

Assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier : modifications apportées par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires

Légalement non obligatoire, en pratique, l'assurance emprunteur est toujours exigée par les établissements de crédit. En règle générale, l'établissement de crédit propose à l'emprunteur d'adhérer à un contrat d'assurance de groupe. Pour ce type de contrats, la loi du 26 juillet 2013 met en place un dispositif d'information en amont de l'offre de prêt, organisé autour de deux axes :

- la mise en place d'un taux annuel effectif de l'assurance ;
- l'obligation, inscrite dans la loi, de remettre une fiche standardisée.

Par ailleurs, des aménagements sont apportés au dispositif de la délégation d'assurance introduit par la loi du 1^{er} juillet 2010 relative au crédit à la consommation.

CONTRAT D'ASSURANCE DE GROUPE : AMÉLIORATION DE L'INFORMATION POUR L'EMPRUNTEUR

⇒ **Coût de l'assurance**

Tout document remis préalablement à l'offre de prêt qui comportera un ou plusieurs éléments chiffrés sur l'assurance groupe devra présenter le coût de l'assurance exprimé en :

- taux annuel effectif de l'assurance (TAEA) ;
- en montant total en euros dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt ;
- en euros et par période, selon la périodicité de paiement.

Le document doit également préciser si ce montant s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement. Le calcul du taux annuel effectif de l'assurance sera défini par décret en Conseil d'Etat. Simultanément à ce document, devront être remis une fiche standardisée d'information (cf. Infra) et la notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de mise en jeu de l'assurance.

⇒ **Fiche standardisée d'information**

A compter du 27 janvier 2014, lors de la première simulation financière, une fiche standardisée d'information sera remise à toute personne qui se verra proposer ou qui sollicitera une assurance garantissant un prêt immobilier.

Cette mesure, intégrée à la loi, fait suite aux recommandations du Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF) qui préconisait que la fiche soit transmise *"le plus en amont possible des discussions [...] pour permettre à l'assuré de comparer les différentes offres de prêt d'assurance"*. Les modalités d'application de cette mesure seront fixées par décret et arrêté. La fiche devra mentionner la possibilité pour l'emprunteur de souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance emprunteur et précisera les types de garanties proposées.

ASSURANCE EMPRUNTEUR INDIVIDUELLE

On se souvient que, jusqu'à la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010, l'établissement de crédit pouvait exiger de l'emprunteur qu'il adhère à un contrat, dénommé contrat d'assurance collective (sauf dans le cadre de la convention "s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé"/AERAS). La loi du 3 janvier 2008 pour le développement de la concurrence au service des consommateurs avait néanmoins introduit une disposition selon laquelle l'offre de contrat de crédit devait mentionner que l'emprunteur pouvait souscrire, auprès de l'assureur de son choix une assurance équivalente à celle proposée lorsque le prêteur n'avait pas exigé l'adhésion à une assurance collective.

Depuis le 1^{er} septembre 2010, afin que l'emprunteur puisse faire jouer la concurrence et choisisse

librement son assurance dès lors qu'elle présente des garanties équivalentes à celles proposées par l'assurance de la banque au titre du principe de libre concurrence, le prêteur ne peut plus imposer à l'emprunteur de souscrire une assurance de groupe dans le cadre d'un crédit immobilier. Avec l'objectif de faciliter la délégation d'assurance, cette réforme, dite de la « déliaison », est améliorée et précisée.

⇒ Frais de délégation

Certaines pratiques consistaient à facturer des "frais de délégation" pour l'examen de l'assurance individuelle choisie. Ainsi, l'avis du CSSF du 20 mars 2012 sur le bilan de la réforme de l'assurance emprunteur par la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010, fait état, en matière de frais de délégation, d'une pratique hétérogène des établissements de crédit. Certains établissements ne prennent aucun frais de délégation, d'autres exigent des frais forfaitaires calculés par dossier de financement, cette pratique sera interdite.

⇒ Mise en place et précision des délais

Il est prévu que l'emprunteur puisse proposer à l'établissement de crédit un contrat individuel "équivalent" jusqu'à la signature de l'offre de prêt. De son côté, l'établissement prêteur devra notifier à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus (motivé) du contrat individuel et, le cas échéant, notifier une offre de prêt modifiée, dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution du contrat individuel au contrat d'assurance de groupe.

Dans le cas d'une offre de prêt modifiée, le délai de 10 jours (délai d'acceptation de l'offre de prêt) ou de 30 jours (délai de validité de l'offre) ne seront pas prorogés. De même, ces délais ne courront pas à nouveau.

⇒ L'offre de prêt modifiée en cas de substitution d'un contrat individuel à un contrat d'assurance de groupe

Le prêteur qui acceptera un contrat d'assurance autre que le contrat qu'il propose ne pourra pas modifier les conditions d'octroi du crédit de son offre de prêt ni modifier le taux d'intérêt.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités selon lesquelles l'offre de prêt modifiée est établie et définira les conditions selon lesquelles le prêteur et l'assureur délégué s'échangent les informations préalables à la souscription des contrats.

⇒ Entrée en vigueur

L'ensemble des nouvelles mesures s'appliqueront à compter du 27 janvier 2014.

D'autres modifications pourraient intervenir dans le domaine de l'assurance emprunteur dans les mois à venir. En effet, le projet de loi relative à la consommation, dans sa version adoptée par l'Assemblée Nationale en première lecture, prévoit la remise d'un rapport, avant le 1^{er} janvier 2014, sur le marché de l'assurance emprunteur et la part de l'assurance emprunteur dans le coût global du crédit. Ce rapport examinera la mise en œuvre de la « déliaison » de l'assurance emprunteur. Il analysera également *"l'impact et les moyens d'une éventuelle généralisation de la substitution d'assurance emprunteur au cours de la vie du prêt et en évaluera les effets potentiels pour l'ensemble des assurés et les modalités d'une réforme destinée à accroître la concurrence sur le marché de l'assurance emprunteur et à améliorer le fonctionnement global de celui du crédit, au travers d'un réexamen du rôle joué par l'assurance emprunteur dans la tarification du crédit"*.



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe

81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2013 :

124.44

soit + 1.20%

19 août 2013

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux