



n° 21 - 2012

## ... Actu de la semaine ...

### Rupture conventionnelle : assurance des prêts immobiliers / congé du locataire

1°) La rupture conventionnelle n'entre pas dans la garantie perte d'emploi associée à un prêt immobilier. En signant une rupture conventionnelle, le salarié se prive de la prise en charge des mensualités de son prêt par l'assurance perte d'emploi (*arrêt de la Cour d'appel de Nîmes, du 8/11/2011*)

Les établissements bancaires qui accordent un prêt immobilier, peuvent conditionner l'octroi du prêt à la souscription par les emprunteurs d'un contrat d'assurance perte d'emploi couvrant les risques de la perte des revenus professionnels au cours de la période de remboursement de l'emprunt, sur l'accession « sociale », en 2011, ce sont 267 assurances pertes d'emploi qui ont été souscrites dans le Tarn, soit 12% des prêts (chiffres PTZ 2011, source SGFGAS).

La jurisprudence rappelle que la rupture conventionnelle n'est pas assimilée au licenciement, puisque contrairement à ce dernier, elle n'est pas imposée au salarié : sa validité est conditionnée au libre consentement des deux parties. Le salarié qui conclut une rupture conventionnelle, alors qu'il a contracté un prêt immobilier assorti d'une assurance perte d'emploi, doit avoir conscience que l'assureur exclut généralement de la garantie la démission et la rupture conventionnelle. Il est donc recommandé, avant d'envisager la signature d'une rupture conventionnelle, d'être attentif à la rédaction du contrat d'assurance afin de mesurer les conséquences de la perte d'emploi sur le budget.

La rupture conventionnelle peut-elle être assimilée à la notion de licenciement ? La Cour d'appel répond par la négative.

2°) En matière de congé locatif (*réponse ministérielle n°40307 du 16/3/2010*)

En location vide, le délai de préavis est de trois mois, toutefois ce délai peut être réduit à un mois dans certains cas limités, et notamment la perte d'emploi (*article 15-I de la loi du 6/7/1989*). La perte d'emploi regroupait jusqu'alors les cas de licenciement, et la fin de contrat à durée déterminée. La réponse ministérielle a précisé qu'en cas de rupture conventionnelle du contrat de travail à durée indéterminée, le locataire peut prétendre au bénéfice du préavis réduit à un mois, car la rupture conventionnelle conduit à une perte d'emploi. Cette position n'a pas encore été confirmée par la jurisprudence.



Réalisé le 1/06/2012