

# L'IOBETTE



## AU PROGRAMME :

- Edito
- La FISE, le saviez-vous ?
- Les journées du BIPAR
- Webinaire à ne pas manquer : Courtiers, mandataires : tous concernés par la réforme (ou presque)

## EDITO

par Jérôme CUSANNO

Second mois de l'année, et en plein cœur de l'hiver, j'ai envie de vous dire : courage ! Un peu de vacances en février, les soldes qui viennent de commencer, des carnivals pour nous apporter un peu de lumière que les nuages nous ont ravie depuis plusieurs mois. A en croire les chiffres du marché du crédit, 2021 a été une bonne année avec 207 milliards d'euros de prêts immobiliers, hors renégociation, et même une excellente année en regroupement de crédits avec 4,7 milliards d'euros par le biais des intermédiaires. Bravo ! Le marché est bien là, et c'est aussi pour cela qu'il est de plus en plus réglementé. Pour autant, il ne faut pas subir, il faut rassurer et démontrer que les IOBSP sont des professionnels sérieux, formés, et soucieux de l'intérêt du consommateur-emprunteur, et cela passe par les bonnes pratiques, les rappels, la formation, l'information. Il ne faut pas se laisser dépasser. Cette année, nous allons recommencer nos rendez-vous sous formes de webinaires avec un thème par mois et des invités afin de développer cette proximité qui parfois nous manque tant. Vous découvrirez dans ce numéro des points à retenir et à vérifier, mais aussi de l'actualité et notre webinaire du mois prochain, un webinaire à ne pas manquer.



## La « FISE » doit mentionner l'IOBSP, lorsqu'il intervient.

La Fiche d'Information Standardisée Européenne (ou FISE) désigne la Fiche standardisée exposant les informations essentielles d'un crédit immobilier. Obligatoire, ses rubriques sont également à renseigner nécessairement par son rédacteur : le prêteur. L'une de ces rubriques signale l'intervention d'un IOBSP. En cas de FISE mal renseignée, le prêteur engage sa responsabilité, avec de lourdes sanctions, telles que la perte d'une partie des intérêts du crédit. Alors que les banques françaises prennent acte de l'opposabilité du contrat de mandat du Courtier-IOBSP en crédit, même en l'absence de « convention de partenariat », elles commettent une faute lorsqu'elles omettent l'information relative à l'IOBSP, alors que d'évidence, celui-ci est intervenu dans la distribution du prêt.

La Fiche d'Information Standardisée Européenne, ou FISE, vise à donner au candidat à l'emprunt les informations essentielles sur le crédit envisagé. La FISE contient « les informations personnalisées permettant à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché, d'évaluer leurs implications et de se déterminer en toute connaissance de cause sur l'opportunité de conclure un contrat de crédit » (même article L. 313-7 du Code de la consommation).

La FISE est remise « au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit », par « le prêteur ou [par] l'intermédiaire de crédit » (art. L. 313-7 du Code de la consommation). En pratique : seul le prêteur est à même de fournir les informations de la FISE, que lui seul possède.

Ces informations contenues dans la FISE sont listées avec précision. Elles portent « le cas échéant sur l'intermédiaire de crédit » (art. R. 313-4, 2° du Code de la consommation). Conséquence : toute présence d'IOBSP est donc nécessairement mentionnée par le prêteur.

Le défaut (absence) de remise de la FISE est sanctionné par la déchéance du droit aux intérêts, soit en totalité, soit dans la proportion fixée par le juge (art. L. 341-26 du Code de la consommation).

La FISE remise, mais incomplète, comportant des inexactitudes, des erreurs ou des oublis est sanctionnée par la déchéance du droit aux intérêts, dans la proportion fixée par le juge, plafonnée soit à 30% des intérêts, soit à 30.000 euros (art. L. 341-25 du Code de la consommation).

Par conséquent, la FISE qui serait remise incomplète au Consommateur, par exemple la FISE dans laquelle le prêteur omet de mentionner la présence d'un IOBSP, tel qu'un Courtier en crédit, alors que le prêteur est informé de l'intervention du Courtier, expose le prêteur au risque de perte d'intérêts pouvant aller jusqu'à 30% du total des intérêts, plafonnés à 30.000 euros.

Les Tribunaux civils peuvent exiger comme condition supplémentaire que l'enfreinte démontrée cause un préjudice pour ouvrir droit à réparation. Non prévue par le Code de la consommation, cette condition n'est pas nécessaire pour ouvrir le droit à indemnisation du Consommateur, en cas de FISE erronée.

Un Consommateur mécontent, en litige avec la banque, pourrait ainsi faire valoir l'omission par la banque des informations de la FISE relatives à l'IOBSP, en prouvant simplement qu'elle connaissait l'intervention de l'IOBSP. Et obtenir jusqu'à 30.000 euros d'intérêts, selon les cas.

A\* rappeler à la banque, à titre d'information, que celle-ci est tenue de mentionner les informations de la FISE relatives au Courtier-IOBSP, lorsque celui-ci intervient pour le Client concerné ;

\* veiller à la bonne remise de la FISE au Client, par la banque, au plus tard avec l'offre de prêt (c'est en général le moment le plus adéquat).

**Maître Laurent Denis**  
([www.endroit-avocat.fr](http://www.endroit-avocat.fr))

Avocat, pratique, diffuse, enseigne et critique le droit de la distribution bancaire et d'assurance.



## Les journées du BIPAR

Comme vous le savez, l'AFIB nous représente au niveau Européen depuis 2011, et la fédération européenne des intermédiaires de crédits et d'assurance nous réunit 2 fois par an pour faire le point sur l'actualité réglementaire en Europe. Sur 2 jours, se succèdent hauts-fonctionnaires de l'Union et acteurs des marchés de l'intermédiation bancaire et assurantielle. Depuis le 1er janvier, vous en avez probablement entendu parler, la France assure la présidence du Conseil Européen jusqu'au 30 juin, et la France entend faire avancer ses dossiers et notamment, le sulfureux Règlement DORA sur la résilience des systèmes d'information face aux risques de piratage dont elle est à l'origine.





Nous pensions que ce dossier était clos en ce qui concerne l'implication des intermédiaires, mais, ce règlement, dont nous vous avons déjà parlé plusieurs fois, revient en force sur le devant de la scène. Ce qui est très préoccupant, c'est que le BIPAR a relevé que ce règlement, s'il est voté en l'état par le parlement européen, imposera pas moins de **120 nouvelles obligations sur les intermédiaires**. Ces obligations auront trait au fonctionnement des systèmes informatiques, des liens et réseaux entre l'intermédiaire et le client, mais aussi l'intermédiaire et ses fournisseurs, banques, et compagnies d'assurances, sans oublier le stockage des données. Ce que les rédacteurs d'un tel texte n'ont toujours pas perçu, c'est que dans sa grande majorité,

le marché de l'intermédiation est composé de TPE d'une à trois personnes et que toutes ces nouvelles obligations retombent souvent sur les épaules du gérant, de l'intermédiaire lui-même. Est-ce qu'à force de réglementations successives et d'obligations toujours plus nombreuses, on ne va pas conduire à une transformation radicale du marché de l'intermédiation et assister à l'extinction des petits courtiers et ainsi favoriser l'essor des grosses structures ? En effet, les moyennes et grandes entreprises peuvent avoir recours à l'embauche de salariés responsables de la conformité juridique, réglementaire ou encore informatique, tandis que les gérants de TPE devront se transformer en super-héros de la conformité. On me répondra, très certainement, que les petites entreprises pourront externaliser ces types de surveillance et de services, mais cela signifie des coûts supplémentaires, qui ne sont déjà pas neutres pour simplement avoir droit de cité. Je parle bien évidemment, comme vous le savez, des frais d'inscription à l'ORIAS, de la taxe ACPR, de l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle, des formations annuelles, de l'adhésion obligatoire à une association professionnelle, du RGPD, et donc bientôt de la surveillance et de la résilience des vos systèmes d'information !

Pour ceux qui me lisent, il est temps de comprendre qu'en restant dans son coin, on se met en péril. Il devient impératif de se montrer et pour cela, il vous faut vous réunir en masse dans des associations. Les "rédacteurs" changeront de cible, car ils ne veulent jamais faire trop de remous. La France compte plus de 30 000 intermédiaires d'assurance et de crédit dont à peine 3% sont inscrits dans des associations professionnelles. La réforme du courtage devrait corriger ce dernier point. Affaire à suivre.

**Jérôme CUSANNO**  
**Président de l'AFIB**



## REGULATION DU COURTAGE QUE PRECISENT LES DECRETS SUR LES MISSIONS CONFIEES AUX ASSOCIATIONS ?



Le décret n° 2021-1552 du 1er décembre 2021 relatif aux modalités d'application de la loi de réforme du courtage précise entre autres sujets les principales missions d'accompagnement et de vérifications confiées aux associations.

Voici les grandes lignes : article L 513-3 : l'association représentative s'assure que ses membres disposent d'un service médiation, vérifie les conditions d'accès et d'exercice de leurs activités ainsi que leur respect des exigences professionnelles et organisationnelles et offre un service d'accompagnement et d'observation de l'activité et des pratiques professionnelles, notamment par la collecte de données statistiques.

Concrètement cela signifie, annuellement :

- Vérification de la présence d'un contrat de médiation
- Fourniture de la liste actualisée du personnel indiquant les noms, prénoms et fonctions des salariés, le poste occupé et les conditions de capacités requises ; le membre atteste des conditions d'obtention de ces niveaux de capacité.
- Fourniture chaque année de la liste nominative du personnel précisant le poste occupé ainsi que le nombre d'heures ainsi que les thèmes de formation suivies
- Attestation que chacun satisfait aux conditions d'exercice (attestation sur l'honneur ou fourniture de l'extrait du casier judiciaire numéro 3 à tenir à disposition)
- Vérification de la souscription d'un contrat de RC Pro, avec précision relative à la couverture ou non de ses mandataires
- Vérification de la souscription d'un contrat de garantie financière afin de s'assurer que le contrat couvre le remboursement des fonds réellement encaissés.
- Fourniture d'une déclaration indiquant la nature de ses activités, le champ d'application et le montant des garanties et franchises
- Enquêtes statistiques : fourniture des données relatives à l'organisation de l'activité, à ses effectifs, aux produits distribués, à la répartition entre clients professionnels et particuliers ainsi qu'aux fournisseurs de produits

L'AFIB a développé une organisation interne visant à séparer les missions du Conseil d'Administration de celles des personnels opérationnels. Ainsi, toutes les données statistiques fournies par les membres ne peuvent être traitées que par les salariés de l'association qui ne sont pas autorisés à les transmettre aux administrateurs.

Par cet article du règlement intérieur, l'AFIB assure à tous ses adhérents une parfaite confidentialité des données : je cite : « le directeur général dispose d'un droit de confidentialité opposable à tout membre de l'association... »

L'AFIB met à la disposition de ses adhérents des fiches techniques sur ces différents sujets et sur divers points réglementaires : n'hésitez pas à la consulter/télécharger.

# Un webinaire à ne pas manquer !

## Courtiers, mandataires : tous concernés par la réforme, ou presque.

### Webinaire du vendredi 4 mars à 14h00

Invités à cette occasion :

Laurent DENIS, avocat spécialiste du droit de la distribution bancaire et d'assurance

Eric DEBESE, fondateur du label Made in Courtage

Géraud CAMBOURNAC, Directeur Général de l'AFIB

Lien pour l'inscription : <https://bit.ly/3rqeKfH>



### En Bref...

Adhésion obligatoire : 8 associations ont déposé leur candidature pour être agréées par l'ACPR comme association d'autorégulation du courtage. 7 auront la casquette crédit et assurance, une association sera exclusivement réservée aux assurances.

Réforme des formations : concertation des associations professionnelles sur la réforme des formations des IOBSP

Formations annuelles : les formations 2022 sont en ligne.



## Carnet d'adresses :

### Endroit Avocat : Me Laurent DENIS



[www.endroit-avocat.fr](http://www.endroit-avocat.fr)



[laurent.denis@endroit-avocat.fr](mailto:laurent.denis@endroit-avocat.fr)



06 95 53 25 05



### AFIB :



[www.afib-bancassurance.fr](http://www.afib-bancassurance.fr)



[contact@afib-bancassurance.fr](mailto:contact@afib-bancassurance.fr)



01 39 12 20 02



### IEPB :



[www.iepb.eu](http://www.iepb.eu)



[secretariat@iepb.eu](mailto:secretariat@iepb.eu)



0972 50 05 29

# JÉRÔME CUSANNO

## Octobre 2021

Cette newsletter a été réalisée par l'IEPB - institut d'études professionnelles en bancassurance.

Site : [www.iepb.eu](http://www.iepb.eu)

Téléphone : 0972 50 05 29 Mail : [secretariat@iepb.eu](mailto:secretariat@iepb.eu)

46, avenue Alsace Lorraine - 38000 Grenoble SIRET : 519 552 889 00023

n°de DA : 82 99 05981 38

