

Avis d'expert – Mardi 13 mars 2018
Astrid Cousin, porte-parole de Magnolia.fr

Que faire contre les banques qui vous empêchent de changer d'assurance de prêt ?



Depuis le 1er janvier 2018, la loi Bourquin permet à tout détenteur d'un prêt immobilier de dénoncer son contrat d'assurance de prêt annuellement et de choisir un contrat alternatif à garanties équivalentes. Résilier dans les règles, est le challenge pour chaque emprunteur qui veut faire des économies. Les banques sont également soumises à certaines obligations.

Les règles à respecter par l'emprunteur

L'intermédiation d'un courtier est gage de succès dans cette démarche technique qui requiert une expertise et une parfaite connaissance de la réglementation. Il y a deux conditions à respecter : trouver un contrat alternatif à **équivalence de niveau de garanties** et **résilier dans les délais** à l'expiration de la première échéance.

Une fois le nouveau contrat souscrit, l'emprunteur envoie sa demande de substitution à la banque par lettre recommandée avec accusé de réception (AR) dans le respect du délai de résiliation, ainsi que sa demande de résiliation à l'assureur initial (qui peut être l'assureur de la banque ou un assureur externe) toujours par lettre recommandée avec AR dans les délais.

La résiliation doit être effectuée **deux mois avant la date d'anniversaire du contrat initial**. Le problème est de déterminer cette date. Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a récemment publié un guide sur l'assurance de prêt dans lequel il est précisé pour la première fois que **la date qui fait foi est celle de la signature du contrat d'assurance de prêt**, qui arrive très en amont de celle de la signature de l'offre de prêt. Parfois deux à trois mois avant. Le problème majeur est que l'emprunteur dispose rarement de ce document. Un flou plane encore autour de cette fameuse date : aujourd'hui chaque établissement a défini sa propre date d'anniversaire. Veillez bien à vous renseigner sur ce sujet au moment d'entamer les démarches !

Il est ainsi conseillé de **faire sa demande de changement d'assurance 4 à 6 mois avant la date de signature de l'offre de prêt**, 6 mois étant la limite de validité des formalités médicales. Le contrat initial est maintenu en cas de refus de la banque de contrat délégué.

Aussi, tout nouvel emprunteur peut dénoncer le contrat d'assurance bancaire dans un délai de 12 mois suivant la signature de l'offre de prêt, et ce, au plus tard 15 jours avant la fin de la première échéance, conformément aux dispositions de la loi Hamon de 2014.

Les obligations de la banque

La banque conditionne son acceptation du nouveau contrat d'assurance au respect des délais de résiliation et de l'équivalence de niveau de garantie. La banque doit choisir et rendre public les critères de garantie qu'elle estime nécessaires à l'octroi d'un crédit immobilier, sur la base des critères définis par le **Comité Consultatif du Secteur Financier**

- Sous réserve que le nouveau contrat présente un **niveau de garantie équivalent** au contrat actuel, elle ne peut refuser le changement d'assurance.
- La banque dispose d'un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution pour signifier à l'emprunteur son acceptation ou son refus, sous peine d'une amende administrative de 3 000€.
- Tout **refus devra être motivé par écrit** uniquement sur la base des critères CCSF qu'elle aura retenus.
- En cas d'acceptation de la proposition d'assurance, le **prêteur modifie par voie d'avenant le contrat de prêt**, en mentionnant le nouveau TAEG (Taux Annuel Effectif Global) qui tient compte du nouveau contrat d'assurance. Aucuns frais supplémentaires ne peuvent être exigés pour l'émission de cet avenant.

Il est de notoriété publique que les banques empêchent souvent la mise en œuvre du libre choix de l'assurance de prêt, que ce soit au moment de l'émission de l'offre de prêt ou lors des 12 premiers mois de remboursement du crédit.

Les difficultés à déterminer la date d'échéance donne matière à des pratiques déloyales. Tout emprunteur qui se voit refusé le changement d'assurance quand bien même l'équivalence de niveau de garantie serait respectée, est invité à **formuler une réclamation auprès du médiateur de la banque et de l'ACPR** (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution). L'autorité administrative qui dépend de la Banque de France doit se prononcer prochainement quant aux sanctions à appliquer aux banques refusant de se conformer au principe d'équivalence des garanties.

Contacts presse

Pauline Colin

pcolin@fargo.agency

01 44 82 66 78

Astrid Cousin

astrid.cousin@magnolia.fr

06 77 99 53 05

A propos de Magnolia.fr

Grâce à son important réseau de banques, courtiers en crédit immobilier, de conseillers en gestion de patrimoine et de ses prestigieux partenaires (Swiss Life, Spheria, Générali, April, Cardif, MetLife, AXA, Afi-Esca), Magnolia.fr offre à ses clients une expertise gratuite dédiée à l'assurance de prêt. N°1 indépendant en assurance emprunteur sur internet, la société gère plus de **100 000 assurés** dont près de **17 000 nouveaux par an**. Chaque année, via

ses sites marchands BtoB et BtoC, plus de **240.000 demandes** de simulation sont traitées par ses **50 experts** en assurance de crédit immobilier. Ils guident ses futurs emprunteurs dans leurs choix afin de leur permettre de réaliser d'importantes économies tout en bénéficiant des meilleures garanties.
Pour plus d'informations : www.magnolia.fr