

Hubert BOELTZ

Prêts immobiliers Le scandale de l'assurance

Content d'avoir enfin signé?
C'est pourtant 15 ans de risques annoncés



COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR
serenite-patrimoniales.com

Introduction

Lettre de l'auteur



Hubert Boeltz

Coach en sérénité patrimoniale, enseignant et blogueur

Depuis plus de vingt-quatre années, j'ai l'immense bonheur de pouvoir partager mon temps entre mes activités de conseil puis de coach en sérénité patrimoniale, de conférencier et de formateur en entreprise.

Animé par une irrésistible envie de transmettre, j'enseigne aussi les principales matières de mon activité dans plusieurs écoles de commerce de Paris.

Le présent document se veut avant tout, une aide à la connaissance et à la réflexion, afin de vous procurer l'autonomie nécessaire pour prendre vous-même en main, la saine gestion de votre patrimoine.

Il a pour ambition de vous transmettre le plus clairement possible les connaissances essentielles, pour comprendre les pratiques en vigueur au moment de sa rédaction. Il est donc susceptible d'être révisé ultérieurement.

Chacun de vous étant unique, il vous appartient d'adapter les présentes informations à votre situation, votre sensibilité et votre perception du risque, en faisant éventuellement appel à des professionnels du droit et du patrimoine.

Les avis et commentaires formulés ici ne sauraient en aucun cas être assimilés à des conseils ou des recommandations d'investissement, au sens de la réglementation et notamment, du [règlement général de l'AMF](#) ainsi que du règlement de l'Union européenne [n° 596/2014 du 16 avril 2014](#).

Hubert BOELTZ

Sommaire

Qu'allez-vous découvrir dans ce guide ?

LETTRE DE L'AUTEUR	2
L'HISTOIRE COMMENÇAIT POURTANT BIEN	4
SA FIN LE FUT BEAUCOUP MOINS	5
COMPRENDRE POUR NE PLUS ÊTRE VICTIME	6
LES RÈGLES DU JEU DE L'ASSUREUR.....	6
JURIDIQUES	6
EXEMPLES DE DÉFINITION DE LA PTIA	8
EXEMPLES DE DÉFINITIONS DE L'INVALIDITÉ PERMANENTE PARTIELLE (IPP).....	8
EXEMPLES DE DÉFINITIONS DE L'INVALIDITÉ PERMANENTE TOTALE (IPT)	9
PRISE EN CHARGE DES ÉCHÉANCES RESTANT DUES	10
REMBOURSEMENT DU SOLDE DU PRÊT.....	10
EXEMPLES DE DÉFINITIONS DE L'INCAPACITÉ TEMPORAIRE OU TOTALE (ITT).....	11
CODE DE LA SÉCURITÉ SOCIALE ARTICLE L 341-4.....	12
QUELQUES DÉCISIONS DE JUSTICE	14
TECHNIQUES.....	16
UN CAS RÉEL	17
LE QUESTIONNAIRE MÉDICAL	18
LES RISQUES AGGRAVÉS	19
L'OPTIMISATION DU MONTANT DES PRIMES	20
LES RÈGLES DU JEU DU BANQUIER	21
FONCTION BANQUIER	22
FONCTION ASSUREUR	22
OBLIGATION DE CONSEIL.....	22
CONDUITE À TENIR POUR PLUS DE SÉRÉNITÉ	24
QUAND LE BANQUIER AGIT EN TANT QUE COURTIER EN ASSURANCE	24
QUAND VOUS SOUSCRIVEZ UNE ASSURANCE TIERCE	25
QUAND VOUS PASSEZ PAR UN COURTIER EN PRÊT	25
CONCLUSIONS	27

Chapitre 1

L'HISTOIRE COMMENÇAIT POURTANT BIEN

Josiane et Pierre, jeunes mariés, disposant chacun d'une « bonne situation », avaient acheté la « maison de leur rêve ». Étant tous les deux, plutôt économes, alors qu'ils ne se connaissaient pas encore, ils avaient déjà constitué une réserve financière, « pour plus tard ».

Les négociations avec le vendeur s'étaient bien passées. Il faut dire que Michel, l'agent immobilier auquel ils avaient confié leur recherche, avait bien compris leur demande et leur avait rapidement trouvé la maison qui leur convenait. Comme quoi, il n'y a pas que [Stéphane PLAZA](#) qui fait bien son travail !!!

Certes il n'est pas forcément habituel de confier la recherche de son futur « chez-soi » à un agent immobilier, mais Josiane et Pierre sont deux cadres brillants et pleins d'avenir. Cela signifie que « les journées de 35 heures » sont fréquentes pour eux, ainsi que les déplacements en Italie, où la nouvelle usine qu'ils supervisent, est implantée. Pour revenir aux agents immobiliers, ils sont tout aussi compétents pour chercher des acquéreurs potentiels que pour rechercher « le bien qu'il vous faut ». Il en est de cette profession comme de toutes les autres, d'excellents professionnels côtoient « des mauvais », voire des escrocs.

Côté financement, Pierre avait choisi de traiter avec Alain, « son banquier », car ils avaient le même âge et hasard de la vie, Alain avait fréquenté le même lycée que lui, quelques lointaines années plus tôt. Son dossier « était béton », car Josiane et lui avaient une bonne situation et un réel potentiel d'évolution. Leurs économies avaient permis de mobiliser les 40% d'apport demandé par la banque et le prêt sur 20 ans à un taux fixe « canon » leur permettait d'envisager l'avenir sereinement.

Toujours « par manque de temps », ils avaient quasiment tout « négocié » téléphoniquement et avec quelques échanges de courriels pour formaliser l'opération. Josiane s'en souvient parfaitement, c'était un samedi matin qu'ils avaient posté l'offre de prêt qu'ils venaient d'accepter. Grâce « au banquier Alain », l'ancien copain de Pierre, les choses avaient rondement été menées.

L'aménagement s'était bien passé et nos amoureux commençaient à profiter de leur « petit château », certes dans les limites de leur rythme professionnel, mais avec tellement de bonheur.....

C'était un des rares week-ends dont ils pouvaient profiter. Précisément un dimanche, où ils recevaient des amis communs autour d'un « pique-nique grillades » dans le jardin. Pierre se baissa pour « recharger » le barbecue en charbon de bois, lorsqu'il s'effondra, ne pouvant se relever....

Chapitre 2

SA FIN LE FUT BEAUCOUP MOINS

Les pompiers arrivés rapidement sur place transportèrent promptement Pierre vers l'hôpital. C'est quelques jours plus tard que le choc fut le plus rude pour Josiane. Le professeur qui avait opéré Pierre lui annonça que : « *sauf improbable miracle, il ne pourra plus utiliser sa jambe et son bras gauche avant, au mieux, cinq ou six ans* ». Lui qui était gaucher, c'était une catastrophe, car il ne pourrait plus reprendre son travail avant longtemps. « *Heureusement que pour le crédit de la maison, nous sommes assurés* », pensa aussitôt Josiane, avant de contacter « le banquier Alain ». Ce n'est que deux jours plus tard que celui-ci, très très embarrassé, lui annonçait que l'assurance ne prendrait pas en charge le solde des remboursements du crédit, car « *ce sinistre n'entraîne pas dans le cadre des risques assurés* ».

Le monde s'écroulait sous ses pieds. Non seulement, suite à cet accident, Pierre souffrait physiquement et moralement, mais, en plus de ne pouvoir reprendre un travail, il leur faudrait honorer le remboursement du crédit de la maison alors qu'il n'y aurait plus qu'une rémunération comme rentrée d'argent au foyer. Aucun d'eux ne comprenait pourquoi l'assurance avait refusé de prendre en charge le remboursement du prêt. Après tout, l'assurance est là pour payer, non ?

La cause du refus de la prise en charge par l'assurance de la banque était claire et sans équivoque. Il était mentionné en toutes lettres dans les conditions générales que « le banquier Alain » leur avait remises après avoir signé le contrat :

» *Est considéré en état d'Incapacité Temporaire Totale de travail par l'Assureur, l'Assuré qui, à la suite d'une maladie ou d'un accident, se trouve temporairement dans l'impossibilité totale et continue d'exercer, même à temps partiel, son activité professionnelle, et qui n'exerce aucune autre activité ou occupation, même de surveillance ou de direction, susceptible de lui procurer salaire, gain ou profit* ».

Autrement dit, l'assureur considérait que Pierre, s'il ne pouvait effectivement pas reprendre son travail de coordinateur de développement, pouvait parfaitement effectuer « *une autre activité* » lui procurant un revenu. De ce fait, les conditions de prise en charge n'étant pas réunies, l'assureur était dégagé de toute prise en charge des remboursements restants dus, au moment du sinistre. Dur, très dur retour à la réalité.

Chapitre 3

COMPRENDRE POUR NE PLUS ÊTRE VICTIME

Les règles du jeu de l'assureur

Juridiques

Pour bien comprendre ce qui est arrivé à Pierre, situation qui peut vous arriver demain !!!!!, il faut aborder les bases fondamentales de l'assurance. Rassurez-vous, il ne s'agit pas là d'entreprendre une formation diplômante en matière de droit des assurances, mais de bien comprendre la « logique assurantielle ».

Le modèle économique de l'assureur est aussi simple que basique : encaisser plus de primes que payer de sinistres. Ce n'est pas choquant en soit, mais cela emporte des conséquences pour l'assuré, en application du principe des vases communicants. Quand l'assureur « gagne », autrement dit, ne rembourse pas un sinistre, l'assuré « perd », autrement dit, n'est pas indemnisé.

Schématiquement en amont, une société d'assurance, c'est :

UN « BATAILLON » D'ACTUARIES

Personnes utilisant des techniques mathématiques (statistiques, économétrie, probabilités...) leur permettant de quantifier le degré de survenance d'un risque et de tarifer le plus justement son coût.

UN « BATAILLON » DE JURISTES

Personnes qui rédigent les contrats (conditions générales, particulières...) de manière telle que l'assuré, à la lecture, quand elle est faite, ce qui est hélas loin d'être toujours le cas, va se croire couvert alors qu'il ne le sera pas.

De manière globale, le bon développement d'une société d'assurance, repose sur un savant dosage entre payer le moins souvent possible.... Mais suffisamment de fois pour donner l'image d'un « bon payeur ».



Un assureur ne « couvre » qu'un « non-risque », sinon, il « n'assure pas » le risque

Son modèle économique est simple et logique : Il doit encaisser plus de primes que payer de sinistres.

En matière d'assurances de prêts immobiliers, les risques assurés sont de plusieurs natures :

- Décès,
- Invalidité,
- Incapacité de travail,
- Chômage.