



Changement assurance habitation mais clause sur mon prêt immo

Par Gyomsnake

Bonjour,

Je suis actuellement propriétaire d'une maison. Lors de notre prospection pour un prêt immobilier il y a quelques années, nous avons accepté de prendre une assurance habitation au sein de l'organisme bancaire (assureur 1).

Nous souhaitons changer d'assurance habitation.

Or, il est fait mention dans notre contrat de prêt immobilier que "l'emprunteur déclare que le bien financé sera assuré et le restera toute la durée du prêt contre tout risque de destruction assurable [...] pour un montant égal à sa valeur de reconstruction à neuf ou sa valeur de remplacement".

Effectivement, notre assurance habitation actuelle (assureur 1) nous assure bien en valeur de reconstruction à neuf. Je cite : "Les dommages aux bien sont évalués au coût de reconstruction à neuf au jour du sinistre, sur la base de l'utilisation de matériaux modernes, sans déduction de vétusté si le taux de vétusté est inférieur ou égal à 25 %", avec "une indemnité immédiate correspondant au coût de reconstruction à neuf le jour du sinistre, vétusté déduite" puis "le complément retenu au titre de la vétusté" sera versé après travaux, si réalisés dans les deux ans.

Les clauses de notre potentielle nouvelle assurance (assureur 2) sont un peu différentes. Je cite "Lorsque le taux de vétusté de l'immeuble n'excède pas 33 %, l'assureur 2 vous indemnise à concurrence de la valeur de reconstruction en cas de sinistre total, [...] en deux temps : l'assureur 2 vous règle déduction faite de la vétusté dans la limite de la valeur vénale, puis vous verse le solde" après réalisation des travaux. Si les travaux ne sont pas réalisés dans les deux ans, "l'indemnité sera limitée à la valeur de remise en état ou de reconstruction vétusté déduite, sans pouvoir excéder la valeur vénale au jour du sinistre".

Deux différences donc, et qui impliquent deux questions de ma part :

- 1) la mention "valeur de reconstruction à neuf" n'apparaît pas dans les conditions générales de l'assureur 2. Je suppose que c'est tout de même le cas, non ? Car si la vétusté n'est à la fin pas déduite, ou disons est reversée, (ce qui est le cas jusqu'à 33%, soit une meilleure couverture que l'assureur 1), c'est bien la définition de la reconstruction à neuf, non ? Nous respectons donc bien les clauses de notre contrat de prêt, y compris en prenant l'assureur 2 ?
- 2) le fait que l'assureur 2 plafonne l'indemnité immédiate (et finale, si pas de reconstruction) à la valeur vénale peut elle être dénoncée par notre organisme bancaire comme contraire à notre clause (qui ne parle que de valeur de reconstruction, et non de limitation à la valeur vénale) ? Car cette notion de "dans la limite de la valeur vénale", n'apparaît pas sur le contrat de l'assureur 1, ce qui fait qu'en théorie leur indemnisation immédiate peut être meilleure qu'avec l'assureur 2 si la valeur vénale est plus faible que la valeur de reconstruction déduite de la vétusté (si une maison avec une vétusté de 20 % a une valeur vénale de 200000 euros mais coûterait 300000 à reconstruire, l'assureur 1 donnerait immédiatement $300000 - 20\% = 240\ 000$ euros, contre maximum 200000 avec l'assureur 2)... Ceci dit je suis un peu étonné que l'assureur 1 accepte de payer plus que la valeur vénale, ce qui pourrait être considéré comme un enrichissement.

En somme, le contrat de l'assureur 2 est-il dans les clous par rapport à ce qui est imposé dans notre contrat de prêt et pouvons nous changer d'assureur en dormant sur nos deux oreilles ?

Désolé de ne pas avoir pu être plus concis. Je vous remercie beaucoup de votre aide !

Par ESP

Bonjour

Avec cette clause, le prêteur précise-t-il que c'est un élément qui peut rentrer dans la négociation du taux ?

Si non, elle est illicite.

En tout cas, il serait intéressant de contacter l'AFUB ou un avocat.

Par Gyomsnake

Bonjour,

Non, il n'est rien précisé de ce type. J'avoue ne pas avoir été particulièrement choqué que la banque demande à ce que le logement soit assuré en reconstruction en cas de destruction, étant donné que c'est le logement qui leur sert de garantie en cas de défaut de paiement (donc si plus de logement, ils prêtent sans garantie sur le bien car plus de bien)... Évidemment il n'est nullement fait mention d'une obligation à ce que ce soit assuré auprès de l'assureur 1, qu'on soit clair.

Édit : enfin, on a un garant pour le défaut de paiement, donc mon raisonnement est peut être trop raccourci !

Par chaber

bonjour

Anonymisez votre message pour être conforme aux CG du forum: pas de nom de marques

Comme tous les assureurs il est prévu la reconstruction à l'identique avec une indemnisation en deux temps: immédiate vétusté déduite, différée sur justificatifs de reconstruction dans les 2 ans. Le prêteur ne peut légalement vous imposer une compagnie d'assurances

Par Gyomsnake

Merci pour votre réponse. Et désolé, je viens d'anonymiser. Le fait que le nouvel assureur plafonne l'indemnité immédiate à la valeur vénale, contrairement à l'assureur 1, ne peut pas nous être reproché par la banque au vu de la clause ?

Par Gyomsnake

Bonjour. Je me permets de relancer une dernière fois, si quelqu'un peut m'aiguiller.

Je re précise que je suis bien conscient que ma banque ne peut m'imposer une compagnie d'assurance. Ce n'est pas le cas, ils m'imposent juste un type précis de garantie (de la même manière qu'ils peuvent imposer une quotité à 100 % par tête pour l'assurance emprunteur, par exemple).

Bref, concernant l'assurance habitation, suis-je dans les clous avec l'assureur 2 vis à vis de cette clause? En particulier le fait que l'indemnité immédiate soit plafonnée à la valeur vénale chez l'assureur 2 est il contraire à la clause de mon emprunt ?

Merci d'avance.

Par chaber

bonjour

ils m'imposent juste un type précis de garantie (de la même manière qu'ils peuvent imposer une quotité à 100 % par tête pour l'assurance emprunteur, par exemple).

Quel est le type d'assurance imposé par le prêteur?

Il est préférable d'avoir une valeur de reconstruction plutôt que d'avoir une valeur vénale

[url=<https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2017/09/fl2509vt1615257.pdf>]https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2017/09/fl2509vt1615257.pdf[url]

Par Gyomsnake

Bonjour,

En réponse à votre question, à savoir le type d'assurance imposée par le prêteur, voici l'extrait tiré de mon contrat d'emprunt: "l'emprunteur déclare que le bien financé sera assuré et le restera toute la durée du prêt contre tout risque de destruction assurable [...] pour un montant égal à sa valeur de reconstruction à neuf ou sa valeur de remplacement".

Ma question étant donc de savoir si le fait que avec l'assureur 2 l'indemnité immédiate, avant reconstruction, soit plafonnée à la valeur vénale (et avec remboursement du solde du coût de reconstruction après reconstruction) est contraire à cette clause.

Édit : et qu'appellent-ils "valeur de remplacement"?

Par chaber

bonjour

pour un montant égal à sa valeur de reconstruction à neuf ou sa valeur de remplacement".
la demande de garantie est claire et votre contrat d'assurance doit comporter obligatoirement cette clause et non la valeur vénale

Par Gyomsnake

Bonjour. Merci de votre réponse!