



MARS

LES NOUVELLES EXIGENCES RELATIVES À LA DISTRIBUTION DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

MARS 2018

LES NOUVELLES EXIGENCES RELATIVES À LA DISTRIBUTION DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Loi n°2017-203 du 21 février 2017 ratifiant les ordonnances n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du code de la consommation et n° 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation – Arrêté du 14 juin 2017 modifiant l'arrêté du 29 avril 2015 précisant le format et le contenu de la fiche standardisée d'information relative à l'assurance ayant pour objet le remboursement d'un prêt - Recommandation ACPR 2017-R-01 du 26 juin 2017 sur le libre choix de l'assurance emprunteur souscrite en couverture d'un crédit immobilier

LES RECOMMANDATIONS ASTRÉE

Le droit des emprunteurs immobiliers de résilier annuellement leur contrat d'assurance et d'en proposer un autre au prêteur en substitution s'applique désormais à tous les contrats d'assurance couvrant des prêts immobiliers.

Le présent Pas à Pas vise à conseiller au mieux les intermédiaires qui distribuent des contrats d'assurance emprunteurs sur la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation destinée à favoriser la mise en concurrence des acteurs sur le marché.

Il vise à leur permettre d'éviter certains écueils, tels que la délivrance d'une information précontractuelle incomplète, une mise en cause pour défaut de conseil, un non-respect du délai de préavis pour la résiliation du contrat en cours, un cumul d'assurance...

Il s'agit d'une méthodologie applicable à la distribution de l'assurance emprunteur.

I. Rappels réglementaires sur le libre choix de l'assurance emprunteur par le souscripteur du prêt immobilier

1. La possibilité de déliaison de l'assurance emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt

Depuis le 1^{er} septembre 2010, en vertu de la loi n°2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation (loi Lagarde), les particuliers qui contractent un prêt immobilier ont, **avant l'émission de l'offre de prêt, la faculté de proposer au prêteur un contrat d'assurance « externe » en alternative au contrat d'assurance de groupe souscrit par le prêteur, pourvu qu'il présente les mêmes garanties.**

2. La possibilité de substitution d'un nouveau contrat d'assurance emprunteur au contrat d'assurance originel en cours de prêt

Depuis la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 (loi Hamon), **dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt, les emprunteurs peuvent résilier leur contrat d'assurance emprunteur afin de lui substituer un autre contrat d'assurance présentant un niveau de garantie équivalent.**

Par la suite, la loi n°2017-203 du 21 février 2017 (loi Bourquin) a consacré **le droit pour les emprunteurs, au-delà de cette période de 12 mois suivant la signature de l'offre de prêt, de résilier annuellement leur contrat d'assurance emprunteur afin de lui substituer un autre contrat présentant des garanties équivalentes.**

A l'origine, ce droit s'appliquait uniquement aux contrats d'assurance relatifs à des offres de prêts émises à compter du 22 février 2017.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, **cette faculté de résiliation annuelle s'applique à tous les contrats d'assurance emprunteur, quelle que soit leur date de souscription et sans tenir compte de la date d'émission des offres de prêt auxquelles ces contrats sont associés (C. conso, art. L.313-30).**

3. Les nouvelles mentions obligatoires à apposer sur la fiche standardisée d'information à remettre à tout souscripteur d'un contrat d'assurance emprunteur

Depuis le 1^{er} octobre 2015, toute personne qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un crédit immobilier doit se voir remettre une **Fiche standardisée d'information** sur le contrat d'assurance emprunteur, dont le format et le contenu sont définis par arrêté du 29 avril 2015 (C. conso., art. L. 313-10).

Un arrêté du 14 juin 2017, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2017, impose aux distributeurs de contrats d'assurance emprunteur d'ajouter sur la Fiche standardisée d'information la mention suivante :

« Conformément à la loi, dès aujourd'hui et jusqu'à 12 mois après la signature de l'offre de prêt, vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix et la proposer en garantie au prêteur. A compter du 1^{er} janvier 2018, vous disposez également d'une faculté de substitution si vous exercez votre droit de résiliation annuel sur votre contrat d'assurance en cours, quelle que soit la date de signature du contrat, conformément à l'article 10 de la loi n°2017-203 du 21 février 2017.

Dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent à votre contrat en cours ou celui qui vous est proposé par le prêteur, ce dernier ne peut le refuser.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les offres de prêts doivent préciser les documents que doit contenir la demande de substitution ».

II. Nos recommandations sur votre procédure de vente des contrats d'assurance emprunteur « externes »

Étapes	Supports	Points d'alerte
<p>1) Se présenter au client : Nom/dénomination sociale, adresse, statut d'intermédiaire en assurance, n° ORIAS, service de traitement des réclamations clients, coordonnées de l'ACPR etc...</p>	<p>Tout type de document précontractuel (ex : document d'entrée en relation ou Fiche standardisée d'information amendée)</p>	<p>Les mentions obligatoires figurent aux articles L.520-1 et R.520-1 et s. du Code des assurances.</p>
<p>2) Recueillir des informations sur le client et sur ses exigences et ses besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Identité du client ; ➤ Activité professionnelle ; ➤ Caractéristiques du prêt ; ➤ Garanties et quotités exigées par la banque ; ➤ Questionnaire de santé. 	<p>Fiche standardisée d'information</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Questionnaire de santé</p>	<p>- Il faut demander au client la Fiche personnalisée qui doit lui être remise par le prêteur précisant la liste détaillée et valorisée des critères de garantie que le prêteur estime nécessaires à l'octroi du prêt, en tenant compte de la situation personnelle de l'emprunteur (Recommandation ACPR du 26 juin 2017 applicable au 1^{er} janvier 2018).</p> <p>- Il faut indiquer au client que le questionnaire de santé doit être rempli par lui, avec soin et doit être transmis au médecin-conseil de l'assureur sous pli cacheté.</p>
<p>3) Fournir au client un conseil personnalisé sur le contrat d'assurance proposé.</p>	<p>Fiche standardisée d'information</p>	<p>Cette étape ne doit pas être négligée. Il s'agit de justifier de l'équivalence des garanties du contrat d'assurance proposé par l'intermédiaire avec celles du contrat d'assurance proposé par le prêteur ou en cours.</p>
<p>4) Présenter les caractéristiques essentielles du contrat d'assurance proposé.</p>	<p>Fiche standardisée d'information</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p><u>Actuellement</u> : Tout type de document précontractuel (ex : devis ou proposition d'assurance ou étude personnalisée des garanties...)</p> <p><u>A compter du 1^{er} octobre 2018</u> : le document d'information normalisé en assurance non-vie (IPID).</p>	<p>Le contrat d'assurance emprunteur comporte des garanties d'assurance qui relèvent de branches d'assurance non-vie. C'est pourquoi, dès le 1^{er} octobre 2018, les distributeurs de produits d'assurance devront remettre à l'emprunteur un document d'information normalisé (IPID) sur les caractéristiques essentielles du contrat d'assurance emprunteur proposé, dès lors que ce document aura été élaboré par le concepteur du produit d'assurance. Le format et le contenu de l'IPID sont définis par le règlement (UE) 2017/1469 de la Commission du 11 août 2017.</p>

Etapas	Supports	Points d'alerte
<p>5) Assister le client dans le cadre de sa demande de souscription ou d'adhésion.</p>	<p>Bulletin de souscription ou d'adhésion</p>	<p>Il convient de porter une attention particulière à la fixation de la date d'effet des garanties du futur contrat d'assurance emprunteur.</p> <p>Lorsque l'offre de prêt n'a pas encore été signée, la prise d'effet des garanties doit coïncider avec la date de signature de l'offre de prêt.</p> <p>Lorsque le client souhaite changer d'assurance en cours de prêt, il convient de prendre toute mesure pour limiter le risque de paiement d'une double cotisation d'assurance pour l'emprunteur.</p> <p>Lorsque l'emprunteur souhaite résilier son contrat en cours dans le délai de 12 mois suivant la signature de l'offre de prêt, il doit adresser sa demande de résiliation par LRAR au plus tard 15 jours avant l'expiration de cette période de 12 mois (<i>C. assur., art. L.113-12-2</i>).</p> <p>Au-delà de 12 mois suivant la signature de l'offre de prêt, l'emprunteur doit respecter un préavis de 2 mois pour résilier par LRAR son contrat d'assurance en cours à l'échéance annuelle (<i>C. assur., art. L.113-12</i>).</p>
<p>6) Adresser le dossier du client à l'assureur aux fins de l'acceptation du risque et de l'émission des conditions particulières du contrat.</p>	<p>Dossier de souscription ou d'adhésion complet du client</p>	<p>Ne pas omettre de joindre les pièces justificatives (CNI, K bis ou autre)</p>

Lorsque le client souhaite substituer le nouveau contrat d'assurance à son contrat d'assurance en cours :

Etapes	Supports	Points d'alerte
<p>7) Veiller à ce que le client adresse son nouveau contrat d'assurance au prêteur, ou l'adresser pour son compte.</p>	<p>Conditions générales et particulières du nouveau contrat d'assurance</p>	<p>Le nouveau contrat d'assurance doit être immédiatement adressé au prêteur afin que ce dernier donne son accord pour la substitution.</p>
<p>8) Le prêteur doit prendre position dans un délai de 10 jours ouvrés.</p>	<p>Courrier ou e-mail du prêteur</p>	<p>En vertu de la recommandation ACPR, le prêteur ne peut effectuer l'analyse de la demande de substitution que sur la base des critères mentionnés sur la Fiche personnalisée remise à l'emprunteur.</p> <p>Dans sa réponse écrite, le prêteur doit clairement indiquer si le contrat externe est jugé recevable ou non au regard des critères CCSF et, le cas échéant, mentionner précisément les défauts d'équivalence. (Exigence protectrice de la recommandation ACPR)</p>
<p>9) - En cas de refus du nouveau contrat d'assurance par le prêteur, le contrat d'assurance en cours ne peut pas être résilié !</p> <p>- En cas d'acceptation du nouveau contrat d'assurance par le prêteur, veiller à ce que le client :</p> <p>a) notifie à son assureur originel sa volonté de résilier son contrat d'assurance en cours, par LRAR, en respectant le préavis prévu par la loi.</p> <p>b) transmette l'acceptation du prêteur et la date de prise d'effet des garanties du nouveau contrat à son assureur originel par LRAR ou email avec AR.</p>	<p>LRAR à adresser à l'assureur originel</p>	<p>La résiliation du contrat en cours ne pourra pas prendre effet si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le prêteur a refusé la substitution pour défaut d'équivalence des garanties ; - ou si le délai de préavis pour résilier le contrat en cours n'a pas été respecté ; - ou si l'acceptation de la substitution par le prêteur et la date de prise d'effet des garanties du nouveau contrat n'ont pas été communiquées à l'assureur originel.

Etapas	Supports	Points d'alerte
<p>10) La résiliation du contrat en cours interviendra 10 jours après la réception de la lettre/email de l'emprunteur par l'assureur ou à la date de prise d'effet des garanties du nouveau contrat si celle-ci est postérieure.</p>	/	<p>Pour éviter les contentieux et les problèmes d'interprétation des successions de contrats, nous préconisons que le nouvel assureur et son intermédiaire fixent une date d'effet précise des nouvelles garanties, idéalement au lendemain de l'échéance du précédent contrat.</p>

Besoin d'aide ?

ASTRÉE EST LÀ POUR VOUS ACCOMPAGNER

Découvrez nos solutions CLIQUEZ ICI !



ASTRÉE & BECLM

67, avenue Pierre Grenier
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
01.46.10.43.80

<http://www.astreeavocatsetconsultants.com/>