

The background is a complex, abstract painting. It features a dense array of colors including red, blue, yellow, pink, and orange, with visible brushstrokes and textures. On the right side, there is a fragment of a calendar or document with some handwritten text, including the name 'Lauren' and the year '2017'.

L'Assurance Solde Restant Dû
expliquée aux clients

À LA VIE, À LA MORT!

Lignes Bleues éditions

Madame, Monsieur, chers (futurs) clients,

Si vous envisagez de contracter un prêt hypothécaire, vous devrez la plupart du temps souscrire à une assurance solde restant dû qui garantit le remboursement (d'une partie) de votre prêt en cas de décès.

Problème : en contrepartie d'un taux de prêt réduit, la plupart des prêteurs imposent entre autres de souscrire cette assurance par leur intermédiaire. Ce qui va bien souvent de pair avec un tarif élevé. Sans compter l'effet de fidélisation forcée puisque la plupart du temps, il est indiqué dans le contrat de prêt que votre réduction sur le taux ne restera valable que tant que les conditions connexes seront respectées.

Pourtant, vous êtes légalement libre de choisir le contrat qui vous convient, notamment en terme de prix ! Il est donc intéressant d'établir un comparatif, ne fût-ce que pour pouvoir mieux négocier avec votre intermédiaire de prêt.

Notre bureau vous aide(ra) en ce sens.

Bernard Poncé



L'assurance solde restant dû (ou asrd)

À la vie, à la mort !

C'est un défi, presque un cri de guerre qu'on susurre toutefois à l'oreille attentive de la grande Faucheuse. Du haut du piédestal où nous avons placé notre vie, nous lui adressons un respectueux salut avec assurance. Ça tombe bien : c'est de cette assurance-là dont nous allons parler.

Tous en piste !

Avant d'entrer dans le vif du sujet, présentons les intervenants principaux de votre contrat. Ils sont au nombre de 6.

Who's who ?

- **L'assureur** : C'est la compagnie d'assurance qui va garantir le contrat et son exécution en cas de sinistre ;
- **Le courtier** : S'il y en a un, c'est lui qui vous présente et surtout vous explique le contrat et vous aide à trouver la meilleure formule qui vous convient ;
- **Le preneur d'assurance ou souscripteur** : C'est celui qui demande à conclure le contrat, qui en accepte les termes (en le signant) et qui paie les primes (au moins la première) ;
- **L'assuré** : C'est la personne sur qui on va couvrir le risque ;
- **Le bénéficiaire** : C'est lui qui reçoit la somme prévue au contrat au cas où le risque prévu (*) a atteint l'assuré ;
- **Le bénéficiaire acceptant** : C'est l'organisme qui prête les fonds et qui s'intercale entre l'assuré et le bénéficiaire en cas de décès de l'assuré. Ce statut lui permet d'être sûr de recevoir les fonds pour rembourser l'emprunt.

On notera que le preneur, l'assuré et le bénéficiaire peuvent être ou non des personnes différentes. On verra plus loin l'importance de ces notions, notamment dans le cas des polices croisées.

Who's what ?

Profitons-en pour préciser quelques notions du contrat. Après la phase d'information, nous vous donnerons une **simulation** qui vous permettra de vous faire une idée de la prime à payer. Vous pourrez sur cette base adapter vos souhaits. Ensuite, nous établirons une **proposition** qui reprendra toutes les données techniques de la couverture souhaitée. Et enfin, soit en même temps, soit après acceptation de votre dossier par l'assureur, vous recevrez votre contrat définitif, également appelé la **police**.

() Il n'y a pas que le décès qui peut être couvert ! Voir page suivante.*

Une asrd, qu'est-ce que c'est et ça sert à quoi ?

Bonne question ! La première réponse que l'on est tenté de donner est que c'est une assurance qui sert à couvrir un prêt hypothécaire en cas de décès. C'est vrai, mais c'est incomplet.

Le prêt hypothécaire...

Lorsqu'une institution financière vous octroie un prêt, elle le fait généralement à la condition de le couvrir par une asrd. On pourrait se demander pourquoi alors qu'une garantie hypothécaire est prise sur le bien.

La raison est assez pragmatique. L'hypothèque pourra être activée en cas de mensualités impayées en cas de perte d'emploi ou autre événement fâcheux qui oblige l'emprunteur à revoir ses plans. Mais en cas de décès ? Va-t-on mettre à la rue le conjoint survivant et les enfants parce qu'il faut vendre le bien pour rembourser le prêt ? Pour éviter cela, une couverture asrd est recommandée, quand elle n'est pas obligée contractuellement.

L'asrd va donc couvrir le prêt en cas de décès de l'assuré, mais avec une particularité : elle va couvrir un capital qui va suivre approximativement celui que vous devrez à la banque au fil du temps. Or, sauf formules particulières, avec votre mensualité, vous remboursez chaque fois une part de capital et une part d'intérêt. Le capital à devoir à la banque décroît donc au fil du temps. Le capital couvert par l'asrd va suivre le même chemin (*).

... et plus si affinités !

Mais la technique peut être utilisée autrement. Notamment :

- Une asrd peut par exemple couvrir une donation pendant 5 ans pour éviter de payer les droits d'enregistrement réduits ;
- On peut aussi y souscrire pour garantir un prêt privé ;
- Elle peut enfin servir à garantir des événements pouvant perturber le remboursement de l'emprunt : l'invalidité permanente, l'incapacité temporaire de travail, une maladie spécifique et / ou la perte d'emploi.

(*) Ce n'est pas automatique. Une asrd peut aussi couvrir temporairement le même capital, sans dégrue du montant. Cela se fait notamment avec la période de prélèvement.



J'ai bien le temps...

Entre une demande de couverture d'asrd et l'émission de la police, il peut se passer du temps. Il vaut mieux en être conscient pour éviter d'être sans assurance le jour de la signature des actes.

Les quatre éléments qui peuvent retarder un dossier sont :

- La recherche de la meilleure formule ;
- Les exigences bancaires (montant min. à couvrir, police à présenter 10 jours avant les actes, etc.) ;
- L'état de santé, une pratique professionnelle ou sportive qui peuvent générer un questionnaire médical complet avec analyses et/ou visite (s) chez le médecin traitant ;
- Le travail de votre courtier et de l'assureur à qui il arrive d'être en surcharge ou en congé et surtout de ne pas être disponible 24 h / 24 h !

En conclusion

Nous ne pouvons que conseiller de vous y prendre bien à l'avance. Et ce d'autant que les assureurs offrent généralement jusqu'à 3 mois de couverture gratuite jusqu'à la date d'effet du contrat ! Et le paiement de la première prime peut se faire juste avant la date d'effet.

Dès lors, pas de quoi se priver : à bon entendeur, bon souscripteur !

Les données à nous communiquer

Que ce soit pour établir une simulation ou un contrat, nous aurons besoin des données ci-dessous. Nous allons en expliquer la plupart dans ce livret. Et si vous le souhaitez, vous pourrez les reprendre en page 41 (détachable) pour nous demander une simulation. Les mentions en *italique* sont expliquées page 36. Les mentions en **gras** renvoient vers un article détaillé.

Les mentions

Date d'effet

Nom - Prénom - Date de naissance

Fumeur ou non ? : L'acceptation médicale ♦ 22.

Type de tarif : Deux tarifs au choix ♦ 8.

Capital à couvrir par personne : Quel montant couvrir en asrd ? ♦ 10.

Durée du prélèvement : La période de réservation ou de prélèvement ♦ 11.

Durée, taux d'intérêt et type du prêt

Fréquence des primes : Prime annuelle ou prime unique ? ♦ 12.

Fractionnement des primes : Un bon plan ♦ 13.

Garanties complémentaires : Les garanties complémentaires ♦ 15.

Fiscalité souhaitée : La déduction fiscale de l'asrd ♦ 16.

Autres sujets traités

La formule sur 2 têtes (9). Les contrats croisés (18). Remboursement des frais médicaux (23). Les questionnaires complémentaires (24). Surprime ou refus, que faire ? (25). S'assurer... de son paiement ! (28). Couvert ou pas couvert ? (29). Modifier le contrat (31). Racheter sa police (32). Tarif avantageux et transparent via Ligne Bleue (34). Comment souscrire ? (35). Prêt hypothécaire : un outil pour comparer (38). Demande de simulation asrd (41). Informations légales (43). Contact ♦ page de couverture arrière.

Deux tarifs au choix

En général, deux types de tarifs co-existent.

Le premier, souvent appelé "**Garanti**", donne une prime plus chère mais garantie pendant toute la durée du contrat.

Le second, souvent appelé "**Expérience**" ou "**Garanti X ans**", donne une prime moins chère, mais pouvant évoluer après X ans. À partir de l'année X + 1, il est susceptible d'être révisé mais dans des conditions très spécifiques qui touchent l'ensemble de la population, et pas seulement vous-même.

Il est à noter qu'en toute logique, le tarif "Expérience" est toujours appliqué aux contrats payés en prime unique : celle-ci ne peut évidemment plus changer après la souscription !

Nous donnons nos tarifications sur base du tarif "Expérience". Pourquoi ?

Pourquoi le tarif "Expérience" nous paraît-il plus avantageux ?

- Il est +/- 30 % moins cher ;
- En cas de modification de tarif, l'assuré peut résilier son contrat dans les 30 jours ;
- S'il est garanti 3 ans (par exemple), on économise au moins 3 x +/- 30 % ;
- Les conditions générales stipulent habituellement que les primes sont adaptées uniquement si les nouvelles statistiques de mortalité ont considérablement changé ou si la législation ou les instances de contrôle compétentes l'obligent ;
- L'adaptation se fait pour toutes les polices d'assurance avec les mêmes conditions, jamais uniquement pour la vôtre.

En conclusion

En pratique, le risque d'une révision des tables de mortalité, sans l'exclure, nous semble faible vu l'augmentation de l'espérance de vie. La balance entre les avantages ci-dessus et l'inconvénient d'une éventuelle hausse de tarif nous semble pencher nettement en faveur du tarif "Expérience".

La formule sur 2 têtes

Pour ceux qui empruntent à deux, il est parfois possible d'opter pour le contrat sur 2 têtes qui possède les caractéristiques suivantes :

- Il n'est pas déductible fiscalement ;
- Il couvre ensemble les deux personnes qui remboursent le prêt ;
- Il est moins cher que deux contrats séparés chez le même assureur.

Inconvénient

Lorsqu'un des deux assurés décède, le contrat est automatiquement arrêté. Si le second assuré doit poursuivre une couverture, il lui faudra souscrire un nouveau contrat. Mais comme il sera plus âgé et que des problèmes de santé auront pu apparaître entre-temps, la prime sera proportionnellement plus élevée.

Pour pallier ce handicap, on suggère de couvrir au moins 80 à 100 % du montant du prêt ! Ainsi, au décès de l'un, l'autre n'aura quasi rien ou plus rien à payer.

Par ailleurs, on notera que l'organisme prêteur pourrait refuser un contrat 2-win souscrit avec une quotité faible. En effet, si suite au décès du premier assuré, le second se voit à ce moment refuser une couverture, la banque prend un risque qui n'est pas intégré dans son tarif initial. Sans compter qu'entre le décès du premier assuré et la souscription d'un nouveau contrat pour le second, un laps de temps peut se passer, pendant lequel le second assuré peut lui aussi décéder !



Quel montant couvrir en asrd ?

Lorsque vous souhaitez couvrir un emprunt en risque décès, vous devez indiquer sur votre contrat d'assurance le montant qui sera indemnisé par tête. Il ne s'agit pas ici d'indiquer le montant de votre prêt mais bien le montant qui sera remboursé en cas de décès.

Habituellement,

- un emprunteur seul devra couvrir 100 % du prêt sur sa tête ;
- un couple couvrira au moins 100 %, avec habituellement une répartition de 50 % minimum sur chaque tête.

Toutefois, en fonction d'une situation particulière ou des revenus, l'organisme prêteur pourrait par exemple exiger un minimum de 60 % du prêt sur la tête d'un conjoint et 40 % sur la tête de l'autre.

Couvrir plus ?

Pour un emprunteur seul, la question ne se pose pas. Mais en couple, les emprunteurs peuvent évidemment couvrir plus que le minimum requis par la banque, avec un maximum de 100 % sur chaque tête.

Pour une raison de prix, beaucoup optent un peu vite pour le minimum syndical, genre 50 / 50. Toutefois, nous croyons qu'il y a mieux à faire : assurer un peu plus sur chaque tête, par exemple 60 %. Pourquoi ?

Tout simplement parce que suite à un décès, des frais pointeront le bout de leur nez et qu'un petit capital supplémentaire ne fera pas de mal pour y faire face. Car il ne faut pas oublier que proportionnellement, la vie en solo coûte plus cher qu'en couple. Qu'il y ait 10 personnes dans une pièce ou une seule, le prix de l'électricité sera le même...



La période de réservation ou de prélèvement

Lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire, il arrive souvent qu'en plus de la durée habituelle de 10, 15 ou 20 ans, soit ajoutée une période dite de réservation, de différé ou de prélèvement. De quoi s'agit-il ?

Pendant les travaux, l'exposition (aux frais) continue...

Lors d'une nouvelle construction ou d'une rénovation, les fonds destinés à l'entrepreneur sont libérés au fur et à mesure des travaux qui peuvent durer jusqu'à 24 mois, voire plus. Pendant cette durée, votre prêt hypothécaire n'est pas libéré d'un coup. En fait, vous allez donner les factures d'entreprise à la Banque afin qu'elle les honore. Ce qui veut dire que vous allez progressivement grignoter le crédit octroyé.

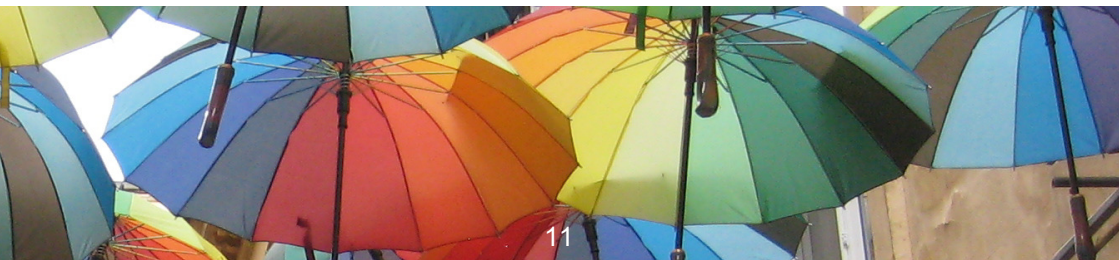
L'avantage, c'est que durant tout ce temps, vous n'allez rembourser que des intérêts (et pas de capital !) sur les sommes libérées. C'est ce qu'on appelle la période de réservation ou de prélèvement. Elle fait partie intégrante de votre prêt hypothécaire et doit donc être assurée en tant que telle.

Une couverture linéaire

Dans le but de calquer au mieux votre arsd sur le prêt, vous devrez donc prendre en compte la durée estimée de la période de réservation. En effet, en cas de disparition avant achèvement des travaux, vos obligations contractuelles reviendront à vos héritiers, que ce soit vis-à-vis de l'entrepreneur ou de la banque. Or, comme aucun capital n'aura été remboursé, l'arsd couvrira 100 % du prêt pendant la durée de prélèvement.

En conclusion

Au final, il faut estimer au mieux la période de prélèvement pour calquer votre arsd sur votre prêt et trouver l'équilibre entre prime (éventuellement) augmentée et couverture adéquate.



Prime annuelle ou prime unique ?

Vous pouvez payer une prime unique ou des primes étalées sur une partie de la durée du prêt.

1. Primes annuelles

En général, vous payez vos primes pendant $2/3$ de la durée du prêt tout en restant bien sûr assuré jusqu'à l'échéance de celui-ci. Le montant global des primes est étalé sur une durée longue et donc, plus supportable pour le portefeuille. Mais il est au total plus cher qu'une prime unique.

On notera :

- qu'il est toujours possible de payer les primes sur une durée plus courte que les $2/3$, ce qui est plus avantageux au total, mais forcément plus cher en terme de montant annuel ;
- qu'il est parfois possible d'étaler les primes sur toute la durée du prêt pour diminuer le coût annuel ;
- qu'il est aussi possible d'établir un tarif de primes variables, c'est à dire qui changent chaque année en fonction de l'âge et du solde remboursé. Cette formule est au total plus chère que la formule $2/3$ mais moins chère que la formule avec primes étalées sur toute la durée ;
- que les primes annuelles peuvent être fractionnées pour être payées semestriellement, trimestriellement ou mensuellement. Cela a toutefois souvent un coût qu'il est possible d'éviter en suivant notre bon plan en page 13.

Bref, le choix est là. Mais une chose est sûre : lors de votre comparatif entre assureurs, ne vous fiez pas directement à la prime qu'on vous donne. Vérifiez bien que la durée de paiement est bien la même partout !



Create Your Own Mix

Une question particulière

Lorsqu'un prêt est souscrit sur 2 têtes et couvre 100 % sur chaque (voir page 10), faut-il payer l'asrd en primes annuelle ou en prime unique ? En effet, en cas de décès, le prêt est remboursé intégralement et l'asrd du survivant n'aura plus d'utilité. On arrêtera le contrat payé annuellement en n'ayant déboursé que ce qu'il fallait. En prime unique, il y aura un solde qui sera remboursé, mais avec frais...

Un bon plan

Payer une prime annuelle d'assurance solde restant dû peut parfois peser lourd dans un budget. Pour cette raison, l'assureur vous permet de l'acquitter mensuellement, trimestriellement ou semestriellement... mais parfois avec un surcoût de respectivement 4, 3 et 2 % ! Il est pourtant possible d'éviter ces frais et même de gagner en intérêts.

Car plutôt que de verser votre prime annuelle de manière scindée à l'assureur, vous pouvez envisager d'opter pour une prime annuelle globale. Puis, vous économisez chaque mois 1/12ème de cette prime annuelle et vous le versez par ordre permanent sur un compte en banque, par exemple de type épargne mensuelle dont l'intérêt peut être un peu plus élevé. Et après 12 mois, vous prélevez le montant nécessaire pour payer votre prime.

Cette astuce vous permet donc non seulement d'éviter des frais, mais aussi de gagner des intérêts sur les sommes placées. Et plus vous appliquez ce système à d'autres assurances ou paiements récurrents (auto, incendie, etc.), plus vous gagnez.

Attention...

Un léger inconvénient grève la formule car il faut déboursier d'un coup la première prime puisqu'on n'a pas eu le temps de l'économiser, sauf à avoir pris ses précautions après cette lecture. :-))

2. Prime unique

Vous payez la totalité des primes en une fois.

Avantages :

- Le montant payé est proportionnellement plus faible que le total des primes payées en formule étalée ;
- De plus, la prime unique permet en début d'emprunt de compléter l'enveloppe fiscale.

Inconvénients :

- Le coût de départ est évidemment plus lourd. On se prive donc peut-être de fonds qui pourraient être utiles pour le quotidien ou pour conserver une réserve de liquidités ;
- Le gain réel n'est pas celui qu'on peut observer par un simple calcul de différence avec le cumul des primes annuelles. En effet, compte tenu de l'inflation, la valeur réelle des primes annuelles diminuera au fil du temps (elles ne sont pas indexées) ;
- Avec le transfert de compétences fiscales aux Régions, il est souvent moins intéressant de demander l'exonération fiscale de la prime unique. Voyez en page 16 ;
- En cas de rachat de prêt, il sera possible de récupérer une partie de la prime payée (au prorata du temps écoulé) mais avec des pénalités administratives et éventuellement fiscales.



Les garanties complémentaires

L'asrd ne se limite pas à une protection financière en cas de décès. Il est en général possible via ce contrat d'ajouter 3 garanties spécifiques : le décès par accident, la protection en cas d'invalidité et / ou la perte d'emploi. Ces garanties vont payer un capital supplémentaire prédéfini ou intervenir à votre place dans le paiement des primes.

Le but est ici de pallier la soudaineté d'un décès ou d'une déficience salariale, laquelle ne permettrait plus d'être dans les clous, eu égard au rapport mensualité d'emprunt / revenus. Toutefois, et sans nier que ces événements peuvent arriver, nous ne sommes guère partisans de ces formules. Pour plusieurs raisons :

- Nous avons le sentiment qu'on joue un peu trop sur la corde sensible pour aller chercher de la prime (et donc, des commissions) ;
- Ces protections ont un coût ;
- Les conditions générales sont souvent restrictives (bien les lire si on est intéressé) ;
- Elle peuvent faire double emploi.

Ce dernier point est important : que ce soit via votre mutuelle, votre employeur ou autre intervenant, vous êtes peut-être couvert par des assurances diverses. À vérifier pour éviter de payer deux fois pour la même chose.

Le décès par accident

Il nous est régulièrement demandé si la garantie de base de l'assurance solde restant dû couvre le décès par accident. **La réponse est "oui"**. Mais pourquoi dès lors poser la question ?

La confusion vient de l'option évoquée ci-dessus. Mais il s'agit bien d'une option qui consiste à payer un capital défini, en plus de celui couvert pour le prêt !

Il doit donc être bien compris que si un assuré décède par accident, sans avoir souscrit à cette option, il sera couvert et le contrat sortira tous ses effets !

La déduction fiscale de l'asrd

Une déduction fiscale des primes asrd est parfois possible, mais pas souvent. Et cela peut être avantageux, mais il ne faut pas oublier qu'en cas de décès, il y aura souvent taxation, soit en droits de succession, soit en impôts sur le revenu, sous forme de rente pour le conjoint survivant.

Vu les évolutions fiscales parfois rapides, Nous tenons à avertir nos lecteurs que nous ne donnons plus de conseils en la matière. Il appartient à chacun de trouver la solution qui lui convient le mieux. Voici néanmoins quelques pistes de réflexion :



1. Impôt régional

Suivant la Région où est situé le bien, vous pourrez ou non obtenir un avantage fiscal. Consultez impérativement le site dédié de votre région.

2. Simulateur

Si un avantage est possible, nous vous invitons à utiliser un simulateur fiscal pour voir l'effet réel d'une éventuelle déduction sur votre taxation. Il est en effet largement recommandé de ne déduire que les primes qui bénéficieront réellement d'un avantage fiscal. Vous trouverez un simulateur fiscal sur le site du ministère des finances ou parfois sur les sites de certaines banques.

3. Prime unique

La plupart du temps, vous constaterez que la déduction de la prime asrd dans le cadre de la déduction pour habitation est inutile car l'enveloppe maximale est remplie par le prêt et les intérêts. Sauf en fin d'année où ces derniers sont faibles. Une prime unique peut donc remplir l'enveloppe. Nous pouvons d'ailleurs scinder un contrat en deux pour faire une partie fiscale en prime unique et l'autre, non-déductible, en primes annuelles.

4. L'épargne pension et l'épargne à long terme

Un contribuable peut déduire son asrd soit dans le cadre du régime de l'habitation propre et unique, soit dans le cadre de l'épargne-pension ou de l'épargne à long terme. Toutefois, cette seconde possibilité est souvent inintéressante, notamment parce qu'elle bloque la possibilité d'une réduction optimale avec un contrat qui propose une épargne réelle et un rendement financier, ce qui n'est pas le cas de l'asrd.

Mais si vous n'avez pas de contrat d'épargne déductible, autant inscrire votre asrd dans cette case fiscale. Dans ce cas, nous vous proposerons de passer d'un régime de paiement sur les 2/3 de la durée à un régime en +/- 2 ou 3 paiements par exemple. Vous pourrez ainsi profiter de la déduction maximale plusieurs années de suite. En sachant que le jour où vous souhaitez profiter d'une vraie épargne-pension, il vous suffira de ne plus indiquer votre asrd dans votre déclaration et de lui substituer votre vrai contrat d'épargne fiscale.

Mais il y a un autre élément important à connaître : la taxation. Si vous déduisez vos primes et si l'assuré est en vie à la fin du contrat, il ne se passe rien. Mais s'il y a décès en cours de contrat, le capital versé par l'assureur sera taxé à 8 % à cause de la déduction antérieure en épargne-pension ! C'est la raison pour laquelle on suggère dans le cadre de cette déduction spécifique de couvrir le capital à 109 % ($109 - 8 \% = 100,28 \%$) que par facilité on arrondit à 110 %. Cela permet d'être sûr de recevoir le montant prévu pour rembourser le prêt.

Suggestion : remplissez l'enveloppe fiscale au maximum sinon le risque d'être désavantagé au final est trop important ! Et plus vite sera terminée cette déduction parallèle, plus vite vous pourrez envisager un vrai contrat d'épargne fiscale !

5. PLCI et EIP

Les indépendants peuvent déclarer leur asrd comme une Pension libre complémentaire et les dirigeants d'entreprise comme un Engagement individuel de pension. Même remarque qu'en épargne-pension. Voyez avec votre comptable pour les plafonds.



Les contrats croisés

Dans le cadre de la recherche d'une fiscalité avantageuse, il est une technique qui peut être intéressante : celle des polices croisées. Elle permet d'éviter des droits de succession.

Les éléments indispensables

Soulignons d'abord que pour être efficace, cette technique nécessite deux souscripteurs, mariés en régime de séparation de biens, payant les primes avec des comptes propres et qui possèdent chacun la moitié du bien immobilier. Par ailleurs, on se rappellera les définitions de la page 4 : preneur - assuré - bénéficiaire.

La technique de base

Les asrd sont malheureusement souvent proposées un peu à la va-vite. Lorsque deux personnes (nommons-les Claude et Dominique) souscrivent chacune leur contrat, on y trouve la plupart du temps la configuration suivante :

CONTRAT 1	CONTRAT 2
Claude souscrit l'assurance	Dominique souscrit l'assurance
Claude est l'assuré(e)	Dominique est l'assuré(e)
Dominique est bénéficiaire	Claude est bénéficiaire

Si Claude décède, son contrat va s'activer et Dominique recevra les fonds. C'est ce qu'on appelle une « stipulation pour autrui ». Même si la banque se sert au passage pour rembourser l'emprunt, ce que retient le fisc, c'est qu'une personne a reçu des fonds suite au décès d'une autre. Il y a donc application de droits de succession qui seront calculés en fonction de la masse successorale, du contrat de mariage éventuel, du lien de parenté, etc.

Ceux qui couvrent le prêt à 50 % sur chaque tête ne sont toutefois pas vraiment concernés car ces 50 % remboursent une dette équivalente à la banque ! Et comme les dettes sont déduites des droits de succession, il y aura annulation de ceux-ci. Mais il en va autrement si le prêt est couvert à plus de 50 %.

Prenons par facilité le cas d'une couverture à 100 %, mais cela s'applique à tout dépassement de la dette du défunt par rapport à la banque. En général, les deux souscripteurs sont propriétaires du bien à parts égales. Qu'ils paient une charge de prêt différente pour des raisons de revenus (par exemple) importe peu (*).

Et reprenons notre exemple. Si Dominique décède, Claude reçoit 100 % du solde de l'emprunt. C'est-à-dire les 50 % de Dominique et ses 50 %. Par son décès et sa couverture à 100 % sur sa tête, Dominique a donc permis à Claude de rembourser aussi sa part ! Vu la stipulation pour autrui, Claude aura reçu 50 % du solde du prêt. Conclusion : fiscalement, c'est un avantage qui va augmentant la masse successorale et générer un calcul de droits de succession plus important.

La technique croisée

Pour éviter cela, il suffit de faire un contrat croisé : le bénéficiaire de chaque contrat n'est plus le conjoint, mais le souscripteur lui-même ! Et la personne assurée est le conjoint. Évidemment, pour que ça marche, il faut que les conjoints fassent réciproquement la même chose. Dans notre exemple, cela devient :

CONTRAT 1	CONTRAT 2
Claude souscrit l'assurance	Dominique souscrit l'assurance
Dominique est l'assuré(e)	Claude est l'assuré(e)
Claude est bénéficiaire	Dominique est bénéficiaire

En pratique, cela veut dire qu'en cas de décès de l'un des deux, c'est le contrat du survivant qui va s'activer. Et comme le bénéficiaire est ce survivant, qui est aussi souscripteur de la police, on sera dans le cas d'une « stipulation pour soi-même » !

Comme on n'est pas taxé sur son propre bien (**), le survivant ne devra pas payer de droits de succession ! Évidemment, le fisc n'aime pas et conteste parfois. Mais ce n'est pas grave. Parce que l'avantage de cette technique, c'est qu'elle coûte le même prix que celle de base vu qu'on est en présence des mêmes personnes à assurer. On ne prend donc que le risque d'éviter de payer des droits de succession supplémentaires.

Il y a quand même un désavantage. En cas de divorce, si l'un des deux veut reprendre le prêt à son compte et poursuivre son assurance, il faudra modifier les termes de la police, avec l'accord de la banque. En pratique, il sera souvent plus simple d'annuler le contrat et de souscrire une nouvelle police.

(*) Sauf en cas de divorce, mais nous n'aborderons pas ce cas ici.

(**) Raison pour laquelle la technique ne marche pas pour les biens acquis en régime de communauté.

CIARRA
PUNCH BOWL
EST. 1950

42

Punch Bowl
BAR



*One crazy
in each house
and our all.*



Best Beers
Draft: ...
Bottle: ...
Pilsner, Heineken
Lager (Cerveza)

L'état des lieux

Un assureur n'est pas fou. S'il vous propose de couvrir un risque, c'est parce que celui-ci a été étudié. Une partie de l'étude provient des données que vous allez lui fournir. Notamment médicales, mais aussi par rapport à des sports dangereux ou des professions à risque. Pas question donc, de raconter n'importe quoi, sous peine de refus de couverture lors du décès...

L'acceptation médicale

La souscription d'une assurance de solde restant dû est entre autres liée une acceptation médicale.

Dans la plupart des cas, elle repose sur une simple déclaration de bonne santé mais parfois, il faudra remplir un questionnaire plus complet, éventuellement lié à la profession.

Nous attirons votre attention sur deux points importants :

1. Une déclaration médicale ou professionnelle doit toujours être sincère et vraie, sans quoi il y a un fort risque de non-intervention en cas de décès ;
2. En cas de questionnaires spécifiques, la durée de traitement de votre dossier sera allongée. Le client avisé ne souscrit pas au dernier moment. Voyez nos recommandations en page 6.

Les documents utiles

En général, avec nos simulations et offres d'assurances, nous vous envoyons le questionnaire basique de bonne santé.

Les réponses aux questions vous permettront de savoir s'il faudra passer par la case 'Questionnaire complet'. Ce qui, avec les analyses et demandes médicales qu'il peut susciter, vous permettra de prendre les devants et de gagner du temps.

On notera que plus l'assureur segmente son tarif par rapport aux risques divers (pour proposer un tarif moins cher), plus le questionnaire médical sera pointu. C'est le prix à payer...

Notre intervention...

... est limitée sur cet aspect médical ! On nous demande parfois si telle ou telle affection ou maladie antérieure est à noter. Si nous pouvons vous aiguiller de manière générale, nous n'irons pas plus loin !

Sachez toutefois que dans la logique du contrat, les réponses aux questions doivent être comprises dans la recherche d'éléments pouvant aggraver le risque statistique de décès. Et qu'être ou avoir été enceinte n'est pas considéré comme une maladie ! :-)

Remboursement des frais médicaux

Si vous répondez par la négative à l'une ou l'autre question de la déclaration de bonne santé, l'assureur vous demande de remplir un questionnaire complet. Sur base de celui-ci, il peut avoir besoin d'analyses médicales complémentaires pour établir son offre. Et cela peut coûter de l'argent. Pouvez-vous être remboursé ?

La réponse est oui, mais sous conditions :

1. Il faut en faire la demande expresse à la compagnie.
2. Il faut joindre les justificatifs financiers nécessaires à votre demande.
3. la compagnie ne rembourse que la part non prise en charge par la mutuelle.

En général, le remboursement aura lieu après paiement de la première prime.

Un problème

Nous l'avons vu, pour établir son offre, la compagnie d'assurance demande des analyses. Si ces analyses amènent à une surprime, un problème peut se poser.

En effet, la surprime peut être très voire trop importante et dès lors, comme il s'agit d'une offre, vous pouvez la refuser et tenter votre chance ailleurs. Sauf que dans ce cas, la compagnie ne rembourse rien !

Pour nous, c'est inacceptable car on est dans le tout ou rien. Et pour ne rien avoir, vous avez dû payer ! Par définition, une offre devrait pouvoir être refusée ou acceptée sans pression. Ce n'est pas le cas.

Ceci nous paraît d'autant plus difficile à avaler que lors de la demande d'analyse complémentaire, il n'est fait à notre connaissance nulle part mention du remboursement et du cas de figure évoqué ici.

Les questionnaires complémentaires

Lors d'une souscription, l'assureur demande parfois de remplir un questionnaire sportif ou professionnel complémentaire. Pourquoi ?

C'est simple : afin d'établir un contrat intégrant la meilleure connaissance du risque que vous lui faites courir, la compagnie doit connaître les informations justes et nécessaires pour qu'elle puisse établir la police adéquate.

Le but est évidemment d'évaluer si le risque décès est augmenté par rapport aux statistiques. En ce sens, lorsqu'il s'agit de compléter un questionnaire annexe, vous devez y répondre honnêtement.

Si ce n'est pas le cas, il s'agira d'une fausse déclaration, dont l'assureur n'aura pas connaissance sur le moment même. Mais en cas décès, il sera parfaitement en droit d'enquêter plus avant sur les causes de la disparition. Et s'il peut prouver qu'il y a un lien entre le décès et une information qu'il ne possédait pas au moment de la souscription, il ne se laissera pas tondre sans réagir.

Or, si vous souscrivez à une asrd, c'est entre autres parce que vous souhaitez mettre votre conjoint ou votre famille à l'abri des conséquences financières lourdes que votre départ peut causer. Pour quelques euros gagnés sur la prime, quel risque d'en perdre beaucoup !

On notera que si la situation évolue ultérieurement en augmentant ou en diminuant le risque décès, suivant le cas, il peut être nécessaire de prévenir l'assureur. Voyez nos informations complémentaires en page 31.



Surprime ou refus, que faire ?

Il peut arriver qu'en fonction de votre situation médicale, professionnelle ou d'une pratique sportive, l'assureur applique une surprime au tarif de base, voire refuse carrément le risque, parce que le risque décès est augmenté (trop) fortement. Que faire dans ce cas ? Tout d'abord, il est à noter que nos simulations sont toujours données sous réserve d'un état de santé normal ou d'une absence de risque supplémentaire lié à la profession ou le sport. Et c'est l'assureur qui établit la prime finale en fonction de votre dossier.

La surprime

S'il applique une surprime (exprimée en pourcentage), l'assureur vous enverra un courrier justifiant sa décision, au moins de manière succincte. Vous avez alors trois possibilités : accepter, refuser ou contester.

Dans ce dernier cas, vous devez demander à l'assureur les raisons détaillées de sa position et ensuite lui déposer des informations contradictoires pour tenter de modifier son jugement. S'il reste sur sa position, et pour autant que la surprime soit comprise entre 25 et 75 %, vous pouvez faire appel à l'ombudsman des assurances. Ce qui prendra du temps, même s'il semble que ce service rende des avis rapides. Or, en asrd, on est souvent limité question timing.

Dès que la surprime dépasse 75 %, il est aussi possible de faire appel de la décision dans le cadre de la loi Partyka qui permet d'introduire un recours auprès du Bureau de suivi de la tarification. Avec le même problème de temps...


Si la réponse reste négative

En pratique, il ne vous restera souvent que deux solutions : tenter votre chance auprès d'une autre compagnie ou négocier avec l'organisme prêteur pour éviter l'obligation de couverture asrd.

Votre courtier peut-il vous aider ?

Oui, bien sûr, mais de manière limitée. En effet, si nous pouvons être à vos côtés pour vous expliquer les possibilités de réaction, nous allons souvent être coincés dès que la question de santé sera abordée, secret médical oblige. Et croyez-nous, nous n'avons aucun pouvoir pour négocier quoi que ce soit sur ce coup-là !

BLEOLA
GOTTEKALD
IOLTEAN

CRUZINTE


Bernardu
SASTUNCHEV
POPESCU A.

TIMOFTE IV.
DORDEA

BUCHENDREA
GROZAV


Pam. Sclavici
Ap. 22

Simon

MARINUTIU
Ap. 91

FAM.
MACAVE

COSMA P.
ZUPIL E.
POSTA

56
MUNTACIU

CHON
506

BALACI
50
ARION

BRUNELLI



SZANTO

PITER S AP. 95
9
BLANA, B.
AT. 25

Ap. 100

S. C. ANAMARIA

LAZARICU S
Kamill

AL
AL

Après avoir signé...

Après avoir souscrit et reçu votre contrat, vous l'enverrez à la banque et vous vous direz que tout est en ordre. Ce n'est pas tout à fait vrai ! Certains aspects de votre contrat vont seulement sortir leurs effets, parfois avec un certain délai, ou des questions vont se poser par la suite. Nous vous dévoilons les principaux problèmes qui peuvent arriver.

S'assurer... de son paiement !

Souscrire une assurance solde restant dû, c'est bien. La payer, c'est mieux... pour votre sécurité !

Le problème ne se posant pas en prime unique, notre article s'adresse donc à tous ceux qui paient une prime annuelle ou fractionnée.

De la liberté naquit le vide...

Petite précision : une asrd est une assurance vie. Ce statut permet de la résilier à tout moment, sans conditions précises, sans délai et sans même prévenir l'assureur. Bref, en ne faisant rien, on peut résilier sa couverture, parfois sans le savoir ! Et c'est bien le problème !

En effet, une prime annuelle est souvent payée suite à un courrier postal envoyé par l'assureur. Mais que se passe-t-il lorsque les clients déménagent vers leur nouveau bien sans prévenir l'assureur et/ou leur courtier ? Rien ! Et ce rien peut déboucher sur un grand vide.

Est-ce la faute à l'assureur ?

Non, l'assureur n'y peut rien. Sans connaître votre nouvelle adresse, il suit une procédure légale (voir détails page suivante). Sans nouvelles de l'assuré après 3 mois, le contrat est mis en réduction, c'est à dire que la couverture financière en cas de décès n'est plus d'actualité. Certes, le contrat mis en réduction peut être remis en vigueur à tout moment (éventuellement sous réserve d'accord médical), mais les sommes dues entre l'arrêt et la reprise du contrat devront être payées.

Au final, c'est au client qu'il appartient de faire suivre ses données administratives pour la bonne gestion de son contrat. Le client négligent ne pourra pas se retourner contre l'assureur ou son courtier.

Comment éviter les soucis ?

Nous vous invitons dès lors à agir simplement mais efficacement. Deux possibilités s'offrent à vous pour éviter les soucis : l'ordre permanent ou la domiciliation. Faits de manière annuelle, ces moyens vous permettent d'éviter tout oubli. Et si vous préférez les paiements fractionnés, voyez notre "bon plan" (voir page 13).

Couvert ou pas couvert ?

Il nous est régulièrement demandé à partir de quand la couverture de l'assureur est active sur un contrat et à partir de quand elle ne l'est plus. Tout dépend du moment et de ce qui a été payé... ou pas ! Faisons le point.

Au début était... la date d'effet

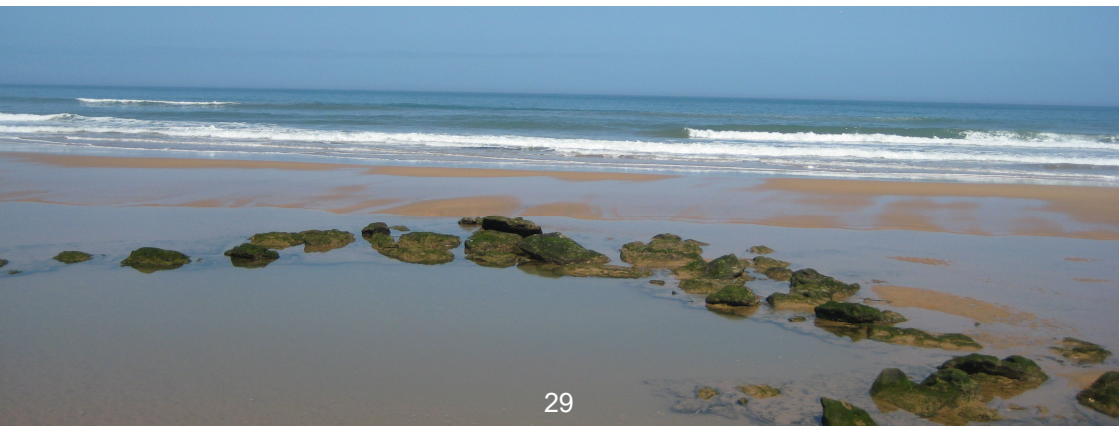
Lorsque nous établissons le contrat, nous indiquons toujours une date dite "d'effet". C'est à partir de cette date que le contrat (et souvent le prêt) démarrera réellement. Sauf que les assureurs ajoutent à cela une particularité : une couverture gratuite jusqu'à 3 ou 4 mois avant la date d'effet ! Elle est souvent limitée à un montant maximum qui varie en fonction de l'âge de l'assuré. Dès lors se posent des questions : A partir de quand est-on couvert ? Et jusqu'à quand ? Quand faut-il payer la prime ? Et si je ne paie pas ou plus ? Pour répondre à ces questions, le mieux est de procéder par l'exemple d'une ligne temporelle.

La ligne du temps

Imaginez une date d'effet, celle que vous voulez, avec une couverture gratuite de (par exemple) 4 mois.

A. De la souscription à la date d'effet :

- Vous serez couverts en cas de décès ;
- Pour le montant indiqué au contrat ou un montant maximum prédéfini ;
- Et cela même si la prime n'a pas encore été payée !



B. À la date d'effet, trois possibilités :

1. La prime est payée au plus tard à la date d'effet :

- La couverture reste acquise ;
- Pour le montant indiqué au contrat (en suivant la dégressivité du solde) ;
- Jusqu'à la prochaine échéance.

2. La prime est payée entre la date d'effet et jusqu'à 90 jours après (*) :

- Vous n'êtes plus couvert entre la date d'effet et la date d'arrivée de la prime à la compagnie ;
- A cette date, la couverture est acquise pour le montant prévu au contrat (en suivant la dégressivité du solde) ;
- Et ce, jusqu'à la prochaine échéance.

3. Si la prime reste impayée 3 mois après la date d'effet, le contrat est annulé.

C. À chaque échéance suivante, deux possibilités :

1. La prime est payée au plus tard jusqu'à 90 jours après la date d'échéance (*) :

- Idem B.1. page précédente ;
- Vous restez donc intégralement couverts pendant les 3 mois qui suivent la date d'échéance !

2. Si la prime reste impayée 3 mois après la date d'échéance :

- Le contrat est réduit pendant une durée maximale de 3 ans ;
- Vous êtes assurés mais uniquement au prorata du montant couvert par les primes antérieures et en fonction de la date du sinistre ;
- La compagnie prévient le prêteur de la réduction du contrat ;
- Tout paiement ultérieur peut faire redémarrer le contrat, mais il ne sera valide que si toutes les primes impayées depuis la date d'effet sont apurées ;
- Le redémarrage du contrat pourra également se faire aux conditions fixées par la compagnie (nouveau tarif, questionnaire médical, etc.).



() On notera que la compagnie envoie par courrier un rappel 1 mois après la date d'effet et un recommandé 2 mois après la date d'effet. Ces courriers sont envoyés à la dernière adresse connue et signalée à l'assureur !*

Modifier le contrat



Il faut parfois modifier le contrat d'assurance solde restant dû. Est-ce possible et/ou intéressant ? Cela dépend !

S'il s'agit d'une modification administrative, là, pas de problème. Vous nous faites part d'un changement d'adresse ou d'autres données administratives vous concernant et nous transmettrons à l'assureur. Toutes ces opérations peuvent se faire par mail ou courrier postal.

S'il s'agit d'une modification qui peut influencer la prime, c'est différent. Mais attention : toute révision est faite en fonction de votre âge au moment de la demande d'actualisation, et parfois de votre état de santé ! Ce qui influencera le ratio prime / capital. Nous évoquons ci-dessous les raisons les plus fréquentes de modification.

Conseillé : Remboursement partiel du capital ; Passage d'un régime fractionné de prime en annuel ; Passage d'un régime fractionné de prime en annuel ; État de santé s'améliorant et si une surprime a été appliquée au départ ; Passage de 'fumeur' à 'non-fumeur' ; Sortie d'une profession à risque (*) et si une surprime a été appliquée au départ.

Déconseillé : Changement de taux (n'a que peu d'influence sur la prime) ; Passage d'un régime annuel de prime vers du mensuel, trimestriel ou semestriel : Déconseillé.

Inutile : État de santé général se dégradant (risque inclus dans la prime).

Obligatoire : Passage de 'non-fumeur' à 'fumeur' (mais certaines compagnies intègrent cela dans la prime de base) ; Entrée dans une profession à risque (*) : Obligatoire ou pas suivant les compagnies.

(*) Exemple : Militaire, Marine marchande, Pêche en mer, Scaphandrier, Aviation, Activité susceptible d'être exercée à plus de 15 mètres du sol, Agent de sécurité, Cascadeur, Acrobate de cirque, etc.

Racheter sa police

Une demande de rachat de police est le plus souvent liée à un arrêt du prêt hypothécaire lié. Les causes varient : divorce, rachat de prêt dans une autre institution, remboursement, etc.

Comme cette cause intervient en cours de contrat, il est normal de se dire qu'on peut récupérer ce qui a été anticipativement payé. C'est logique, mais pas sans conséquences. Tout dépend du mode de paiement de la prime.



Si vous payez vos primes annuellement (ou fractionnées)

Dans ce cas, n'escomptez pas recevoir grand-chose du rachat de votre contrat et ce, pour 3 raisons : les frais administratifs liés au contrat sont incompressibles, la prime est souvent de faible ampleur et les primes payées ont déjà couvert un risque passé.

Si c'est possible, mieux vaut donc opter pour un transfert ou une modification du contrat. Nous sommes à votre service pour cela.

Si vous avez payé une prime unique

Il en va autrement. Vous pouvez récupérer une partie de la prime. Ici, un calcul actuariel tiendra compte des frais, de la durée résiduelle, de la fiscalité à éventuellement rembourser, etc.

Soyons clairs : en général, ce n'est pas une bonne opération. Mais par défaut, si l'assurance n'est plus utile, pourquoi la maintenir en vie ? Par contre, dans le cas d'un rachat de prêt auprès d'une autre institution, nous vous suggérons de l'y transférer, quitte à souscrire une assurance complémentaire.

Formalités

Pour effectuer le rachat, il vous suffit d'abord de nous le demander par mail. Mais attention : la plupart du temps, le prêteur sera 'bénéficiaire acceptant' sur le contrat. Il faudra donc son accord pour le clôturer. C'est vous qui devez lui demander une attestation en ce sens et nous la transmettre.

Souscrire

Voilà. Vous avez fait le plein d'informations, que ce soit de l'assureur ou de votre courtier et vous souhaitez passer à l'acte. Il vous faudra passer par une phase administrative obligatoire, ennuyeuse et indispensable. Tant pour vous que pour nous. Nous allons donc maintenant attirer votre attention sur ces différents sujets, en sachant qu'il n'y a pas que des mauvaises nouvelles...

Tarif avantageux et transparent via Ligne Bleue

Lorsque vous souscrivez votre asrd par notre intermédiaire, vous bénéficiez d'un tarif avantageux. En effet, **nous appliquons à votre profit une ristourne de 5 % sur le tarif de base** de nos partenaires assureurs, lesquels proposent déjà sans cela les tarifs les plus compétitifs du marché. **Et nous réduisons les frais de dossier forfaitaires lorsqu'ils sont d'application.**

Vous trouverez tous les éléments qui concerne notre bureau dans la section C.9. (rémunération) de notre Livre Blanc, téléchargeable sur notre site internet.

Il est à noter que dans le marché actuel, comparaison vaut raison, à tout le moins si l'on compare les prix proposés par deux intermédiaires pour le même produit. Et encore ! Car en asrd, même s'il est certain qu'elles existent, les différences de service ne sont pas flagrantes. Et comme les conditions générales suivent souvent les mêmes exclusions, on peut globalement dire que la garantie principale à couvrir, c'est : vous êtes vivant ou mort !

Il est quand même une question qui pourrait amener une réponse négative : est-ce que l'assureur paie vite et bien ? L'expérience que nous avons de nos partenaires ne montre pas de déficience à ce niveau.

Notre réalité de courtier est aussi la vôtre

Donc, c'est en amont et en aval qu'une prime différente se justifie, notamment par la qualité du service. En ce qui nous concerne, vous en avez déjà un exemple entre les mains. Et nous ne lésinons pas sur les contacts nécessaires. Mais en même temps, nous vous demandons de la compréhension. Car il ne faut pas être grand clerc pour comprendre qu'avec les primes proposées, la rentabilité n'est pas vraiment au rendez-vous. Nous souhaitons donc que chaque client fasse sa part, en nous transmettant des informations correctes et lisibles, en évitant des demandes de simulation pléthoriques, et en travaillant au maximum par mail et par téléphone.

C'est le prix à payer pour établir une relation de confiance à taille humaine. :-)



Comment souscrire ?

Pour souscrire, c'est très simple. Globalement, nous vous renvoyons prioritairement vers notre site www.lignebleue.biz, rubrique « Souscriptions ».

Le processus se fait en cinq étapes :

1. **S'informer** en téléchargeant sur le site de nos partenaires la fiche produit et les conditions générales pour avoir les dernières informations nécessaires à votre souscription ;
2. **Effectuer une première simulation** sur le site de notre partenaire qui vous permettra de déterminer quel pourcentage de votre prêt vous souhaitez couvrir par tête et dans quelle formule ;
3. Après réception de l'offre officielle de votre organisme prêteur, communiquez-nous par mail les informations dont nous avons besoin pour établir une simulation sans engagement donnée suivant des critères généraux définis page suivante. Vous trouverez un tableau résumé en page 41.
4. **Consulter notre bureau** pour déterminer ensemble, par téléphone et/ou mail, la solution qui vous conviendra le mieux ;
5. **Souscrire un contrat définitif** (via une proposition) en complétant un document pré-contractuel que nous vous aurons envoyé dans l'intervalle.

Deux points importants

- Une simulation ne vous engage à rien. Dans le cadre du RGPD (législation Vie privée), et en cas de refus de notre proposition, toutes les données vous concernant seront automatiquement effacées 3 mois après notre dernier échange mail ou courrier ;
- Une fiche client interne à notre bureau devra être complétée pour confirmer votre demande.

Notes importantes sur nos envois en asrd

Veuillez noter que lorsque nous vous envoyons une simulation / proposition (*), celle-ci est souvent établie dans le but de vous donner une idée de coût et donc, d'avoir un outil comparatif.

Sauf mentions spécifiques que vous nous auriez communiquées, cette simulation / proposition est établie entre autres en fonction des critères suivants :

1. Contrat standard : une assurance par personne ;
2. Fiscalité incluse ou non selon vos données ;
3. Demandeur en bonne santé, hors profession ou sport à risque ;
4. Tarif "Expérience", garanti 3 ans ;
5. Pas de garanties complémentaires ;
6. Primes annuelles payables pendant les 2/3 de la durée du contrat.

Ces critères peuvent bien sûr être adaptés à votre demande.



() Nous fournissons toujours une simulation de tarif en toute bonne foi mais elle devra être validée par l'assureur sous forme de proposition pour être contractuelle. Notre responsabilité ne peut être engagée en cas de données clients incomplètes ou tardives, d'invalidation, modification ou refus par l'assureur, de problèmes techniques indépendants de notre volonté, etc.*

Annexes

Vous trouverez dans les pages qui suivent deux outils pratiques : une grille pour établir un comparatif de prêt hypothécaire et une fiche détachable pour nous envoyer une demande de simulation d'asrd.

Un outil d'analyse



Qui dit assurance solde restant dû, dit dans la majorité des cas, prêt hypothécaire.

Bien que nous ne soyons pas spécialisés en cette matière, permettez-nous d'attirer votre attention sur l'utilité d'établir un comparatif lorsqu'on est en quête d'un emprunt pour acquérir un bien immobilier. De nombreuses formules et paramètres s'entremêlant, il est parfois difficile de faire la part des choses. Il vaut donc mieux mettre les éléments à plat pour avoir une vue d'ensemble. C'est la raison d'être du tableau que nous vous donnons au verso.

Mais d'abord, il faut comparer. Or, le marché est très versatile, déjà en tant que tel, mais les propositions peuvent varier d'une institution à l'autre, mais aussi pour une même institution, d'une région à l'autre, et certainement d'une agence à l'autre. Bref, il vaut mieux faire un comparatif dans la même semaine auprès de plusieurs agences.

L'idéal est d'avoir des offres séparées pour chaque produit (pour garder votre liberté), mais vous remarquerez vite que très souvent, les taux bas vont de pair avec des 'offres' conjointes qui vous obligent à prendre un asrd, une assurance incendie et /ou un compte à vue auprès du prêteur. Ne pas y prêter attention en ne voyant que le taux est une erreur car les prix de ces services connexes sont parfois très élevés. De plus, un taux, fut-il un TAEG, ne veut pas dire grand-chose. Il n'indique pas la qualité du conseil, du service, de la proximité, voire la durabilité, etc. Ces éléments ont leur raison d'être car la vie d'un prêt hypothécaire n'est pas toujours un long fleuve tranquille, loin s'en faut. Ils sont donc laissés à votre appréciation. Mais d'autres, purement chiffrés, peuvent être comparés.

Vous pouvez le faire en utilisant notre tableau (que vous pouvez aussi bien sûr transcrire sur votre PC en format Excel). Les colonnes reprennent les postes financiers principaux qui vont accompagner le prêt tout au long de sa vie :

- La mensualité (en comparant des formules identiques, bien sûr)
- Les frais de dossier
- Le coût de l'asrd, de l'assurance incendie et du compte à vue
- Un autre poste spécifique à une institution

Dans chaque colonne, on indique la somme de tous les coûts annuels multipliés par la durée du prêt. Pour l'emprunt, l'assurance incendie et le compte à vue, on indique le coût au moment de la demande, sans tenir compte des évolutions futures, aléatoires. Quand tous les coûts sont indiqués, on fait le total pour chaque colonne. **Le montant obtenu est celui qu'on va comparer avec chaque autre institution.** Bons calculs... :-)

BANQUE	LE PRÊT	FRAIS DE DOSSIER	ASRD	ASS. INCENDIE	COMPTE À VUE	AUTRE	TOTAL
EXEMPLE	231396	500	3599,70	10175,20	1080	0	246750,90

La première ligne du tableau donne un exemple chiffré sur base de la configuration suivante :

- **Prêt** de 200.000 € sur 20 ans au taux fixe de 1,50 %, en annuités constantes (mensualités de 964,15 €) ;
- Total remboursé à l'échéance : 964,15 € / mois x 12 mois x 20 ans = 231.396 € ;
- **Frais de dossier** : 500 € ;
- **Asrd** pour 2 emprunteur de 35 ans (non-fumeur) qui couvre 50 % du prêt chacun, sans période de prélèvement, en primes annuelles de 138,45 € / personne) payées sur les 2/3 de la durée (soit pendant 13 ans). Total : 138,45 € x 2 (personnes) x 13 (durée de paiement des primes) = 3.599,70 € ;
- **Assurance incendie** pour une maison de ville familiale (avec contenu, vol et pertes indirectes) pour 508,76 € / an. Total : 508,76 € x 20 ans (durée du prêt) = 10.175,20 € ;
- **Compte à vue** coûtant 54 € / an pour un client internet. Total : 54 € x 20 ans (durée du prêt) = 1.080 €.

Total final : 231.396 + 500 + 3.599,70 + 10.175,20 + 1.080 = 246.750,90 €.

Comment remplir le tableau page 41 ?

Toutes les mentions doivent être écrites en lettres CAPITALES.

SITUATION PERSONNELLE

Nom - Prénom : Les envois anonymes ne sont pas traités.

Date de naissance : la plupart des assureurs acceptent une fin de contrat vers 80 ans. Mais il est parfois possible d'en encore souscrire à cet âge...

Mail privé : Le mail doit aussi être écrit en lettres capitales (nous convertirons).

Fumeur : Si vous avez arrêté depuis plus d'un an, indiquez la date d'arrêt. Voir aussi page 22.

LE PRET

Date de signature des actes : Date de signature chez le notaire ! Si inconnue, indiquez-en une qui sera de toute façon avant la date réelle. Voir aussi page 4.

Type : En général, on rembourse la même chose par mois (même si le taux peut évoluer ensuite). C'est une formule en mensualités ou en annuités constantes. Si votre prêt relève d'une autre formule, indiquez-la. Sinon, n'indiquez rien.

Montant : Indiquez le montant total du prêt.

Taux : Indiquez le taux annuel du prêt, pas le TAEG !

Durée : Indiquez la durée en mois.

Période de prélèvement : Indiquez la durée estimée en mois. Voir aussi page 9.

LA PRIME

Pourcentage à couvrir par tête : Indiquez le pourcentage ou à défaut le montant à couvrir pour chaque personne. Voir aussi page 10.

1 contrat sur 2 têtes : Voir aussi page 9.

Prime unique ou annuelle : Indiquez l'un ou l'autre; Voir aussi page 12.

Si annuel, fractionnement ? : Indiquez le fractionnement éventuellement souhaité (semestriel, trimestriel ou mensuel). Voir aussi page 13.

SITUATION PERSONNELLE	EMPRUNTEUR 1	EMPRUNTEUR 2
Nom		
Prénom		
Date de naissance		
Mail privé		
N° de téléphone fixe ou gsm		
Fumeur (Oui / Non)		
LE PRET		
Date de signature des actes		
Type (si pas annuités constantes)		
Montant total		
Taux		
Durée (en mois)		
Période de prélèvement		
LA PRIME		
Pourcentage à couvrir par tête		
1 contrat pour 2 têtes (oui / Non)		
Prime unique ou annuelle ?		
Si annuel, fractionnement ?		

Notes





Informations légales

Données juridiques :

Le bureau Ligne Bleue est spécialisé en placements éthiques et durables via le canal de l'assurance-vie. Il est également possible de souscrire par son intermédiaire des produits d'assurance solde restant du. Le bureau n'offre par contre pas de service en IARD (assurance non-vie).

Contact : voir page 44. N° d'entreprise et n° d'inscription FSMA : 0.832.888.322. Ligne Bleue srl est inscrit comme courtier d'assurances auprès de la FSMA. La FSMA est l'autorité de contrôle des marchés financiers, compétente entre autre pour la supervision des intermédiaires en placements et assurances. FSMA - Rue du Congrès 12-14 - 1000 Bruxelles - 02.220.52.11 - www.fsma.be. Toutes les informations légales se trouvent sur le site www.lignebleue.biz, rubrique « Qui sommes nous ? ».

Éditions et copyrights :

À la vie, à la mort, Ligne bleues éditions, Collection « Service + », Tome 6, 3ème édition, mai 2024. © : Cet ouvrage gratuit est publié par Bernard Poncé, éditeur responsable et gérant de Ligne Bleue srl. Version néerlandaise disponible sur demande. Ce texte est déposé à la SACD et protégé par les droits d'auteur en vigueur. Aucune utilisation ou diffusion, partielle ou totale des textes ou images n'est autorisée sans l'accord écrit de l'auteur.

Aucun des partenaires professionnels ou privés de Ligne Bleue srl ne peut être tenu pour responsable des textes et informations contenus dans le présent ouvrage.

Correction : Michel Degembe et Marie Latteur. Relecture : Frédéric Vanderhaegen.
Photos : Bernard Poncé.

Contact

Bernard Poncé - Ligne Bleue srl

Avenue du Parc 8 - 5004 Bouge

GSM : 0494.72.57.53

Mail : info@lignebleue.biz

Site : www.lignebleue.biz

**Sur rendez-vous à Bouge / Namur
ou chez vous (Wallonie / Bruxelles)**

