

Fiche d'information sur les garanties alternatives

Dans le cadre de la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé), les établissements de crédit se sont engagés, notamment lorsque l'assureur ne peut garantir le prêt, à accepter des alternatives qui peuvent apporter des garanties dont la valeur et la mise en jeu offrent la même sécurité que l'assurance pour le prêteur et l'emprunteur. Afin de mieux faire connaître cette possibilité, les établissements de crédit ont établi cette fiche qui présente les principales garanties alternatives et les conditions favorisant leur acceptation par le prêteur.

Comment les prêts sont-ils généralement garantis pour assurer la réussite de l'opération ?

- D'une part, via l'assurance emprunteur souscrite lors de la mise en place d'un prêt qui apporte une protection à l'emprunteur, sa famille et ses ayants droits. En effet, en cas de décès ou de maladie, l'assurance permet d'éviter des difficultés financières pouvant conduire à la mise en vente du bien financé afin de rembourser le prêteur. Sans cela, l'emprunteur et sa famille seraient dans une situation délicate.
- D'autre part, via une garantie prise sur le bien financé (hypothèque) ou une caution mutuelle délivrée par un organisme spécialisé qui couvre le risque général de non remboursement du prêt et protège le prêteur. Elle ne doit donc jouer qu'en dernier recours car elle peut aboutir à la saisie du bien.
- Ainsi, la combinaison d'une assurance adaptée et d'une garantie sur le bien permet à l'emprunteur en risque aggravé de santé d'emprunter plus sereinement sans inquiétude du devenir de son logement en cas d'aggravation de son état de santé ou de décès.

Dans quels cas le recours aux garanties alternatives peut-il être nécessaire ?

- Soit lorsqu'aucune solution n'a été trouvée ou que son coût est trop élevé.
- Soit la couverture partielle d'assurance trouvée par l'emprunteur est insuffisamment protectrice pour l'emprunteur et sa famille afin d'assurer la réussite de l'opération.

Dans ces cas si des difficultés surviennent dans le remboursement du prêt, la garantie alternative sera mise en jeu en priorité et permettra d'éviter la réalisation de l'hypothèque ou le recours à la caution mutuelle.

Quelles sont les conditions favorisant l'acceptation des garanties alternatives par le prêteur ?

- Une garantie alternative doit offrir la même sécurité que l'assurance pour le prêteur et l'emprunteur. Ainsi, elle doit à tout moment :
- Avoir une valeur permettant de prendre en charge soit une partie des remboursements périodiques soit tout ou partie du capital restant dû. Ainsi, les garanties alternatives qui n'ont pas une valeur constante (par exemple des valeurs mobilières) seront analysées d'une manière spécifique par le prêteur en fonction des variations qu'elles peuvent subir.
 - Pouvoir être mise en jeu aisément dès que des difficultés surviennent dans le remboursement du prêt.

A titre illustratif, liste des principales garanties alternatives envisageables

- Caution d'une ou plusieurs personne(s) physique(s). Le prêteur vérifiera attentivement que la situation financière de la caution lui permette de faire face aux engagements pour lesquels elle se porte caution ainsi qu'à ses propres engagements.
- Hypothèque sur un autre bien immobilier appartenant à l'emprunteur (résidence secondaire, logement locatif...) ou à un tiers.
- Nantissement de portefeuille de valeurs mobilières (actions, obligations, OPCVM, PEA...) ou de contrat(s) d'assurance vie appartenant à l'emprunteur ou à un tiers.
- Délégation de contrat(s) de prévoyance individuelle. La nature de ces contrats étant très variable, leur acceptation doit être soumise à une analyse approfondie au cas par cas. Les contrats libres à adhésion facultative doivent être maintenus pendant toute la durée du prêt. Les contrats de prévoyance employeur sont soumis aux aléas du contrat de travail, ils n'offrent que rarement la sécurité requise pour l'emprunteur et sa famille.

Cette fiche est à vocation informative. Chaque situation étant spécifique, seule une analyse personnalisée permettra à l'emprunteur et au prêteur d'examiner les différentes solutions possibles et de retenir celle qui est la plus pertinente et la mieux adaptée à votre situation et à votre projet. Cette fiche évoque principalement le crédit immobilier mais la convention AERAS s'applique également aux prêts professionnels. N'hésitez pas à interroger votre interlocuteur habituel pour obtenir son avis sur toute autre solution qui ne figurerait pas dans cette fiche.