

# NOTICE D'INFORMATION DE LA CONVENTION

# D'ASSURANCES COLLECTIVES DE CAUTIONNEMENT DE PRÊTS IMMOBILIERS

document contractuel



**MFP**Précaution  
Le garant de vos projets

## I. Objet de la convention

Cette convention d'assurance collective a été souscrite par MFP Services (La Contractante) au nom et pour le compte de ses mutuelles adhérentes auprès de MFPrécaution (Le Garant).

Elle a pour objet d'accorder la caution de MFPrécaution (Le Garant) aux établissements de crédits ci-après désignés en couverture du remboursement des prêts contractés par les membres participants des mutuelles adhérentes à MFP Services.

La garantie accordée par le garant est un engagement de caution solidaire régi par les articles 2288 et suivants du Code civil et par l'article L111-1 du code de la Mutualité. L'établissement de crédit, bénéficiaire de cette garantie, appelle MFPrécaution en règlement, lorsque le membre participant qui a contracté le prêt ne peut plus faire face à son obligation de remboursement. MFPrécaution qui a payé, peut ensuite recouvrer cette somme (capital, intérêts, frais et accessoires) contre le membre participant défaillant par toute action en justice.

Les bénéficiaires de la garantie sont les établissements de crédits suivants :

- La Banque Transatlantique
- Les Banques Populaires
- Les Caisses de Crédit Mutuel
- Le Crédit Foncier de France
- Le Crédit du Nord et ses filiales (*Banque Courtois, Banque Kolb, Banque Laydernier, Banque Nuger, Banque Rhône-Alpes, Banque Tarneaud*)
- Les Caisses d'Épargne et de Prévoyance
- La Banque Postale
- La Société Générale représentée par la Banque Fédérale Mutualiste
- Le Cetelem immobilier (BNP Paribas Personal Finance)
- Les Caisses Régionales de Crédit Agricole
- Le Crédit Industriel et Commercial (CIC).

## 2. Groupe assuré

Le groupe comprend les membres participants personnes physiques, ayant satisfait aux formalités d'admission à la convention d'assurance collective de cautionnement des prêts immobiliers.

Les personnes ont reconnu avoir pris connaissance des dispositions de la garantie résumées dans la présente notice qui leur a été remise.

La mutuelle informe les adhérents au contrat des modifications apportées à la présente notice.

## 3. Conditions d'adhésion et attribution de la caution aux membres de la mutuelle adhérente

### 3.1 Conditions d'attribution de la caution

Le membre participant de la Mutuelle adhérente doit présenter un dossier comportant une demande de crédit, établie auprès d'un établissement bancaire partenaire, qui réponde aux conditions définies ci-après.

#### 3.1.1 Nature des prêts cautionnés

Le Garant ne cautionne un prêt qu'après agrément préalable et dans la mesure où il est couvert par une assurance décès, incapacité/invalidité et perte d'emploi proposée par le Garant.

Les prêts doivent relever des catégories suivantes :

- Les crédits amortissables, à taux fixe, à taux révisable ou variable, à paliers "ajustable" (durée, taux),
- Les crédits relais avec différé de remboursement du capital seul ou du capital et des intérêts.

#### 3.1.2 Exclusion

Le Garant ne cautionne pas les prêts dont l'amortissement ne prévoit pas de plafond à la valeur nominale de la mensualité (taux fixe et échéances progressives).



Les prêts " progressifs " et les prêts remboursables " in fine ", à l'exception des prêts relais, sont exclus.

**Le Garant ne cautionne pas les prêts dont l'amortissement est supérieur à 360 mois (hors différé d'amortissement, modulation d'échéances ou report prévu dans les conditions contractuelles).**

### 3.1.3 Champ d'application du cautionnement

La caution n'est accordée que pour les prêts supérieurs ou égaux à 7.600 €. Un prêt d'un montant inférieur pourra toutefois être cautionné s'il vient en complément d'un financement à cautionner, pour la même opération, dont le montant est supérieur ou égal à 7.600 €.

La caution porte sur la totalité du montant et sur toute la durée du ou des prêts relatifs à l'opération financée et sous réserve que l'emprunteur, et le co-emprunteur s'il y a lieu, aient souscrit aux contrats d'assurance emprunteur, proposés par la Mutuelle.

Le Membre participant qui bénéficie de la caution du Garant sur une première opération de crédit, peut bénéficier d'une seconde caution pour un autre crédit alors que sa première opération de crédit est toujours cautionnée. **Sauf à apporter l'information selon laquelle cette première opération sera remboursée par la seconde, les charges du premier crédit entrent dans le calcul du taux d'endettement de la seconde opération à cautionner.**

Les prêts cautionnés doivent avoir pour objet le financement de l'acquisition, de la construction ou de travaux d'amélioration d'un bien immobilier à usage exclusif d'habitation destinée à devenir soit :

- la résidence principale, la résidence de retraite ou la résidence secondaire de l'adhérent ;
- la résidence principale d'un ascendant à charge, d'un enfant handicapé ou le logement d'un descendant poursuivant ses études.

Le Garant peut cautionner les opérations de crédit pour le financement de l'acquisition d'un bien immobilier à usage locatif, à l'exclusion des opérations destinées à défiscaliser des revenus (opérations bénéficiant de mesures législatives mettant en œuvre un dispositif fiscal).

Toutes modifications des conditions de l'opération, notamment de son objet ou du plan de financement, postérieures à la délivrance de l'engagement de caution, entraînent la nullité du cautionnement du Garant. Tout dossier nécessitant des modifications peut être à nouveau présenté en vue d'obtenir un nouvel engagement de caution.

Les personnes bénéficiaires d'un droit de retour, d'une clause d'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, d'un usufruit ou d'une nue-propriété, portant sur l'immeuble objet du crédit à cautionner, les co-indivisaires de l'immeuble objet du crédit à cautionner devront intervenir en qualité de caution solidaire de ce crédit en complément de MFPrécaution.

### 3.1.4 Exclusions du champ d'application du cautionnement

La caution ne couvre pas :

- les opérations d'acquisition réalisées par des personnes n'ayant pas la qualité d'emprunteur et de co-emprunteur du ou des prêts,
- les réalisations immobilières hors du territoire métropolitain et des DOM,
- les opérations comprenant des prêts hypothécaires ou garanties par une caution délivrée par une personne morale autre que MFPrécaution. Toutefois, Le garant accepte de cautionner les opérations intégrant un prêt employeur garanti par une caution délivrée par une personne morale autre que MFPrécaution sous réserve que le montant de ce prêt employeur n'excède pas 20% du coût total de l'opération et qu'il n'y ait pas de différé d'amortissement,
- les opérations d'acquisition de résidence locative réalisée dans le cadre de mesure de défiscalisation encadrées par un dispositif législatif,
- les opérations qui sont destinées à l'acquisition de droits indivis et pour lesquelles un ou des co-indivisaires a (ont) recours à un financement non cautionné par MFPrécaution,
- les biens à usage d'habitation autres que les immeubles par nature (exemple : mobil home...),
- les biens à usage professionnel, industriel ou commercial même s'ils sont liés à un projet d'habitation,
- le financement de travaux portant sur un bien déjà objet d'une sûreté (hypothèque, privilège de prêteurs de deniers...). Dans ce cas, celle-ci devra être vérifiée par un relevé hypothécaire qui est à commander auprès



- de la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble,
- les acquisitions de terrains sauf à ce que le terrain soit partie intégrante d'un financement à cautionner qui prévoit la construction d'un bien immobilier,
- les biens acquis par une SCI familiale,
- les biens acquis en viager.

## 3.2 Normes et règles d'attribution de la caution

Le Garant ne délivre sa garantie que dans la mesure où les critères juridiques administratifs et financiers ci-après mentionnés sont respectés. **En outre, il se réserve le droit de ne pas cautionner certaines opérations, qui répondent à ces critères, mais qui présentent des risques de nature juridique ou financier trop importants.**

A cet effet, il s'appuie sur l'étude des documents juridiques et financiers fournis par les organismes de crédits et l'emprunteur dans le cadre de la constitution de son dossier de caution. La liste des pièces qui composent ce dossier est précisée sur l'imprimé « Demande de cautionnement de prêt immobilier » remis par la mutuelle. Des pièces complémentaires peuvent être toutefois demandées si l'étude en révèle la nécessité.

### 3.2.1 Critères d'ordre juridique et administratif

L'emprunteur et le co-emprunteur doivent être âgés de moins de 65 ans lors de la demande de caution.

L'emprunteur est obligatoirement assuré à hauteur de 100 % du capital emprunté.

Le co-emprunteur, dont les revenus ne sont pas nécessaires au respect des critères financiers, peut choisir de s'assurer pour les quotités suivantes : 0 %, 25 %, 50 %, 75 % ou 100 %.

Le prêt souscrit par l'emprunteur et/ou le co-emprunteur doit expirer avant leur 75<sup>ème</sup> anniversaire.

En cas de co-acquéreurs, pour l'immeuble objet du financement, ceux-ci sont obligatoirement co-emprunteurs du prêt cautionné par le Garant. Toutefois lorsque le montage financier comprend un prêt réglementé, présentant la caractéristique d'être attribué personnellement au dépositaire de l'épargne, comme par exemple les prêts sur PEL ou CEL, le co-acquéreur de l'immeuble doit alors se porter caution solidaire dudit prêt.

Souscription d'un contrat fédéral d'assurance collective :

- Assurance Décès – Incapacité de travail – Invalidité : Le membre d'une Mutuelle adhérente à la convention de cautionnement proposé par le Garant et le co-emprunteur s'il y a lieu, adhère obligatoirement pour tous les prêts cautionnés à un contrat d'assurance collective proposé par la Mutuelle. Cependant et à titre exceptionnel, lorsque le plafond assurable est dépassé, l'emprunteur et le co-emprunteur pourront souscrire pour le montant excédant le plafond, tout autre contrat d'assurance. De plus, les emprunteurs ou co-emprunteurs ayant fait l'objet d'une décision de refus ou d'ajournement à l'adhésion au contrat d'assurance collective pourront souscrire tout autre contrat d'assurance.

- Assurance Perte d'emploi : Lorsque le Membre participant cotise aux ASSEDIC ou organisme équivalent et sous réserve d'être employé en contrat à durée indéterminée, il doit obligatoirement adhérer pour tous les prêts cautionnés à un contrat d'assurance perte d'emploi proposé par la Mutuelle.

Lorsque ses revenus sont pris en compte dans l'évaluation des conditions de solvabilité de l'opération, le co-emprunteur, cotisant aux ASSEDIC ou organisme équivalent, doit adhérer obligatoirement pour tous les prêts cautionnés à un contrat d'assurance perte d'emploi, souscrit par la Contractante auprès du ou des assureurs désignés par le Garant.

**Une notice d'information définissant les garanties de chaque contrat d'assurance est remise à chaque emprunteur et/ou co-emprunteur.**

### 3.2.2 Critères financiers d'évaluation des conditions de solvabilité de l'opération

3.2.2.0 Le montant garanti par opération cautionnée (quelque soit le nombre de prêt par opération) est limité à 600 000 €.



## 3.2.2.1 L'apport personnel est constitué par :

- L'apport doit être égal à :
  - Pour les adhérents âgés de plus de 30 ans au moment de la demande de caution, un minimum de 5% du coût total de l'opération hors frais de notaire et quelque soit le montant des crédits cautionnés.
  - Pour les adhérents dont l'âge est inférieur ou égal à 30 ans au moment de la demande de caution, l'apport doit être égal à un minimum de 1% du coût total de l'opération hors frais de notaire et quelque soit le montant des crédits cautionnés.
- Les sommes utilisées pour régler les frais de notaires n'entrent pas dans le calcul de l'apport personnel.
- L'apport doit être constitué sans recours à l'emprunt sous quelque forme que ce soit (l'avance à taux 0 % étant un emprunt). Il correspond à une somme épargnée, reçue en don ou disponible sur le compte à vue. C'est une somme destinée à être **investie dans l'opération** dont l'origine est justifiée par un document bancaire (compte d'épargne, compte à vue, produits d'épargne ou de placement) ou tout autre document lorsqu'il s'agit d'un don (attestation manuscrite, déclaration notariée, document des services fiscaux, relevé de compte faisant apparaître le virement de la somme donnée...).
- Pour le financement d'une construction, le terrain acquis préalablement peut être constitutif de l'apport personnel sous réserve des conditions suivantes :
  - le terrain appartient aux emprunteurs participant à l'opération,
  - aucune hypothèque ne figure sur le relevé hypothécaire de ce terrain,
  - un avis de valeur du terrain doit être fourni au dossier (acte d'acquisition...)
- Dans le cadre du financement d'une opération d'acquisition au moyen d'un crédit relais, la valeur de l'immeuble objet du prêt relais peut constituer l'apport personnel, sous réserve qu'un compromis de vente de cet immeuble ait été signé.

## 3.2.2.2 Le rapport charges/ressources du foyer doit se situer au maximum aux environs de 33 % sur toute la durée du prêt.

On entend par " charges ", les mensualités des prêts à cautionner, les charges locatives, les crédits en cours... Pour ces derniers, l'emprunteur fournit les tableaux d'amortissement des emprunts contractés lorsqu'il s'agit de prêt d'une durée supérieure à 2 ans. Il mentionne dans tous les cas ceux-ci sur l'imprimé « Demande de cautionnement de prêt immobilier ».

Les pensions et allocations versées par l'un des co-emprunteurs à un tiers (pensions alimentaires, prestations compensatoires versées à l'ex-conjoint) viennent en soustraction des ressources dans le calcul du rapport charges/ressources du foyer.

On entend par " ressources " :

- Les traitements ou salaires, les pensions de retraite et les indemnités ou primes à caractère récurrent, les bénéfiques industriels ou commerciaux, les bénéfices non commerciaux, les revenus locatifs ou fonciers,
- Les allocations familiales et les pensions alimentaires qui sont perçues pendant les 2/3 de la durée du prêt,
- Les revenus des artisans, commerçants ou professions libérales exerçant leur activité depuis plus de trois ans.

- **Ne sont pas pris en compte dans le calcul de ce rapport :**
  - Les ressources des emprunteurs ou co-emprunteur n'ayant pas souscrit l'assurance Décès - Incapacité de travail - Invalidité prévu au paragraphe 3.2.1,
  - Les ressources des emprunteurs ou co-emprunteur cotisant aux ASSEDIC ou organisme équivalent et n'ayant pas souscrit une assurance Perte d'emploi prévu au paragraphe 3.2.1,
  - Les ressources des emprunteurs ou co-emprunteur ayant fait l'objet d'une décision de refus ou



- d'ajournement à l'adhésion aux contrats d'assurances prévu au paragraphe 3.2.1,
- Les traitements et salaires des agents contractuels de l'Etat, des Collectivités Territoriales ou assimilés, lorsque leur contrat de travail a une durée inférieure ou égale à 5 ans (les stagiaires avant titularisation ne sont pas considérés comme contrat précaire),
  - Les salaires des personnes du secteur privé, lorsque leur contrat de travail est à durée déterminée,
  - Les indemnités chômage,
  - Les indemnités de toute nature à caractère temporaire constitutives du revenu du foyer,
  - Les allocations liées aux ressources, comme les allocations jeune enfant, parentale d'éducation, logement, personnalisée au logement...
  - Le revenu de solidarité active.

3.2.2.3 Le revenu résiduel, correspond au montant des " ressources " après déduction des " charges ".

Le revenu résiduel ainsi obtenu pour le foyer doit être supérieur au minima figurant dans la grille de barèmes communiquée à la Mutuelle après chaque revalorisation du SMIC.

Les barèmes susvisés sont calculés de la manière suivante :

100 % du SMIC horaire x 151,67 heures [1/4 du SMIC brut x nombre de personnes à la charge du foyer].

## 3.3 Obligations du bénéficiaire de la caution

### 3.3.1 Promesse d'inscription d'hypothèque conventionnelle

L'emprunteur et/ou le co-emprunteur s'engagent en cas de démission, radiation, exclusion ou autre de leur Mutuelle (défaillance, non-respect des obligations du Membre Participant...) à inscrire, à leur frais, une hypothèque au profit de l'organisme prêteur sur le bien objet de la caution. A cet effet, ils régularisent à la constitution du dossier une promesse d'hypothèque, figurant dans la demande de cautionnement de prêt immobilier.

### 3.3.2 Règlement des primes d'assurance

L'emprunteur et/ou le co-emprunteur s'engagent à régler les primes appelées au titre des contrats d'assurances en couverture du prêt.

### 3.3.3 Obligation d'information

L'emprunteur et/ou le co-emprunteur s'engagent à informer le Garant de toute inscription de sûreté réelle (hypothèque) sur le bien cautionné consentie au profit d'un tiers.

## 3.4 Formalité d'attribution de la caution

Pour bénéficier de la caution, le membre participant choisit l'organisme prêteur en consultant la liste des organismes prêteurs proposés par le Garant figurant dans l'article 1.

Le membre participant adresse son dossier de caution conformément aux procédures établies par sa mutuelle.

Le dossier de demande de caution se compose des documents précisés dans l'imprimé « Demande de cautionnement de prêt immobilier » sus-mentionné. Il mentionne également sa situation de famille, ses conditions actuelles de logement, ainsi que toute autre information ou document que l'emprunteur et le co-emprunteur jugeront utile à la compréhension de l'opération.

Le Garant procède à l'instruction des demandes. Il accorde ou non sa caution. En cas de refus celui-ci sera motivé.



## 4. Notification de la décision. Date d'effet et durée de l'attribution de la caution

### 4.1 Notification de la décision

Le Garant adresse sa décision au bénéficiaire de la caution ainsi qu'à sa Mutuelle.  
L'engagement de caution est adressé directement par le Garant à l'établissement de crédit bénéficiaire.

## 5. Date d'effet, durée de l'attribution de la caution

L'attribution de la caution prend effet à la date du jour de l'édition de l'acte de cautionnement. La durée de l'attribution de la caution est déterminée par la durée des prêts faisant l'objet de la garantie du Garant

## 6. Cessation de la garantie

L'attribution de la caution cesse en cas de :

- remboursement à terme du ou des crédits consentis par le prêteur dans le cadre du financement de l'opération,
- remboursement anticipé total du ou des crédits consentis par le prêteur dans le cadre du financement de l'opération.

## 7. Mise en jeu de la garantie par l'établissement de crédit bénéficiaire

**Les sinistres couverts sont ceux survenus postérieurement à l'attribution de la caution, sous réserve que le contrat de prêt conclu entre le Membre participant et l'organisme prêteur soit valablement formé.**

La garantie de MFPrécaution est mise en jeu par la réalisation des causes d'exigibilités anticipées prévues aux conditions générales du contrat de prêt (non-paiement d'une mensualité à son terme, défaut de souscription ou de règlement des primes d'assurance du prêt...)

Le règlement de la créance du prêteur par le garant, ouvre à ce dernier un recours contre l'emprunteur défaillant conformément aux articles 2305 et suivants du Code Civil. MFPrécaution qui a payé, peut ensuite recouvrer sa créance, en capital, intérêts frais et accessoires, contre l'adhérent défaillant par toute action en justice.





**UNION MUTUALISTE MFPRÉCAUTION**  
inscrite au registre des mutuelles sous le n° 508 400 629  
62, rue Jeanne d'Arc - 75640 PARIS CEDEX 13