

# L'IOBETTE



## AU PROGRAMME :

- Edito .
- La médiation ne peut pas être imposée.
- La Loi Lemoine.
- Bilan du marché du crédit en 2021.
- Les RDV de l'IEPB .
- En bref..

## EDITO

par Jérôme CUSANNO

Le moins que l'on puisse dire c'est que si le but à atteindre était la décroissance des pays du G20, après le COVID, et à présent la guerre en Ukraine, le but sera atteint, plus facilement hélas, que les buts progressifs et durables. Du côté de la profession, encore quelques jours à attendre pour connaître la liste des associations professionnelles qui seront agréées par l'autorité de contrôle pour un démarrage en deux temps : 1er avril pour les nouveaux immatriculés, et 1er janvier 23 pour les autres. L'IEPB a consacré un webinar sur le sujet le 4 mars dernier, et propose le même format à nos confrères de l'assurance le 29 mars prochain. On ne peut pas faire l'impasse sur la résiliation infra-annuelle des assurances emprunteurs, réforme sur laquelle nous ferons un focus. Une demande a officiellement été adressée à l'ACPR pour une meilleure surveillance des pratiques commerciales des banques au sujet des assurances emprunteurs. L'année sera donc chahutée par la Bourse et l'inflation, mais nous le savons bien, nous participons au financement des ménages et donc de l'économie. Qu'on se le rappelle !

## Obligatoire dans sa proposition, la médiation de la consommation ne peut être imposée au Consommateur

La médiation de la consommation fait partie des « modes de règlement extrajudiciaires des litiges. » Ceux-ci sont prisés depuis que les Tribunaux civils estiment qu'il est essentiel de dissuader les Justiciables de recourir à leurs services. La « privatisation » de la justice répond à la privation de justice. Le recours à un mode de règlement extrajudiciaire des litiges ne peut être contractuellement imposé au Consommateur, mais il est obligatoire avant tout contentieux judiciaire, pour les litiges portant sur des montants inférieurs ou égaux à 5 000 euros.

Proposer un Médiateur de la consommation fait partie des obligations de tout professionnel, depuis le 1er janvier 2016 (Directive européenne 2013/11/UE du 21 mai 2013 ; article L. 612-1 du Code de la consommation). Le coût éventuel de la médiation de la consommation est intégralement à la charge du professionnel.

Le professionnel informe le Consommateur du Médiateur retenu (art. L. 616-1 du Code de la consommation). A défaut d'informer le Consommateur, le Professionnel s'expose à une sanction pouvant aller jusqu'à 15.000 euros, pour une entreprise (art. L. 641-1 du Code de la consommation).



La médiation de la consommation est une option obligatoirement proposée au Consommateur ; mais ce recours ne peut lui être imposé : il est interdit au Professionnel de l'imposer au Consommateur comme condition préalable à un litige judiciaire (art. L. 612-4 du Code de la consommation). La clause par laquelle le Professionnel impose contractuellement la médiation de la consommation avant tout recours au Juge est présumée abusive, sauf au Professionnel à rapporter la preuve contraire. La Cour de cassation rappelle que : « la clause, qui contraint le consommateur, en cas de litige, à recourir obligatoirement à une médiation avant la saisine du juge, est présumée abusive, sauf au professionnel à rapporter la preuve contraire » (Cour de cassation, Civ. 3e du 19 janvier 2022 n° 21-11095). Il appartient à la Cour d'appel « d'examiner d'office la régularité d'une telle clause. »

Pourtant, depuis le 1er janvier 2020, les parties d'un procès sont tenues de recourir à l'un des modes alternatifs de résolution des litiges, avant toute procédure judiciaire, pour les litiges d'un montant inférieur à 5 000 euros (art. 750-1 du Code de procédure civile). Cette exigence est imposée à peine d'irrecevabilité de la demande en Justice. De plus, attention : ces demandes inférieures à 5 000 euros ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. R. 211-3-24 du Code de l'organisation judiciaire et Cour d'appel de Douai, du 27 janvier 2022, n° 21/06011).

Le Consommateur est donc tenu de saisir (par exemple) le Médiateur pour un litige portant sur un montant inférieur à 5 000 euros avant de présenter éventuellement sa demande à Tribunal. De même, le professionnel peut donc avoir tout intérêt à saisir lui-même le Médiateur de la consommation pour les litiges inférieurs à 5 000 euros, d'autant que ceux-ci sont insusceptibles d'appel.

## Points d'attention, en pratique pour le Courtier-IOBSP :

- Tout IOBSP doit sélectionner et désigner un Médiateur de la consommation. Les Associations professionnelles proposent les services de Médiateurs de la consommation. Les Associations professionnelles agréées de Courtiers-IOBSP et IAS auront l'obligation de proposer ce service à leurs Membres ;
- Tout IOBSP doit communiquer le nom, les coordonnées et le règlement de médiation de la consommation, notamment à ses Clients. En pratique : via la fiche de présentation annexe à son contrat (de recherche de capitaux ou de prestation d'intermédiation en crédit) ;
- l'IOBSP ne peut imposer au Consommateur la médiation de la consommation comme voie de recours obligatoire avant toute procédure devant un Tribunal ;
- le Consommateur est tenu de tenter un mode de règlement extrajudiciaire des litiges avant tout procès, lorsque le montant de sa demande est inférieur à 5 000 euros ;
- pas d'appel pour les jugements portant sur des montants inférieurs à 5 000 euros. La décision du Tribunal judiciaire est définitivement la seule rendue.
- l'IOBSP a tout intérêt à prendre soin des clauses relatives au règlement des litiges de son contrat passé avec les Clients ; notamment, le contrat de mandat de recherche de capitaux du Courtier-IOBSP en crédit doit respecter scrupuleusement le Droit en vigueur en matière de médiation de la consommation.

**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.*



## Encore un essai ! La résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur.



Je commencerais tout simplement par les chiffres qui sont éloquentes : en 2019, 74,5% des polices d'assurance emprunteur étaient des contrats groupes de banques, selon un rapport de 2020 sur l'assurance emprunteur réalisé par le cabinet Actélior pour le compte du Comité consultatif du secteur financier (CCSF). 13,1% des polices d'assurance alternatives étaient internes aux banques tandis que seulement 12,4% des contrats alternatifs externes émanaient d'autres assureurs ou des courtiers. En 2017, les contrats d'assurance de prêt émanant du courtage ne représentaient que 11% du marché. Une évolution très faible. Cette situation dure depuis des décennies sans que cela n'alerte l'autorité de contrôle sur les pratiques commerciales des banques.

Après les Lois Hamon et Bourquin, qui manifestement n'ont pas eu d'effet sur la répartition, stupéfiante, de la distribution des produits d'assurance emprunteur, voici la Loi Lemoine qui propose aux consommateurs-emprunteurs, enfin, une résiliation de leur police d'assurance à tout moment.

### Est-ce pour autant une avancée ?

Les professionnels que vous êtes, comme les consommateurs-emprunteurs, devront quand même prêter une attention particulière à leur démarche, car nous parlons quand même de couvertures très importantes sur le plan patrimonial : décès, invalidité, incapacité temporaire ou totale de travail. L'âge et le montant à assurer en cas de changement d'assurance devra d'abord retenir l'attention de tous. Car en effet, la Loi Lemoine supprime les questionnaires de santé, mais pour :

- **les prêts inférieurs à 200 000 €** (ou capital restant dû en cas de changement d'assurance)
- moins 60 ans en fin de prêt
- et une durée de 25 ans maximum. Attention donc aux plus de 35 ans ! à qui vous feriez courir le risque du questionnaire santé.

### Fausse bonne idée ?

Je n'aime pas être pessimiste, mais je n'ai jamais vu des compagnies d'assurance faire des cadeaux sans retour. Si tous les assurés de moins de 35 ans seront désormais assurés mutuellement, puisque qu'il n'y aura plus de questionnaire de santé dans les limites évoquées ci-dessus, cela signifie qu'il y aura augmentation des sinistres, et donc une augmentation des primes d'assurance **pour tout le monde** ! Rien de surprenant, après l'augmentation des prix de l'énergie et du blé, voici arriver l'augmentation de prix des assurances emprunteur. Rien n'est encore défini, je ne me base uniquement que sur mes connaissances en actuariat.

**Je salue un point important à retenir** : l'abaissement de 10 à 5 ans du droit à l'oubli pour les personnes ayant été atteintes d'un cancer ou d'une hépatite.

**Jérôme CUSANNO**  
directeur de l'IEPB.



## Le marché des crédits en 2021

Nouvelle année record en termes de volumes de crédits distribués en France avec :

- prêts immobilier : 273 milliards
- Regroupements de crédits intermédiés : environ 4,2 milliards

Les crédits immobiliers ont connu une belle et continue croissance en 2021, en hausse de 4,6% par rapport à 2020, année qui avait vu les volumes baisser de 18%. Les prix au m<sup>2</sup> continuent d'augmenter en province comme à Paris.

Plusieurs phénomènes expliquent cette bonne performance : le marché du neuf porté par les avantages fiscaux (loi Pinel) et les taux historiquement bas. De nombreux acquéreurs ont obtenu des taux inférieurs à 1% sur 20 voire 25 ans. Du jamais vu. La décision du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) de limiter les durées à 25 ans et les taux d'endettement à 35%, à partir du 1er janvier 2022 a-t-il entraîne une accélération des projets d'achat ? Rien ne l'indique mais on peut légitimement penser que oui.

Reste que cette mesure est inégalement appliquée sur le terrain, chaque établissement prêteur optant pour un mode de calcul du cet endettement différent (LOA, revenus locatifs, allocations diverses...).

Le marché du regroupement de crédits intermédiés atteint une nouvelle fois son apogée avec plus de 4 milliards financés par les grands acteurs du secteur, pour l'essentiel des filiales des grands réseaux français.

Ce marché connaît une croissance à deux chiffres depuis 2008 ! Deux nouveaux venus, La Banque Postale et Younited Crédit qui montent réellement en puissance depuis peu. Le marché s'équilibre entre les prêts hypothécaires et ceux soumis au régime du prêt à la consommation. A noter que, contrairement aux prêts immobiliers, le recours à la caution comme garanti n'existe pas (encore ?)

Reste une incertitude, le montant des regroupements effectués en direct par les agences bancaires sur leurs propres clients.

**Géraud CAMBOURNAC**

*Directeur Général de l'AFIB*



## Les rendez-vous de l'IEPB

### Mardi 29 mars 14h00

Réforme du courtage d'assurance : venez trouver réponse à vos questions

Invités de l'IEPB :

- Me Guillaume AKSIL - avocat spécialiste de la distribution d'assurance
- Géraud CAMBOURNAC - Directeur Général de l'AFIB
  - 1 heure de formation validée par l'IEPB sur les 15h DDA 2022\*

\*sous réserve d'avoir suivi au moins 1 heure le webinaire.

Lien pour vous inscrire : <https://bit.ly/3KmbQeA>

### Jeudi 7 Avril 14h00

La réforme des sûretés : l'hypothèque, le remplacement du PPD

Invités de l'IEPB :

- Me Laurent DENIS - avocat spécialiste des IOBSP
- Géraud CAMBOURNAC - Directeur Général de l'AFIB

Lien pour vous inscrire : <https://bit.ly/3CroTwu>



### En Bref...

- **Assemblée Générale de l'AFIB** : jeudi 24 mars 10h00 - 12h00

Rendez-vous important des adhérents de l'AFIB : changements de statuts, validation des comptes annuels. Invités de marque.

**Liste des associations professionnelles agréées:** L'ACPR décidera de la liste des associations professionnelles devant assumer la réforme du courtage le 23 mars 2022.



## 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