

## LIBERALISATION DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Depuis janvier 2018, le Conseil Constitutionnel a validé la possibilité de réaliser une renégociation annuelle de l'assurance de prêt immobilier.

Les emprunteurs peuvent ainsi enfin résilier leur contrat d'assurance annuellement pour le remplacer par un autre de leur choix auprès d'un assureur externe au prêteur et présentant des garanties équivalentes.

### **A° La loi Bourquin et la résiliation annuelle de l'assurance de prêt immobilier**

La loi Bourquin applicable depuis le 1<sup>er</sup> Mars 2017 pour tous les prêts immobiliers faits après le 21 Février 2017.

Pour tous les prêts postérieurs à cette date, il est possible de résilier et de substituer l'assurance existant par une autre assurance offrant des garanties équivalentes.

Cette substitution est devenue possible depuis le 1<sup>er</sup> Mars 2018.

Il est possible de le faire tous les ans à la date d'anniversaire du contrat.

### **B° Formalisme de la résiliation annuelle et de la substitution du contrat**

Il faut respecter un délai de préavis de 2 mois avant la date d'anniversaire.

Il est nécessaire de faire parvenir à la banque bénéficiaire du contrat d'assurance, une lettre recommandée avec accusé de réception.

Le client doit y indiquer sa volonté de résilier et de substituer son contrat d'assurance en cours par un nouveau. Ainsi, il doit joindre au courrier, le nouveau contrat d'assurance proposé, c'est-à-dire, certificat d'assurance + notice d'information ou conditions générales.

Le nouveau contrat d'assurance emprunteur que le client souhaite substituer doit offrir un niveau de garanties suffisantes ou équivalentes à l'ancien.

Par exemple :

Le client a souscrit à un crédit immobilier et l'assurance le 10 juin 2015.

Il doit donc impérativement, faire parvenir à la banque bénéficiaire du contrat d'assurance en cours, le nouveau contrat d'assurance proposé par lettre recommandée avec accusé de réception, avant le 10 Avril 20...

## C° Modèle de lettre de résiliation d'assurance emprunteur

Prénom /Nom

Rue /adresse

CP / ville

Tél :

Mail :

Numéro /référence du contrat d'assurance emprunteur

Nom Compagnie d'assurance

Rue / adresse

CP /ville

A (ville) , le (date) 201X

**Objet** : exercice du droit annuel de résiliation de l'assurance emprunteur, avec demande de substitution d'un contrat à garanties équivalentes.

Contrat d'assurance-emprunteur n° (référence)

Contrat de crédit immobilier n° (référence)

LR/AR n°XX XXX XXX XX

Copie: (banque xxx), établissement de crédit prêteur, rue adresse CP ville.

Pièces à joindre :

- Fiche standardisée d'information(FISE) du nouveau contrat d'assurance-

emprunteur ;

- Conditions générales et particulières du nouveau contrat,

*Madame, Monsieur*

*Nous avons souscrit auprès de l'établissement de crédit (nom de la banque) une offre de crédit immobilier n° (référence), d'un montant initial de (montant octroyé), la date de signature de l'offre de crédit immobilier.*

*En tant qu'emprunteurs, nous avons également souscrit un contrat d'assurance-emprunteur n° (référence).*

*L'article L.113-12 du Code des assurances prévoit : « La durée du contrat et les conditions de résiliation sont fixées par la police.*

*Toutefois, l'assuré a le droit de résilier le contrat à l'expiration d'un délai d'un an, en envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception à l'assureur deux mois avant la date d'échéance. Ce droit appartient, dans les mêmes conditions, à l'assureur. Il peut être dérogé à cette règle pour les contrats individuels d'assurance maladie et pour la couverture des risques autres que ceux des particuliers. Le droit de résilier le contrat tous les ans doit être rappelé dans chaque police. Le délai de résiliation court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste ».*

*Dans le même sens, l'article L.313-30 du code de la consommation dispose : « {...} le prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance dès lors que celui-ci présente un niveau de garanties équivalentes à l'ancien contrat de groupe proposé. Il en est de même lorsque l'emprunteur {...} fait usage du droit de résiliation annuel mentionné au deuxième alinéa de l'article L.221-10 du Code des assurances ou au premier alinéa de l'article L.221-10 du Code de la mutualité. Toute décision de refus doit être motivée ».*

*L'offre de crédit « précise les documents que doit contenir la demande de substitution » (article L.313-25 7° du Code de la consommation.*

*Enfin : « si l'emprunteur fait usage du droit de résiliation du contrat d'assurance en application du deuxième alinéa de l'article L.113-12 du Code des assurances, du premier alinéa de l'article L.113-12 2° du même code, ou*

des 1° ou 2° alinéa de l'article L.221-10 du code de la mutualité, le prêteur notifie à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception d'un autre contrat d'assurance.

En cas d'acceptation, le prêteur modifie par voie d'avenant le contrat de crédit conformément à l'article L.313-39 en y mentionnant, notamment le nouveau taux annuel effectif global calculé, conformément aux articles L.314-1 à L.314-4, en se fondant sur les informations transmises par l'assureur délégué dans les conditions fixées au 2° alinéa de l'article L.313-28.

Lorsque l'avenant comporte un ou plusieurs éléments chiffrés sur le coût de l'assurance, ce coût est exprimé selon les modalités définies à l'article L.313-8.

Le prêteur ne peut exiger de frais supplémentaires de l'emprunteur pour l'émission de cet avenant » (article L.313-31 du Code de la consommation).

*Conformément à ces dispositions, nous souhaitons résilier le contrat d'assurance-emprunteur mentionné ci-dessus, pour lui substituer un autre contrat d'assurance-emprunteur, aux garanties équivalentes.*

L'équivalence du contrat d'assurance-emprunteur proposé s'analyse selon la liste des critères posés par l'Avis du Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF) du 13 janvier 2015.

*Nous vous communiquons, en pièce jointe à ce courrier, la Fiche d'information Standardisée Européenne (FISE) relative au contrat alternatif d'assurance-emprunteur que nous avons souscrit le (date) en remplacement du contrat initial. Cette fiche personnalisée vous permet de vérifier l'équivalence effective du niveau de garantie entre le contrat d'assurance-emprunteur, qui vous est proposé en délégation. Nous vous communiquons, également en pièce jointe, les conditions générales et particulières du contrat d'assurance-emprunteur souscrit en substitution.*

Avec sa décision 2017-685 QPC du 12 janvier 2018, le Conseil constitutionnel a jugé, contrairement à la demande soutenue par la Fédération Bancaire Française, qu'« en instituant un droit de résiliation annuel des contrats d'assurance de groupe au bénéfice des emprunteurs, le législateur a entendu renforcer la protection des consommateurs en assurant un meilleur équilibre

contractuel entre l'assuré emprunteur et les établissements bancaires et leurs partenaires assureurs. D'autre part, en appliquant ce droit de résiliation aux contrats en cours, le législateur a voulu, compte tenu de la longue durée de ces contrats, que cette réforme puisse profiter au grand nombre des emprunteurs ayant déjà conclu un contrat d'assurance collectif. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ».

*En conséquence de ces éléments, nous attendons votre accord de substitution de l'assurance et à émettre l'avenant à notre contrat de crédit, conformément aux dispositions de l'article L.313-31 du Code de la consommation, dans le délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date de réception du présent courrier en recommandé avec accusé de réception.*

*Au cas où vous estimeriez que des pièces ou informations manqueraient à ce courrier, vous disposez de trois (3) jours ouvrés pour nous en communiquer la liste exacte par écrit.*

*Nous vous souhaitons, Madame, Monsieur, une bonne réception de ce courrier.*

*(Signatures)*

*Prénom Nom*

## **D° Complémentarité entre la Loi Bourquin et Hamon**

En matière d'assurance-emprunteur, la loi Bourquin est complémentaire à la loi Hamon.

La loi Bourquin permet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la résiliation et la substitution annuelle du contrat d'assurance emprunteur en cours par un nouveau contrat d'assurance de prêt immobilier offrant des garanties équivalentes.

Quant à elle, la loi Hamon offre la possibilité aux emprunteurs, de résilier et de substituer l'assurance durant les 12 premiers mois du crédit immobilier.

Ces 2 lois sont donc complémentaires et devraient permettre aux emprunteurs, de réaliser des économies conséquentes sur le coût de leur crédit immobilier.

L'assurance de prêt immobilier est un élément de protection du prêteur et de l'emprunteur. Elle est donc exigée par les établissements prêteurs lors de la mise en place d'un crédit immobilier.

Cette assurance est comprise dans le TAEG du crédit immobilier. De ce fait, le coût de l'assurance est tout aussi important que le taux nominal (facial ou débiteur) du crédit. Ainsi, pour optimiser le coût d'un crédit immobilier, il faut négocier le taux du crédit mais aussi, tous les éléments qui constituent le coût du crédit. Dans ce cadre, l'assurance du prêt immobilier est un levier important pour réaliser des économies substantielles.

## E° Liste des critères posés par l’Avis du Comité Consultatif du Secteur Financier

Chaque établissement prêteur choisit sur cette liste 11 critères au plus correspondant aux exigences générales liées à sa politique des risques, complétés le cas échéant de 4 critères au plus, portant sur la garantie perte d’emploi.

Pour un certain nombre de critères choisis, le prêteur doit préciser, chaque fois que c’est possible, la valeur exigée, par exemple son caractère forfaitaire ou indemnitaire.

En fonction du type d’opération, du type de prêt et du statut professionnel de l’emprunteur, l’établissement communique sa liste d’exigences générales aux emprunteurs ainsi que sur son site internet et sur les fiches standardisées d’information qu’il délivre.

### Types de garanties et quotités exigés par le prêteur

Décès	...%
Perte totale et irréversible d’autonomie (PTIA)	...%
Incapacité temporaire totale (ITT)	...%
Invalidité permanente totale (IPT)	...%
Invalidité permanente partielle (IPP°)	...%
Perte d’emploi	...%

## LISTE DES CRITERES DE GARANTIES

### **POUR LES GARANTIES DECES, PTIA, INVALIDITE ET INCAPACITE**

Couverture des sports amateurs pratiqués par l'emprunteur à la date de souscription	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
Maintien de la couverture en cas de déplacement dans le monde entier	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
A titre personnel	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li></ul>
A titre professionnel ou humanitaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Non</li></ul>

#### **Garanties décès**

Couverture de la garantie décès pendant toute la durée du prêt	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
--	---

#### **Garantie PTIA**

Couverture de la garantie décès pendant toute la durée du prêt	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
--	---

#### **Garantie INCAPACITE**

Couverture de la garantie décès pendant toute la durée du prêt	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
Couverture de la garantie pendant toute la durée du prêt	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
Délai de franchise	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ≤ 30 jours</li><li>▪ ≤ 60 jours</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ≤ 90 jours</li> <li>▪ ≤ 120 jours</li> <li>▪ ≤ 180 jours</li> </ul>
Pour une personne en activité, évaluation en fonction de la profession exercée au jour du sinistre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> </ul>
Pour une personne en activité, prestation égale à la mensualité assurée sans référence à la perte de revenu subi pendant le sinistre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> </ul>
Maintien de la couverture en cas de temps partiel thérapeutique avec une prise en charge minimale de 50% sur une durée d'au moins 90 jours	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> </ul>
Couverture des inactifs au moment du sinistre  si oui taux de prise en charge	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> <li>▪ 1-49%</li> <li>▪ 50-99%</li> <li>▪ 100%</li> </ul>
Couverture des affections dorsales	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sans condition d'hospitalisation, ni d'intervention chirurgicale</li> <li>▪ Avec conditions d'hospitalisation (x&lt;10 jours ou 10</li> </ul>

	jours et +) ou intervention chirurgicale
Couverture des affections psychiatriques (sans condition d'hospitalisation)	Avec conditions d'hospitalisation (<10 jours ou 10 et +)

### Garantie Invalidité

Couverture de la garantie pendant toute la durée du prêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> </ul>
Evaluation en fonction de la profession exercée au jour du sinistre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> </ul>
Prise en charge de l'invalidité totale, sans référence à la perte de revenu subie au moment du sinistre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> </ul>
Prise en charge de l'invalidité partielle, sans (IPP) à partir de 33%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oui</li> <li>▪ Non</li> </ul>
Couverture des affections dorsales	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sans condition d'hospitalisation</li> <li>▪ Avec conditions d'hospitalisation (&lt;10 jours ou 10 jours et +) d'intervention chirurgicale</li> </ul>
Couverture des affections psychiatriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sans condition d'hospitalisation</li> <li>▪ Avec conditions d'hospitalisation</li> </ul>

## Garantie perte d'emploi

Couverture de la garantie pendant toute la durée du prêt sans limite d'âge	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
Délai de carence pour l'application de la couverture	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ≤ 3 mois ;</li><li>▪ ≤6 mois ;</li><li>▪ ≤12 mois</li></ul>
Délai de franchise	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ≤60 jours</li><li>▪ ≤90 jours</li><li>▪ ≤120 jours</li></ul>
Durée d'indemnisation par sinistre	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ≤12 mois</li><li>▪ ≤24 mois</li></ul>
Durée d'indemnisation totale d'au moins 36 mois	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
Part de l'échéance prise en charge	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ≤50%</li><li>▪ ≤75%</li><li>▪ &lt;100%</li><li>▪ 100%</li></ul>
Prestation égale à la prise en charge de la mensualité, sans référence à la perte de revenu subie au moment du sinistre	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>
Prise en charge du sinistre sans condition d'ancienneté en CDI	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oui</li><li>▪ Non</li></ul>