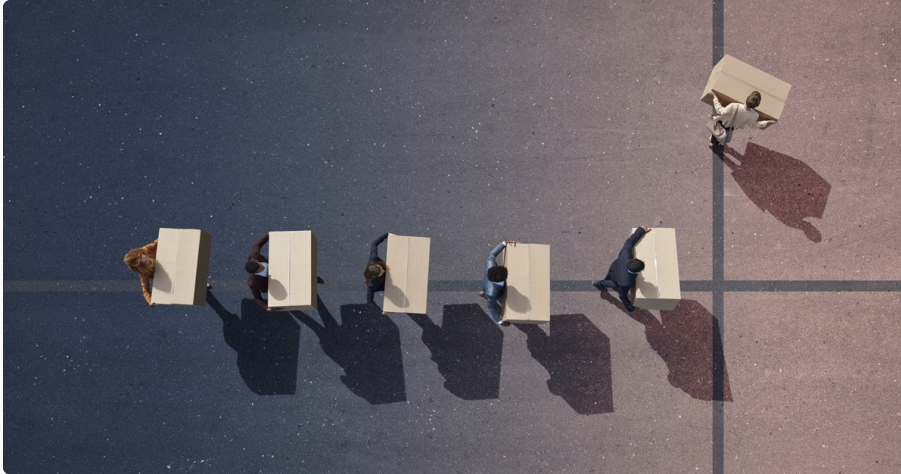


La résiliation à tout moment de l'assurance du prêt immobilier bientôt possible



Avec pour objectif affiché de rendre l'accès au marché de l'assurance emprunteur plus juste, plus simple et plus transparent, la loi Lemoine du 28 février 2022 permettra aux emprunteurs immobiliers de résilier à tout moment leur contrat d'assurance du prêt (C. ass. art. L 113-12-2 modifié) :

- dès le 1er juin 2022 pour les nouvelles offres de prêt ;
- à compter du 1er septembre 2022 pour les contrats d'assurance en cours d'exécution à cette date.

Pour rappel, une telle résiliation était jusqu'à présent possible :

- dans les 12 mois de la signature de l'offre de prêt ;
- puis tous les ans, à la date d'échéance du contrat (autrement dit, à la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt par l'emprunteur).

Toute décision de la banque qui finance le prêt refusant la substitution d'assurance devra être « explicite » et comporter « l'intégralité des motifs de refus ». Elle devra, le cas échéant, préciser « les informations et garanties manquantes » (C. consom. art. L 313-30 modifié).

En cas d'acceptation d'un nouveau contrat d'assurance, le contrat de crédit devra être modifié par voie d'avenant dans un délai qui est désormais encadré : 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution (C. consom. art. L 313-31 modifié). En contrepartie de cette acceptation, la banque ne pourra pas notamment modifier les conditions d'octroi du crédit, y compris désormais son mode d'amortissement (C. consom. art. L 313-32 modifié).

L'assureur devra informer chaque année l'assuré, sur support papier ou sur tout autre support durable, du droit de résiliation, de ses modalités et des différents délais de notification et d'information qu'il devra respecter (C. ass. art. L 113-15-3 nouveau).

La notice énumérant les risques garantis et précisant les modalités de mise en jeu de l'assurance annexée au contrat de prêt devra par ailleurs indiquer la possibilité pour l'emprunteur de résilier le contrat d'assurance à tout moment à compter de la signature de l'offre de prêt (C. consom. art. L 313-8, dernier al. modifié).

L'information sur le coût de l'assurance sera renforcée. Tout document fourni à l'emprunteur avant la formulation de l'offre de prêt devra mentionner le coût de l'assurance en montant total dû par l'emprunteur non seulement sur la durée totale du prêt comme c'est le cas actuellement, mais également sur une durée de 8 ans. Selon les rédacteurs du texte, « il s'agit d'un chiffre parlant, à même de nourrir la réflexion de l'assuré lorsqu'il se demande s'il doit ou non engager une substitution de contrat » (C. consom. art. L 313-8, 2° modifié).

Le non-respect des dispositions du Code de la consommation en matière de résiliation du contrat d'assurance du prêt sera désormais passible d'une amende administrative de 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (C. consom. art. L 341-26-1 et L 341-44-1 nouveaux).

À compter du 1er juin 2022, aucune information relative à l'état de santé de l'emprunteur ni aucun examen médical ne pourra être sollicité par l'assureur dès lors que (C. ass. art. L 113-2-1 nouveau) :

- la part assurée sur l'encours cumulé des contrats de crédit n'excède pas 200 000 € par emprunteur ;
- le remboursement du crédit contracté arrive à échéance avant les 60 ans de l'emprunteur.

Un décret pourra définir des conditions de montant et d'âge plus favorables pour l'assuré.

Enfin, le droit à l'oubli, qui, on le rappelle, permet aux personnes ayant été atteintes d'une maladie grave de ne pas le déclarer au moment de souscrire une assurance emprunteur, est renforcé. Aucune information médicale relative aux pathologies cancéreuses et désormais à l'hépatite C ne peut être recueillie par les assureurs plus de 5 ans après la fin du protocole thérapeutique (contre 10 ans jusqu'à présent pour les personnes âgées de plus de 21 ans) (CSP art. 1141-5 modifié). Sans précision de la loi, cette mesure est d'application immédiate.

A noter :

Les signataires de la convention Aeras (pouvoirs publics, représentants des banques et des assurances, associations de malades et de consommateurs) devront engager une négociation avant le 1er juin 2022 pour notamment élargir le bénéfice du droit à l'oubli à d'autres pathologies que le cancer et l'hépatite C (le diabète, par exemple). En l'absence d'accord, cet élargissement sera fixé par décret, au plus tard le 31 juillet 2022.

Didier ROSTAING
Expert-Comptable & Commissaire Aux Comptes