DES GARANTIES

Les garanties prennent fin pour chaque assuré :

- en cas de cessation du paiement des cotisations, conformément à l'article L 141-3 du Code des Assurances,
- au terme normal de chaque prêt,
- au jour du départ en retraite, y compris la retraite pour inaptitude au travail, ou de la mise en retraite ou en préretraite en application de textes ou d'accords mettant en place ces régimes ou tout autre régime assimilable, en ce qui concerne les GARANTIES PERTE TOTALE ET IRRÉVERSIBLE D'AUTONOMIE, INCAPACITÉ DE TRAVAIL, INVALIDITÉ TOTALE ET DÉFINITIVE et INVALIDITÉ PERMANENTE,
- et au plus tard,
 - pour la garantie DÉCÈS, au 80^e anniversaire de l'assuré pour l'ensemble des prêts, à l'exception des prêts in fine de catégorie D comportant une période d'amortissement débutant au-delà du 70^e anniversaire de l'assuré pour lesquels le terme est fixé au 75^e anniversaire de l'assuré,
 - pour les garanties PERTE TOTALE ET IRRÉVERSIBLE D'AUTONOMIE, INCAPACITÉ DE TRAVAIL, INVALIDITÉ TOTALE ET DÉFINITIVE et INVALIDITÉ PERMANENTE au 65^e anniversaire de l'assuré,
 - pour la garantie PERTE D'EMPLOI, au 60^e anniversaire de l'assuré.

3/10

3.4 - RISQUES EXCLUS

Au titre des garanties INCAPACITÉ DE TRAVAIL, INVALIDITÉ TOTALE ET DÉFINITIVE, et INVALIDITÉ PERMANENTE, et de la GARANTIE ADDITIONNELLE D'INVALIDITÉ AERAS, les risques suivants sont exclus :

- les suites et conséquences des Risques exclus de la garantie perte totale et irréversible d'autonomie, prévus au paragraphe « RISQUES EXCLUS » du chapitre « ASSURANCE DÉCÈS/PERTE TOTALE ET IRRÉVERSIBLE D'AUTONOMIE - contrats n° 4979 et n° 4980 (EDF) ».
- les suites et conséquences des accidents et maladies dont la première constatation médicale est antérieure au point de départ de l'assurance.
- le congé légal de maternité étant précisé que pour les assurées exerçant une activité professionnelle non salariée la période concernée est assimilée au congé légal de maternité des assurées sociales, tant dans la durée qu'au niveau de la répartition des semaines avant et après la date présumée de l'accouchement,
- les incapacités ou invalidités survenues hors du territoire de l'union européenne, sauf si l'assuré rejoint ce territoire dans les douze mois suivant son arrêt de travail ou son invalidité ; l'incapacité ou l'invalidité sera alors considérée comme ayant débuté à la date où elle aura été constatée médicalement après ce retour,
- les affections psychiatriques ou psychiques n'ayant pas entraîné une hospitalisation de plus de 30 jours continus durant l'incapacité ou l'invalidité que ces affections ont nécessité,
- les atteintes dorsales ou vertébrales, lombalgies, lumbago, sciatique, hernie discale, dorsalgies, cervicalgies, sacro-coxalgies, quelle qu'en soit la cause ou l'origine, n'ayant pas entraîné une intervention chirurgicale, durant l'incapacité ou l'invalidité que ces affections ont nécessité.

• Extrait de l'offre de prêt

Taux Effectif Global et Taux de période

Le taux effectif global et le taux de période sont calculés pour un prêt entièrement débloqué en une seule fois.

TEG : 4,07%

Le taux effectif global est un taux qui a pour objectif de présenter un taux incluant tous les frais inhérents au prêt.

Il inclut, outre le taux d'intérêt du prêt, les éléments suivants :

- Frais de dossier : 0,00 €
- Frais de garantie : 1 131,00 €
- Bonification de la ville de Marseille et abondement du Crédit Foncier dont les montants figurent ci-dessus.
- Assurance obligatoire sur la durée prévisionnelle du prêt (hors période de préfinancement) dont le montant (mensuel) figure dans le tableau ci-dessus.

ARTICLE 2 - TAUX EFFECTIF GLOBAL (TEG), TAUX DE PERIODE ET CONTROLE DU SEUIL DE L'USURE LE CAS ECHEANT

Conformément aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du Code de la consommation, le Taux Effectif Global, est calculé en tenant compte :

- des frais de dossiers,
- des cotisations d'assurances si elles conditionnent l'octroi du prêt,
- des charges financières stipulées (intérêts, commissions, le cas échéant impôts et taxes),
- des frais d'acte et de constitution de garantie et notamment les droits d'instruction du dossier, les frais de visites du chantier et ceux occasionnés par les présentes tels que les droits versés à l'Etat, les débours et émoluments du notaire, le salaire du conservateur des hypothèques, les frais et honoraires du greffier du registre du commerce et des sociétés et d'autres intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit.

TITRE III ASSURANCES

ARTICLE 8 - ASSURANCE

8.1 Assurance Groupe pour les risques décès et perte totale et irréversible d'autonomie, invalidité, incapacité de travail et perte d'emploi

Les cotisations de l'assurance groupe décès, perte totale et irréversible d'autonomie, et le cas échéant invalidité ou incapacité, sont calculées sur le montant initial du prêt, et sont ajustées, en cas de compte courant ou de différé total, sur le solde liquidatif du compte courant ou le nouveau montant du prêt, lors de l'entrée dans la période qui suit.

En cas de remboursement anticipé partiel ou de réduction du prêt, les cotisations des assurances sus visées seront calculées sur la base du capital emprunté déduction faite du montant du remboursement ou de la réduction.

Le Prêteur n'entend encourir aucune responsabilité en cas de litige pouvant survenir entre l'assureur et les assurés dans l'application de l'assurance groupe et notamment, en cas de retard apporté dans le règlement des sinistres par l'Assureur ou le reversement au Prêteur du montant des indemnités.

Par ailleurs, l'Emprunteur et, s'il y a lieu, les cautions ou garants, s'engagent dans le cas où ils cesseraient d'être assurés pour les risques décès, perte totale et irréversible d'autonomie et le cas échéant invalidité ou incapacité de travail, ou encore perte d'emploi, à :

- souscrire une nouvelle assurance dans des conditions au moins égales à celles initialement souscrites ou

à faire bénéficier le Prêteur d'une délégation d'assurance vie couvrant le solde restant dû au titre du prêt, et produire en conséquence au Prêteur une nouvelle attestation d'assurance en couverture des mêmes risques.

Si, à titre dérogatoire, le prêt bénéficie d'une assurance décès qui n'est pas celle proposée par le Prêteur, le contrat d'assurance devra contenir l'engagement de la Compagnie d'assurance d'aviser le Prêteur du défaut de paiement des primes. Le Prêteur disposera d'un délai de deux mois pour se substituer au souscripteur défaillant.

• Commentaires

La notice prévoit explicitement la possibilité pour l'assureur de résilier pour non paiement des primes et de ne pas couvrir l'assuré pour toutes les suites et conséquences de ses antécédents de santé, y compris ceux déclarés au questionnaire de santé, ce qui constitue une forte restriction dans l'engagement de garanties de l'assureur, et qui ne l'oblige pas à en informer précisément l'emprunteur. En revanche, elle ne fait pas mention d'un droit quelconque de l'emprunteur de demander une résiliation / substitution de l'assurance en encore moins de modalités d'exercice de ce droit.

L'offre de prêt mentionne très clairement la partie obligatoire de l'assurance et intègre son coût au TEG.

L'offre précise dans son paragraphe assurance que l'emprunteur est dans l'obligation de produire une nouvelle assurance en cas de cessation de couverture de l'assurance précédemment détenue, avec garanties des mêmes risques, sans prévoir le cas où l'emprunteur voudrait substituer son assurance. La situation est donc déséquilibrée entre les parties.

Par ailleurs, cette offre de prêt est en contradiction avec la loi Lagarde puisque la banque juge le fait de disposer d'une assurance externe comme découlant d'une dérogation de sa part, alors qu'il s'agit d'un droit de l'emprunteur.

2.5 Crédit Agricole, offre de prêt émise en juillet 2011, extraits

• Extrait de la notice d'information

11. DURÉE DES GARANTIES DE VOTRE CONTRAT

Les garanties de votre contrat et le versement des prestations cessent en cas :

- de non-paiement des primes et après mise en œuvre des formalités de l'article L 141-3 du Code des assurances,
- de non-renouvellement des formalités médicales à l'issue de la 10^e année d'assurance pour les ouvertures de crédit et les crédits permanents renouvelables,
- de mise en jeu de la garantie PTIA,
- de survenance de l'échéance finale du financement ou de remboursement total anticipé du financement,
- d'exigibilité du financement avant terme,
- de transfert du financement à un autre emprunteur,
- de départ de l'Assuré(e), associé ou dirigeant de droit de la personne morale emprunteuse, dans la mesure où il résilie son engagement de caution.

- et en tout état de cause, au plus tard à l'âge limite de couverture fixé pour chaque garantie dans les dispositions particulières,

Pour la Perte d'Emploi uniquement (en plus des clauses ci-dessus) :

- au 1460^{ème} jour d'indemnisation,
- au jour où vous bénéficiez du statut de travailleur non salarié ou cessez d'exercer toute activité professionnelle. Vous êtes tenu(e) d'informer le Crédit Agricole de ce changement de situation. En cours de prêt, vous pourrez toujours réintégrer le groupe assuré, sur demande écrite et sous réserve de la reprise du paiement des primes, dans le cas où vous reprendriez une activité professionnelle salariée exercée sous C.D.I.
- à la date de mise à la retraite ou préretraite

• Extrait de l'offre de prêt

COUVERTURE DES ASSURÉS

Candidats à l'assurance	Code Contrat	Taux de base de cotisation (hors perte d'emploi)	Décès/PTIA *	ITT *	Perte d'emploi *
	E	0,42000 %	100,00 %	100,00 %	NON
Bénéficiaire d'une remise commerciale de 50,000 % sur 372 mois sur le montant de la prime.					
	E	0,42000 %	100,00 %	100,00 %	NON
Bénéficiaire d'une remise commerciale de 50,000 % sur 372 mois sur le montant de la prime.					

* Ces risques sont assurables sous réserve de la décision de l'Assureur.

PTIA : Perte Totale et Irréversible d'Autonomie

ITT : Incapacité Temporaire Totale

COÛT TOTAL DU CRÉDIT

Intérêts du crédit au taux de 4,3000 % l'an : 84 188,30 EUR

Coût de l'assurance décès invalidité obligatoire : 6 857,76 EUR, tenant compte de la remise commerciale visée ci-avant

Frais fiscaux : 0,00 EUR

Frais de dossier : 640,00 EUR

Frais de prise de garantie hypothécaire évalués à : 801,67 EUR

Coût du crédit : 92 487,73 EUR

Taux effectif global : 4,7131 % l'an

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,3928 %

Coût de l'assurance décès invalidité facultative : 6 857,76 EUR, tenant compte de la remise commerciale visée ci-avant

AD1 : Conformément à la notice d'information sur l'assurance remise à l'Emprunteur, l'Assureur peut décider d'appliquer un tarif majoré ; celui-ci entraînera la hausse du taux effectif global.

REMBOURSEMENT DU PRÊT, PAIEMENT DES INTÉRÊTS, INDEMNITÉS

L'Emprunteur s'engage à rembourser le prêt et à payer des intérêts au Prêteur conformément aux dispositions des conditions financières et particulières des présentes. En cas de financement soumis au code de la consommation, l'utilisation de lettre de change ou de billet à ordre pour le remboursement du crédit est interdite.

Le montant de la première échéance sera minoré ou majoré du montant des intérêts en fonction de la date effective de remise des fonds par rapport au point de départ de la période d'amortissement.

Le montant des échéances en capital et intérêts est précisé sur le tableau d'amortissement remis à l'Emprunteur.

Intérêts de retard :

Toute somme non payée à son échéance ou à sa date d'exigibilité donnera lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable au paiement d'intérêts de retard dont le taux est précisé au paragraphe « TAUX DES INTÉRÊTS DE RETARD » ou pour les prêts soumis au Code de la Consommation au paragraphe « DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR ».

Il en sera de même de toutes avances faites par le Prêteur notamment pour les primes payées aux compagnies d'assurance.

Les intérêts de retard sont exigibles à tout instant et si, par suite de leur retard de paiement, ils sont dus pour une année entière, ils produiront eux-mêmes des intérêts au taux majoré indiqué ci-dessus, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code Civil relatif à la capitalisation des intérêts.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux prescriptions du Code de la Consommation, lors de la détermination du Taux Effectif Global peuvent être ajoutés, au taux d'intérêt conventionnel, notamment le montant des frais de dossier, la prime assurance décès invalidité, les frais fiscaux, le coût des garanties. Les éléments non connus avec précision au moment de l'octroi du prêt, n'ont fait l'objet que d'une estimation.

Le Taux Effectif Global, indiqué aux conditions financières et particulières, est calculé conformément à l'article L 313-1 du Code de la Consommation selon la méthode de calcul en vigueur à la date d'édition du présent document.

ASSURANCE DECES INVALIDITE - PRETS IMMOBILIERS

Le Prêteur a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à garantir ses emprunteurs.

Il a été remis à chaque personne ayant sollicité son adhésion à ce contrat un exemplaire de la notice d'information sur l'assurance et des dispositions particulières, documents précisant notamment les différents risques assurables et leurs modalités de mise en œuvre et dont un exemplaire est annexé au contrat ou offre de prêt.

L'Emprunteur peut souscrire auprès de l'Assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées à l'article L 312-9 du Code de la consommation

Sous réserve de l'acceptation par l'Assureur, l'assurance prend effet à la date de signature du contrat de prêt ou à la date d'acceptation de l'offre par l'Emprunteur, pour les prêts relevant des articles L 311-1 et suivants et L 312-1 et suivants du code de la consommation.

Toutefois, la prise d'effet est reportée à la date de notification par l'Assureur de son accord au Prêteur lorsque celle-ci survient postérieurement aux dates

précisées ci-avant.

La prise d'effet de l'assurance entraîne le prélèvement des primes d'assurances, indépendamment de la date de mise à disposition des fonds du ou des crédits composant le contrat ou l'offre de prêt ci-dessus mentionné.

L'Assuré(e) est soit l'Emprunteur soit, si l'Emprunteur est une personne morale, la personne physique désignée dans le contrat d'assurance. Le choix des personnes à assurer, dirigeants ou associés de la personne morale, est laissé à l'appréciation de l'Emprunteur.

L'Assuré(e) ou l'Emprunteur personne morale, s'oblige à régler, en sus des échéances du prêt, les primes qui lui seront réclamées par le Prêteur, au taux

fixé par l'Assureur.

DECHEANCE DU TERME

EXIGIBILITE DU PRESENT PRET

En cas de survenance de l'un quelconque des cas de déchéance du terme visés ci-après, le Prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate du présent prêt, en capital, intérêts et accessoires, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours :

- en cas de défaillance dans le remboursement des sommes dues en vertu du/des prêts du présent financement,
- si les fonds ne sont pas employés conformément à l'objet du présent financement,
- en cas de décès de l'Emprunteur, sauf paiement par l'assureur des prestations après survenance de l'événement couvert par l'assurance souscrite par l'Emprunteur, et à défaut d'un engagement indivisible et solidaire des héritiers à rembourser le/les prêts du présent financement conformément au(x) tableau(x) d'amortissement,
- si, pour une raison quelconque imputable à l'Emprunteur, la ou les sûretés réelles ou personnelles consenties en garantie du/des prêt(s) du présent financement n'était(ent) pas régularisée(s) ou venait(ent) à disparaître,
- en cas de manœuvres frauduleuses ou dolosives, notamment en cas de fausse déclaration ou omission intentionnelle sur la situation personnelle, professionnelle, patrimoniale ayant servi de base à l'octroi du présent financement à l'Emprunteur,
- si le bien donné en garantie a été aliéné en totalité ou en partie, ou s'il a fait l'objet d'une saisie ou d'une location en infraction aux conditions d'octroi du présent financement,
- en cas de diminution de la valeur de la garantie par la faute de l'Emprunteur ou du Garant au titre de la garantie apportée,
- lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, et dans le cas où sans accord préalable du Prêteur, les fonds provenant de la vente du bien immobilier objet du prêt ne seraient pas affectés au remboursement des sommes restant dues.

11. DUREE DES GARANTIES DE VOTRE CONTRAT

Les garanties de votre contrat et le versement des prestations cessent en cas :

- de non-paiement des primes et après mise en œuvre des formalités de l'article L 141-3 du Code des assurances,
- de non-renouvellement des formalités médicales à l'issue de la 10ème année d'assurance pour les ouvertures de crédit et les crédits permanents renouvelables,
- de mise en jeu de la garantie P.T.I.A.,
- de survenance de l'échéance finale du financement ou de remboursement total anticipé du financement,
- d'exigibilité du financement avant terme,
- de transfert du financement à un autre emprunteur,
- de départ de l'Assuré(e), associé ou dirigeant de droit de la personne morale emprunteuse, dans la mesure où il résilie son engagement de caution,
- et en tout état de cause, au plus tard, à l'âge limite de couverture fixé pour chaque garantie dans les dispositions particulières.

• Commentaires :

La notice d'assurance prévoit une fin de garantie en cas de non paiement des cotisations. **Elle reste muette sur la question le droit de résiliation de l'assuré et des modalités de substitution de l'assurance.**

L'offre de prêt souligne que l'assurance vendue par la banque couvre chacun des emprunteurs à 100% du prêt. **En revanche, seule la moitié de cette assurance est intégrée pour au TEG, ce qui est le cas général au Crédit Agricole, ce qui induit que l'autre moitié de l'assurance est facultative et ne conditionne pas le maintien du prêt.** Pour autant, les emprunteurs ne sont aucunement informés de ce que recouvre cette moitié facultative (la moitié de l'assurance de chacun des emprunteurs? un emprunteur sur les deux ?). Cette lacune d'information porte évidemment préjudice aux emprunteurs dans leur capacité à se défaire de la partie facultative de l'assurance.

Dans ce type de configuration, l'emprunteur n'est même pas informé, que ce soit dans sa notice d'information ou dans son offre de prêt, de ses droits fondamentaux de résiliation de la partie facultative de son assurance - qui n'appelle pas nécessité de substitution - et encore moins des modalités d'exercice (date d'échéance, préavis).

L'offre de prêt ne comporte aucune clause d'exigibilité du prêt en cas de changement d'assurance, et elle rappelle la liberté de l'emprunteur de choisir son assurance auprès de l'assureur de son choix.

Synthèse

Les offres de prêt et notices d'information, ont toujours été à la main des prêteurs qui maîtrisent les clauses contractuelles cosignées avec les emprunteurs. **Il en ressort un contractuel qui n'est pas toujours équilibré dans l'information apportée au particulier.**

Ainsi, jamais l'emprunteur n'est informé d'une interdiction de résilier ou de substituer son assurance sur toute la durée de son prêt. Au contraire, depuis la loi Lagarde, les banques ont introduit dans leurs offres de prêt une mention qui précise que l'emprunteur est libre de choisir son assurance à niveau de garanties équivalent, sans restreindre l'exercice de ce droit à l'amont de la signature de l'offre de prêt, ce document étant d'ailleurs voué à régir le prêt dans sa durée et non avant sa signature.

Les clauses d'exigibilité du prêt ne prévoient jamais la possibilité pour le prêteur d'exiger le remboursement du prêt en cas de changement d'assurance, mais seulement en cas de disparition de cette assurance lorsqu'elle était une condition d'octroi du prêt. Elles mentionnent souvent l'obligation pour l'emprunteur de fournir une nouvelle assurance à la banque en cas de résiliation de l'assurance initiale par l'assureur. **Dans un contexte où l'article L113-12 du Code des assurances s'applique, l'emprunteur dispose donc bien d'un droit annuel de résiliation même si celui-ci n'est pas rappelé au contrat, mais il ne dispose en revanche d'aucune information/protection pour opérer une substitution valable de son assurance.**

Aucune facturation directement liée au fait de demander le changement d'assurance n'a été explicitement prévue par les prêteurs dans leurs contrats de prêt et celle qui parfois figure dans les plaquettes tarifaires ne saurait être valide pour amender le contenu d'une offre de prêt.

Une seule banque précise que le changement d'assurance par l'emprunteur peut se faire dès lors qu'il y a équivalence de garanties, les autres se contentant d'exiger que l'emprunteur trouve une assurance équivalente en cas de résiliation par l'assureur.

De grandes banques prévoient qu'une partie de l'assurance est facultative (la moitié au Crédit Agricole, le tiers au Crédit Mutuel) **ce qui la rend a fortiori résiliable** et renforce le besoin fondamental d'informer l'emprunteur sur son droit, et les modalités d'exercice de cette résiliation (date, formalisme et préavis) dans le cadre d'une assurance qui devient alors parfaitement classique.

En définitive, avec un L113-12 d'ordre public, ces contractuels peuvent toujours être considérés comme favorables sur le fond à l'emprunteur qui souhaiterait changer d'assurance. En revanche, ce droit est en réalité fortement entravé et insécurisé par des lacunes d'information sur les modalités de cette résiliation et sur le cadre de choix d'une autre assurance (équivalence de garanties avec la partie obligatoire de l'assurance existante). Il reste donc très complexe d'utilisation effective par le consommateur.

Certaines banques, et non des moindres, ont des dispositions très claires sur le droit de substitution annuel de l'assurance en cours de vie du prêt (Banque Postale, Caisse d'Épargne), et ce choix n'a conduit à aucune déstabilisation de leur portefeuille d'assurance emprunteur.

Pourtant, après avoir validé l'application du droit à résiliation issu du L113-12 du code des assurances, et la probable mauvaise foi du prêteur cas d'exigibilité du prêt parce qu'il a refusé la substitution d'assurance à l'emprunteur, l'IGF conclut qu'aujourd'hui l'emprunteur doit obtenir l'accord du prêteur pour changer d'assurance et nie l'état actuel du droit sous prétexte du débat parlementaire actuel (rapport IGF annexe 2 pages 15-16) et de clauses contractuelles contraires alors qu'elles n'interdisent jamais explicitement la substitution d'assurance.

Dès lors, la préconisation de l'IGF, à savoir créer un droit de substitution d'une durée de 3 mois constitue en réalité une réelle régression du droit actuel des consommateurs, sous prétexte de le clarifier.