



## Libéralisation du marché de l'assurance emprunteur : bientôt la résiliation à tout moment (Loi 28/02/2022)

**Actu** Garanties et assurances du crédit

8 mars 2022

---

La loi relative à l'assurance emprunteur prévoit que les assurés vont très prochainement pouvoir changer d'assurance emprunteur à tout moment, le questionnaire de santé sera lui aussi supprimé lorsque l'encours de crédit par assuré est inférieur à 200 000 €, et le droit à l'oubli renforcé.

---

### 1. Ce qu'il faut retenir

La loi relative à l'assurance emprunteur a été publiée au Journal officiel le 1er mars. Elle prévoit :

- d'ouvrir la possibilité aux personnes physiques ayant souscrit un emprunt immobilier de résilier sans frais et à tout moment l'assurance emprunteur sous réserve, le cas échéant, de proposer une assurance de substitution offrant des garanties équivalentes,
- de supprimer le questionnaire médical lorsque l'encours de crédit par assuré est inférieur à 200 000 € et que le remboursement arrive à échéance avant que l'assuré ait atteint l'âge de 60 ans,
- de réduire à 5 ans (au lieu de 10 ans actuellement) le droit à l'oubli pour les personnes ayant eu un cancer ou l'hépatite virale C.

[Loi pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur, n° 2022-270, 28 févr. 2022, JO 1er mars](#)

### 2. Conséquences pratiques

Cette nouvelle réglementation s'appliquera, pour l'essentiel, aux offres émises à compter du 1er juin 2022 et, à compter du 1er septembre 2022 pour les contrats en cours.

Elle concernera les crédits immobiliers à usage d'habitation ou à usage mixte (d'habitation et professionnel) contractés par des personnes physiques (voire par des sociétés, voir remarque ci-après) et non destinés à financer une activité professionnelle.

C. cons. art. L. 313-1 et L. 313-2

Le prêt devra servir à financer un bien immobilier ou un terrain à bâtir sur lequel sera érigé un tel bâtiment, des parts de sociétés d'attribution.

Seront donc exclus (sauf dispositions contractuelles contraire) :

- les prêts destinés à financer les locaux commerciaux ou professionnels (quand bien même le prêt serait sollicité par une personne physique),
- les prêts destinés à financer l'achat de parts de SCI (y compris familiales) ou SCPI,

- les prêts souscrits par des sociétés destinés à financer une activité professionnelle (notamment les SCI, y compris familiales, et SARL de famille qui acquièrent des immeubles en vue de les louer).

**Remarque :**

Lorsque le crédit sert à financer l'acquisition d'une résidence principale au travers d'une SCI, les textes ne tranchent pas. On aurait tendance à les exclure du champ d'application de la protection des consommateurs en raison de l'article L. 313-2, 2° du Code de la consommation visant les activités habituelles de "fourniture" d'immeubles en propriété ou en jouissance.

On sera attentif aux commentaires à venir.

**Avis Fidroit :**

Vous pourrez prendre contact avec vos clients à la date d'entrée en vigueur de cette loi, notamment ceux qui ont des surprimes ou des difficultés à assurer leur emprunt, afin de les faire bénéficier d'une assurance plus complète et à moindre coût.

### 3. Pour aller plus loin

#### 3.1. Résilier à tout moment une assurance de prêt immobilier

Initialement, la loi Hamon avait autorisé les emprunteurs à changer d'assurance, à tout moment, durant les 12 premiers mois suivant la signature de l'offre de prêt. Depuis l'amendement Bourquin de 2017, la résiliation est aussi désormais possible à chaque date anniversaire de la signature de l'offre de prêt, sous réserve de respecter un délai de préavis de 2 mois, et de proposer une assurance de substitution.

Selon la députée à l'origine de la proposition de loi, ces avancées législatives n'ont cependant pas permis d'ouvrir le marché de l'assurance emprunteur à la concurrence (le secteur étant détenu à 88 % par les banques).

Le texte propose donc d'aller plus loin et en instaurant la possibilité de résilier sans frais et à tout moment l'assurance emprunteur adossée à un prêt immobilier en présentant une assurance de substitution offrant les mêmes garanties à l'établissement lui ayant octroyé le prêt. Cette mesure, totalement neutre pour les finances de l'Etat, permettrait aux emprunteurs de réaliser une économie moyenne, sur toute la durée du prêt, se situant entre 5 000 € et 15 000 € (selon le montant emprunté, la durée du prêt et l'âge du souscripteur, l'économie étant plus importante pour les jeunes emprunteurs).

Article 1 du projet de loi

C. ass. art. L 113-12-2 , C mut. art. L 221-10

Par ailleurs, en cas de refus de résiliation ou de substitution, l'établissement prêteur sera désormais dans l'obligation de communiquer sa décision de manière explicite, d'indiquer l'intégralité des motifs de refus et de préciser, le cas échéant, les informations et garanties manquantes.

Article 2 du projet de loi

C. ass. art. L 313-30

En cas d'acceptation, le prêteur sera tenu de produire un avenant au contrat de crédit dans un délai de 10 jours ouverts à compter de la réception de la demande de substitution.

Article 4 du projet de loi

C. cons. art. L. 313-31

L'assureur sera enfin tenu d'informer chaque année l'assuré, sur support papier ou tout autre support durable, du droit de résiliation, des modalités de résiliation et des différents délais de notification et d'information qu'il doit respecter. Le manquement à cette obligation sera sanctionné par une amende administrative dont le montant ne pourra excéder :

- 3 000 € lorsque le prêteur est une personne physique,
- et 15 000 € lorsque le prêteur est une personne morale.

Article 3 du projet de loi  
C. ass. art. L 313-8 et L 113-15-3 ; C. mut. art. L. 221-10-4

L'ensemble de ces mesures s'appliquera aux offres de prêts émises à compter du 1er juin 2022 et à compter du 1er septembre 2022 pour les assurances emprunteurs en cours.

#### Avis Fidroit :

Le fait que le marché devienne plus concurrentiel du fait de la libéralisation du marché pourrait en effet, dans un 1er temps, entraîner une baisse du coût de l'assurance emprunteur. Les prix devraient cependant avoir tendance à se stabiliser et à converger d'ici quelques temps, et donc à rendre cette mesure moins efficace à plus long terme.

Aussi, au-delà de la recherche du meilleur tarif, il ne faut pas perdre de vue que le principal point de mire reste d'être bien assuré et d'avoir une garantie optimale afin d'être couvert le jour où un risque survient...

### 3.2. Suppression du questionnaire de santé lorsque l'encours de crédit par assuré est inférieur à 200 000 €

La loi prévoit que les assureurs auront, à compter du 1er juin 2022, l'interdiction de demander un questionnaire de santé ou des examens médicaux aux assurés dès lors :

- que le montant total des crédits pour un même assuré est inférieur à 200 000 €,
- et que l'intégralité du crédit sera remboursée avant que l'assuré ait atteint l'âge de 60 ans.

Article 7 bis du projet de loi  
C. ass. art. L. 113-2-1

Ces plafonds pourraient être modifiés ultérieurement par décret, mais uniquement à la faveur de l'assuré.

#### Attention :

Si aucune information relative à l'état de santé ni aucun examen médical ne pourront plus être demandés par l'assureur pour ce type de prêts à compter du 1er juin 2022, l'assuré restera toutefois toujours tenu de répondre aux questions de l'assureur qui sont de nature à lui permettre de mesurer les risques qu'il prend en charge (via, notamment, le formulaire de déclaration de risque, dont les modèles devront être adaptés en conséquence) : pratique d'un sport à risque, domiciliation (expatriés vivant dans un pays "à risque), etc.

Les prêts répondant à ces conditions mais souscrits avant cette date ne sont pas concernés par cet assouplissement. Dès lors, l'obligation qui est faite aux assurés de déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence d'aggraver les risques ou d'en créer de nouveaux devraient selon nous, et en toute logique, également concerner les informations relatives à leur santé.

#### Remarque :

L'appréciation du seuil de 200 000 € prévu par le texte nous semble ambiguë : selon l'amendement, l'objectif est d'éviter les abus en cumulant l'ensemble des crédits souscrits par un même assuré. Il semble donc logique d'additionner les crédits souscrits auprès d'établissements différents (ce qui nécessite cependant que le prêteur ait connaissance de l'ensemble des crédits).

En revanche, il n'est pas précisé s'il faut tenir compte des seuls crédits immobiliers au sens de l'article L. 313-1 du Code de la consommation ou de l'ensemble des crédits (crédits à la consommation, automobile, etc.).

**Avis Fidroit :**

Pour profiter à plein de cette mesure, les souscripteurs aux dossiers "difficiles" auront tout intérêt à limiter, lorsque cela leur est possible, le montant du risque assuré à 200 000 €, en choisissant une répartition adéquate des garanties entre les différents co-souscripteurs.

Signalons toutefois que cette mesure, bien que louable, pourrait entraîner certains effets de bord sur le marché de l'assurance emprunteur. Du fait de cette absence de visibilité sur une partie des risques qu'ils assurent, les assureurs pourraient en effet décider, à l'avenir, soit de baisser la couverture des risques qu'ils assurent, soit de relever leur taux au global afin de lisser les risques sur l'ensemble des assurés (un parallèle peut d'ailleurs être fait à cet égard avec ce qui se pratique en termes d'assurance dans le marché du crédit à la consommation...).

### 3.3. Convention AERAS - Limitation à 5 ans du droit à l'oubli et ouverture de négociations en vue de renforcer ce droit

Le texte prévoit également de renforcer le droit à l'oubli.

Ce dispositif permet aux personnes ayant été atteintes d'une pathologie cancéreuse - sous réserve qu'elles remplissent certaines conditions - de ne pas déclarer leur ancienne maladie lors d'une demande de prêt (ce qui leur évite ainsi de se voir appliquer des surprimes).

Le droit à l'oubli concernait jusqu'alors les personnes :

- âgées de moins de 21 ans, guéries depuis plus de 5 ans et sans rechute ;
- âgées de plus de 21 ans, guéries depuis plus de 10 ans et sans rechute.

Pour les personnes ne relevant pas du droit à l'oubli, la Convention AERAS - signée entre l'Etat, les banques, les assureurs, les associations de consommateurs et de personnes malades - prévoit une grille de référence dans le but de faciliter l'accès à l'assurance emprunteur pour un certain nombre de pathologies listées.

Ce système présente 2 failles notables :

- les délais actuels du droit à l'oubli pour les pathologies cancéreuses "ne correspondent ni à la réalité du marché de l'emprunt immobilier, ni à celle des études épidémiologiques" ;
- certaines pathologies chroniques, telles que le diabète, sont exclues de la Convention AERAS.

La loi limite désormais à 5 ans (après la fin du protocole thérapeutique), quel que soit l'âge de l'emprunteur, le délai au-delà duquel aucune information médicale relative aux pathologies cancéreuses et à l'hépatite virale C ne peut être recueillie par les organismes assureurs.

Elle invite par ailleurs les parties prenantes de la Convention AERAS à engager des négociations, dans un délai de 3 mois, sur la possibilité :

- de fixer des délais au-delà desquels aucune information médicale ne peut être recueillie par les organismes assureurs pour les pathologies autres que cancéreuses,
- d'étendre la grille de référence AERAS à davantage de pathologies non cancéreuses.

À défaut d'accord au terme des négociations, les conditions d'accès à la convention seront fixées par décret en Conseil d'État, celles-ci ne pouvant être moins favorables que celles en vigueur à la date de la publication de la loi.

Articles 7 et 9 du projet de loi

C. ass. art. L. 113-2-1

CSP art. L. 1141-5

**Remarque :**

Selon l'Institut national du cancer, la "fin du protocole thérapeutique" correspond à la "*fin de la phase*

*des traitements actifs contre le cancer (chirurgie, radiothérapie ou traitements médicamenteux), même si des traitements de type hormonothérapie ou immunothérapie peuvent encore être nécessaires".*

**Avis Fidroit :**

Ces nouvelles mesures relatives au droit à l'oubli, combinées à celles visant à permettre aux assurés de changer d'assurance à tout moment, seront notamment profitables aux personnes qui se voient actuellement appliquer des surprimes en raison de leurs antécédents médicaux. Ces dernières vont en effet plus aisément pouvoir proposer une assurance de substitution à leur établissement de crédit, avec à la clé une baisse du montant de leurs cotisations.

TEAMEOS Patrimoine – SARL au capital de 300 000 € - SIREN 488 552 597 – RCS Toulouse. Siège Social : 3 rue Joutx Aigues 31000 Toulouse - 05 61 73 13 03 - conseilpatrimoine@teameos.fr - <http://www.teameos.fr> Enregistré à l'ORIAS sous le n° 07 009 046 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en qualité de Courtier en assurances, Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP), Conseiller en investissements financiers, adhérent de la CNCGP - 4 Rue de Longchamp 75016 Paris - Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, carte professionnelle n° CPI 3101 2017 000 017 033 délivrée par la Préfecture de Toulouse. Garantie financière de la compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9. NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR. Activité de démarchage bancaire et financier.