

Avis du Comité consultatif du secteur financier

Sur l'équivalence du niveau de garantie en assurance de prêt immobilier

Le 20 mars 2012, le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a adopté à l'unanimité un Avis sur le bilan de la réforme de l'assurance emprunteur par la loi n°2010-737 du 1^{er} juillet 2010, dite Loi Lagarde.

Le point n°4 de cet Avis énonçait que « *S'agissant de l'équivalence du niveau de garanties entre le contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur et le contrat d'assurance individuelle, le CCSF entend approfondir dans les meilleurs délais les conditions d'application de ce principe, en ayant recours aux expertises nécessaires.* »

En modifiant l'article L.312-9 du code de la consommation qui autorisait l'établissement de crédit à imposer au futur emprunteur d'adhérer au contrat d'assurance de groupe souscrit par le prêteur, le législateur a prescrit que toute personne engagée dans la recherche d'un prêt immobilier puisse souscrire l'assurance de son choix dès lors que celle-ci présentait un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé par le prêteur.

En assortissant d'une telle condition le nouveau principe de déliaison, à l'occasion de la souscription du contrat de prêt, le législateur a manifestement souligné, au-delà du seul aspect tarifaire du contrat d'assurance, l'importance des garanties qui en sont la nécessaire contrepartie et qui permettent tant au souscripteur et à ses ayants droit qu'au prêteur de se prémunir contre les risques susceptibles d'affecter la capacité de remboursement de l'emprunteur. Le contrat d'assurance emprunteur est ainsi souscrit dans l'intérêt du prêteur et de l'emprunteur.

Le législateur n'a toutefois pas souhaité s'immiscer dans le détail des moyens et des outils utilisés par les professionnels pour évaluer le niveau des garanties et leur équivalence. Il n'a pas non plus souhaité porter atteinte aux contrats d'assurance proposés par les prêteurs qui permettent, suivant le principe de mutualisation des risques, à des personnes qui présentent de moins bons risques de bénéficier de conditions tarifaires et de garanties plus avantageuses pour elles.

Après avoir détaillé les conditions d'application du principe d'équivalence du niveau de garantie et débattu des améliorations souhaitables et souhaitant œuvrer pour une meilleure fluidité du marché, dans le respect de la lettre et de l'esprit de la loi, le CCSF formule l'Avis suivant :

1. Le CCSF constate qu'à ce jour tous les établissements et réseaux bancaires consultés par le Secrétariat général du CCSF et qui représentent l'essentiel du marché se sont dotés de dispositifs permettant d'évaluer l'équivalence du niveau de garantie des contrats d'assurance emprunteur, suivant des modalités différentes impliquant le recours à des systèmes experts et

l'existence de services spécialisés pour venir en appui aux chargés de clientèle ainsi qu'aux personnes ou structures ayant qualité pour prendre la décision de refus ou d'acceptation.

2. Quel que soit le dispositif mis en place, le Comité réaffirme l'importance que celui-ci permette l'examen, de bonne foi, de toute offre d'assurance apportée par le futur emprunteur, y compris quand cette offre ne fait pas partie d'un panel de contrats pré-analysés.

3. Le CCSF rappelle que l'équivalence du niveau de garantie n'implique pas une identité entre les risques couverts ou les modalités de mise en œuvre des garanties par les deux contrats comparés, que l'appréciation sur l'équivalence doit découler d'une analyse globale des garanties et que le simple constat de non-identité ne peut en aucun cas justifier un refus d'assurance déléguée.

4. Quels que soient le type de contrat et le statut du distributeur (établissement de crédit, organisme d'assurance ou intermédiaire), le CCSF insiste sur le caractère primordial du devoir de conseil imposant au professionnel d'éclairer l'assuré sur l'adéquation des risques couverts par le contrat qu'il distribue à sa situation personnelle, d'autant que les sinistres peuvent survenir plusieurs années après la souscription du contrat.

Une attention particulière doit être portée aux clauses d'exclusion et aux modalités de mise en œuvre des garanties (délais de carence, délais de franchise, limites de garantie...) qui doivent être adaptées à la situation concrète du preneur d'assurance.

5. Le Comité appelle de nouveau l'attention de toutes les parties concernées sur l'intérêt d'anticiper la recherche d'assurance, notamment en utilisant la fiche standardisée d'information qui doit être remise au plus tôt par tous les professionnels qui sont amenés à proposer une offre d'assurance emprunteur.

6. Le CCSF rappelle qu'un traitement rapide des dossiers constitue un des éléments qui permettent une bonne fluidité du marché. C'est pourquoi le Comité recommande que les dossiers d'assurance délégués soient, sauf cas particuliers, analysés dans un délai maximal de huit jours.

7. Le Comité recommande que si le demandeur d'une assurance déléguée se voit opposer un refus par un établissement de crédit, sa demande puisse être réexaminée par une personne ou une structure autre que celle qui a été amenée à prendre la décision de refus.

8. Le CCSF rappelle que les motivations des refus de délégation d'assurance doivent être bien explicites, datées et conformes aux meilleures pratiques constatées en la matière.

9. Un bilan de l'application du présent Avis sera fait avant la fin de l'année 2013.
