ECA Nexia

LE POINT SUR...

Emprunts : ce qui change à partir du 1er juin 2022, la loi « Lemoine »

La loi n° 2022-270 du 28 février 2022 dite loi « Lemoine » et l'arrêté du 27 mai 2022 viennent modifier les droits des emprunteurs à compter du 1er juin 2022. Les anciennes règles sont désormais modifiées pour permettre :

- Aux emprunteurs de changer d'assurance à tout moment,
- La fin du questionnaire médical préalable à l'octroi de l'emprunt (sous conditions),
- De réduire le délai pour bénéficier du droit à l'oubli à 5 ans pour les malades atteints par des pathologies lourdes,
- De modifier le format et le contenu de la fiche standardisée d'information pour améliorer la comparabilité des offres en matière d'assurance.

La loi n° 2022-270 du 28 février 2022 pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur, dite loi « Lemoine », modifie les règles d'accès aux emprunts immobiliers.

Pouvoir changer d'assurance emprunteur à tout moment

Si aucune loi ne l'impose, l'assurance de prêt immobilier est exigée par les banques dans le cadre d'un emprunt.

Cette couverture permet de protéger l'emprunteur contre les accidents de la vie comme un décès ou une invalidité par exemple. L'assurance prend alors le relais du remboursement du crédit en fonction des modalités du contrat.

La loi « Lemoine » introduit la possibilité de changer d'assurance à tout moment pour l'emprunteur.

Cette possibilité entre en vigueur :

- **Depuis le 1er juin 2022, pour les nouveaux contrats,**
- **À compter du 1er septembre 2022, pour les contrats en cours.**

Cette démarche est gratuite pour l'emprunteur.

Par ailleurs, les assureurs devront informer chaque année leurs assurés de ce droit de résiliation. Ils devront aussi communiquer le coût de l'assurance emprunteur pour 8 ans.

Fin du questionnaire médical sous conditions

Lorsque la part assurée de tous les prêts immobiliers est inférieure à 200 000 € et dont le terme intervient avant le 60ème anniversaire de l'emprunteur, il n'y a plus de questionnaire médical à remplir.

Sont concernés par cette mesure les prêts immobiliers octroyés à des consommateurs pour l'acquisition de biens à usage d'habitation et à usage mixte habitation et professionnel.

Dans ce cadre, aucun examen médical de l'assuré ne peut être demandé par l'assureur. Cette mesure devrait concerner plus de la moitié des crédits immobiliers.

Pour les prêts supérieurs à 200 000 €, les candidats restent soumis au questionnaire de santé.

© ATH. Tous droits réservés.

Droit à l'oubli des malades atteints par des pathologies lourdes, réduction du délai pour en bénéficier à 5 ans

En fonction des antécédents médicaux et des pathologies chroniques des emprunteurs, les tarifs pratiqués en matière d'assurance pouvaient atteindre des montants très élevés, voire tout à fait dissuasifs pour envisager un projet d'acquisition immobilière.

La loi « Lemoine » vise à mettre fin à ces discriminations dont sont victimes nombre d'emprunteurs immobiliers ayant été malades, ou l'étant encore.

Le délai pour bénéficier du droit à l'oubli pour les personnes ayant eu une pathologie lourde (type cancer) **passe** de 10 **à 5 ans après la fin de leur protocole thérapeutique** (phase des traitements actifs), **et en l'absence de rechute.**

Auparavant ce droit à l'oubli était de 10 ans, sauf pour les cancers découverts avant les 21 ans du malade, pour lesquels il était déjà de 5 ans.

Modification de la fiche standardisée d'information

La banque doit fournir à l'emprunteur une **fiche standardisée d'information qui précise notamment les garanties et les critères de prise en charge de cette assurance, son tarif, ou encore la possibilité de choisir une autre assurance si celle-ci couvre les mêmes risques que celle de la banque.** L'objectif est d'encourager la concurrence et de réduire le coût global du crédit.

En plus des informations prévues à l'annexe de l'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, cette fiche doit aussi préciser les éléments suivants :

- **Le coût total de l'assurance sur les 8 premières années** à compter de la date d'effet du contrat de prêt,
- **La garantie invalidité du contrat est indépendante de la notion d'invalidité telle que retenue par la Sécurité sociale** ou tout autre organisme compétent pour juger de l'inaptitude professionnelle. La définition de l'invalidité a en effet des conséquences sur le risque couvert,
- Le fait que le questionnaire médical n'est plus obligatoire, si l'emprunt est inférieur à 200 000 € (y compris les crédits souscrits auprès d'autres établissements), et si la dernière échéance du remboursement du crédit intervient avant le 60ème anniversaire de l'emprunteur,
- Le fait qu'il soit possible de souscrire une assurance emprunteur, différente de celle que la banque propose, et que celle-ci ne peut refuser si elle présente un niveau de garantie équivalent.

Pour aller plus loin :

Annexe de l'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.

© ATH. Tous droits réservés.