

L'IOBETTE



AU PROGRAMME :

- **Edito**
- **L'intermédiaire en opérations de banque est-il essentiel ?**
- **La réforme de la formation des IOBSP**
- **La refonte de la directive crédit immo arrive déjà**
- **En bref**

EDITO

Par Jérôme CUSANNO

On dirait que la tempête se calme. Certes, le Gouverneur de la Banque de France et notre Ministre de l'économie et des finances ont rappelé le bien fondé d'avoir un taux de l'usure, mais ont, en "même temps" et finalement, compris qu'il fallait un dépoussiérage de son mode de calcul. Le temps et le cours des choses ayant continué, les taux ont remonté laissant du coup une nouvelle marge aux intermédiaires, toutes catégories confondues, pour continuer de protéger les intérêts des consommateurs-emprunteurs. On constate en effet une belle hausse sur les prêts immobiliers de 10 à 20 ans dont le taux d'usure passe de 2,43% à 2,60% ainsi que sur les prêts immobiliers supérieurs à 20 ans, dont le taux de l'usure passe de 2,40% à 2,57%. Cependant, j'ai bien parlé de tempête, et donc, il subsiste encore des points très contraignants et non négligeables : le taux de refinancement des banques qui s'envole, et la suspension, donc provisoire, de bon nombre de collaborations banques-intermédiaires jusqu'à nouvel ordre. Faut-il pour autant paniquer ? Je ne le pense pas. Je pense que nous sommes là face à un marché qui a mûri et qui entre dans son adolescence. Le maître mot pet votre salut, je le répète depuis des années, est la diversification de vos activités : crédits immobilier, regroupement de crédits, crédit à la consommation, prêts professionnels, conseil indépendant, assurance emprunteur, assurance toute branches, transactions immobilières, développement d'un réseaux de mandataires et d'apporteurs d'affaires, etc.

Ce sont des activités qui sont toutes connexes . Je vous rappelle que les banques proposent de la téléphonie ! Ce n'est qu'en ayant plusieurs flotteurs que le bateau peut rester en surface en pareille situation. Le marché du crédit, on le voit, répond à des cycles baissiers et haussiers, et à chaque fois, il y aura crises et poussées de fièvre. Il faut donc observer ces cycles et anticiper leurs effets. La France ne peut pas se permettre une année noire en immobilier, ni en prêt. La rentrée et le 4ème trimestre seront nettement meilleurs, j'en suis presque certain. Les IOBSP doivent mettre leur résilience à l'épreuve et tenter de mettre en place un bouclier, un "plus jamais ça".



L'intermédiaire en opérations de banque est-il essentiel ?

Les juges peuvent proposer des idées nouvelles ; mais lorsque les sujets sont déjà tranchés, un brin d'harmonisation et de cohérence ne fait pas de mal. Les jugements (ou Arrêts) de la Cour de cassation s'imposent à l'ensemble des Tribunaux. Sans considération pour ce principe, une Cour d'appel condamne la banque et l'IOBSP (un Mandataire Non Exclusif-IOBSP) solidairement à indemniser l'emprunteur à hauteur de 25.000 euros, au titre de leurs manquements à leur obligation de mise en garde en regroupement de crédits. Pourtant : cette obligation de mise en garde est explicitement écartée par la Cour de cassation, précisément pour le regroupement de crédits. En outre, la Cour d'appel répond maladroitement à une question... essentielle : **elle énonce que l'IOBSP n'est pas essentiel à la distribution bancaire (Cour d'appel d'Amiens, du 5 mai 2022 n°20/05246).**

Économiquement, l'IOBSP est devenu essentiel au secteur bancaire. C'est bien compréhensible : la distribution est essentielle et il est un expert de la distribution. **Mais est-il essentiel juridiquement ?** Le jugement présenté dans ces lignes, avant de répondre à cette question centrale touchant au rôle de l'IOBSP, fait un rappel : l'annulation du contrat de regroupement de crédits pour cause d'altération des facultés mentales de l'emprunteur est conditionnée à la preuve de la connaissance de cette altération par le prêteur. L'emprunteur en regroupement de crédits, en difficulté, est bien souvent tenté d'invoquer l'altération de ses facultés mentales : fragile, malade, il n'a « de toute évidence » (mais après coup...) certainement (...) pas pu souscrire ce contrat de regroupement de crédits. La question se pose davantage encore pour l'emprunteur qui bénéficie d'une mesure de protection judiciaire. Ces déclarations, tardives, sont bien vaines, car il faut que les professionnels bancaires, le prêteur et l'IOBSP, aient eu connaissance de cette altération et/ou de cette mesure de protection. C'est à l'emprunteur qu'il revient de prouver que ces professionnels connaissaient l'altération des facultés mentales de l'emprunteur ; à défaut, la demande d'annulation du contrat de regroupement de crédits est rejetée par le Tribunal.

Deuxième leçon du prétoire : ayant ainsi confirmé la validité du contrat de regroupement de crédits, la Cour d'appel condamne solidairement le prêteur et l'IOBSP à réparer leurs fautes conjointes, pour défaut de mise en garde de l'emprunteur quant aux risques du crédit proposé. Ceci, contrairement au droit en vigueur. Car depuis un Arrêt de cassation datant de 2019 : aucune obligation de mise en garde n'est due à l'emprunteur en cas de regroupement de crédits (Cour de cassation, Com. du 17 avril 2019, n°18-11895). Les Cours d'appel appliquent le droit (Cour d'appel de Colmar, du 29 novembre 2021, n°19/01391 ; Cour d'appel de Douai, du 17 juin 2021, n°20/01495 ; et Cour d'appel de Toulouse, du 17 juin 2020 n°18/04179).

La Cour d'appel d'Amiens, négligeant cette jurisprudence pourtant claire, décide que le prêteur et le MNE-IOBSP ont fait perdre une chance à l'emprunteur de ne pas « tout simplement » renégocier le prêt en cours auprès du même prêteur. La Cour observe que la durée du nouveau regroupement de crédits octroyé ne tient pas compte de la baisse prévisible des revenus à l'âge de la retraite de l'emprunteur. Les professionnels bancaires ont accru l'endettement « inutilement » sans pour autant être totalement responsables de la situation de surendettement de l'emprunteur. De ces acrobaties juridiques, ressort la notion « d'endettement utile » : un nouveau concept à explorer.

Troisième et dernière « découverte » de cette masterclass judiciaire amiénoise, au passage la Cour d'appel constate que le regroupement de crédits proposé contient une part importante (14.472 euros) de frais divers, incluant la rémunération du MNE-IOBSP (7.000 euros). Ceci, au regard de l'encours supplémentaire (« financement de trésorerie ») supérieur de 25 421 euros à l'encours initial (112 107 euros).

En conclusion de ses fulgurantes analyses, la Cour d'appel considère « qu'aucun intermédiaire n'étant essentiel pour concrétiser l'opération dans la mesure où les parties étaient déjà en relation depuis 4 ans », le prêteur pouvait, tout bonnement, restructurer directement le prêt existant « en facturant de simples frais de dossiers. » Une telle affirmation expose, tout aussi « simplement » la totale méconnaissance par le Juge du marché du regroupement de crédits. Bien souvent, le prêteur en regroupement de crédits ne dispose pas de canaux directs : son appareil de distribution est essentiellement composé d'intermédiaires bancaires. Que l'emprunteur soit un ancien client, ou non, ne change rien à cette organisation.

La Cour d'appel d'Amiens manque ainsi un débat, peu essentiel, sur le caractère essentiel ou non de l'intermédiation : au-delà des fantasmes qui poussent à croire l'IOBSP « indispensable », il est tout aussi faux d'affirmer de manière générale que l'intermédiaire bancaire est essentiel, ou qu'il ne l'est pas. Selon le choix d'organisation fixé entre l'intermédiaire et le prêteur, l'IOBSP peut être essentiel au dispositif retenu ; ou ne pas être essentiel. Dans chaque cas, selon chaque organisation, parfois pour chaque dossier et chaque emprunteur, il convient simplement de tirer les conséquences juridiques des faits. Et non de tordre, par des formules générales et des grands mots, des relations juridiques qui sont généralement claires à la simple lecture du droit en vigueur.



Points d'attention, en pratique pour l'IOBSP :

- annulation d'un contrat de prêt pour facultés mentales altérées de l'emprunteur : il revient à l'emprunteur de produire la preuve que le professionnel bancaire avait connaissance de cette altération, au moment de la souscription du prêt ;
- devoir de mise en garde en regroupement de crédits : pour la Cour de cassation, le devoir de mise en garde n'est pas dû lors de l'octroi et lors de la distribution d'un regroupement de crédits. Cette référence peut être opposée aux Tribunaux, en cas de contentieux sur ce point. Tous les IOBSP, quelles que soient leurs catégories juridiques d'exercice, ont tout intérêt à prévoir explicitement le traitement de cette obligation, dans leurs documents contractuels (contrat de mandat ou contrat de prestation d'intermédiation) ;
- analyse de la solvabilité de l'emprunteur : elle doit tenir compte clairement de la variation possible et probable des revenus, selon la durée du prêt. L'analyse réalisée pour un contrat de regroupement de crédits doit notamment tenir compte de la baisse prévisible des revenus à l'âge de la retraite de l'emprunteur. Les documents d'analyse de l'IOBSP doivent refléter ce point de méthode.

Pour aller plus loin :

- **Rémunération des Courtiers en crédit immobilier** : pitoyable décision de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 25 mai 2022, en matière de rémunération des Courtiers-IOBSP : voir (juin 2022) : <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:6940699123360645120>
- **Taux d'usure et frais de courtage** : les frais d'un service (ex : de courtage) sont hors du TAEG lorsque le service (ex : de courtage) n'est pas une condition d'octroi du prêt. Voir (septembre 2020 et avril 2022) <https://www.village-justice.com/articles/remuneration-courtier-credit-entre-pas-dans-calcul-taux-annuel-effectif-global,36637.html> De plus en plus de banques françaises semblent appliquer (enfin) cette règle très claire du Droit en vigueur ;
- **Droit du Consommateur de se faire représenter par un courtier** : le contrat de mandat du courtier en crédit est opposable aux banques ; les banques ne peuvent discriminer les emprunteurs, selon que ceux-ci sont représentés par un Courtier – ou non. En l'absence de toute réaction des Pouvoirs publics à des annonces publiques, le contrat de conseil indépendant en crédit immobilier demeure une alternative pour contourner les enfreintes des banques aux droits des Consommateurs. Voir (mars 2020) : <https://www.village-justice.com/articles/vive-courtage-credit-libre,33970.html>



Maître Laurent Denis

(www.endroit-avocat.fr)



ENDROIT AVOCAT

Droit de la distribution - banque, assurance, finance

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

La réforme de la formation des IOBSP

L'arrêté du 17 juin 2022 est paru, portant réforme des formations des IOBSP. Nous avons mis en ligne sur le site de l'AFIB un mémento de cette réforme. Pour l'avoir, prenez contact avec l'AFIB.

Qu'en est-il donc ?

L'IEPB avait organisé en septembre dernier un webinaire à ce sujet, et nous étions dans le vrai, puisque la réforme n'a pas changé depuis la proposition de texte qui avait été soumise.

Pour les gérants, présidents, et cadres :

La capacité initiale s'acquiert toujours de 3 façons :

1. par diplôme
2. par l'expérience professionnelles avec 40h de formation complémentaire
3. par une formation de 150h commune à tous les IOBSP. **Il n'y a plus de module de spécialisation.**

Salariés dans les prêts immobiliers :

La capacité initiale s'acquiert toujours de 3 façons :

1. par diplôme
2. par l'expérience professionnelles avec 40h de formation complémentaire
3. par une formation de **100h centrée sur les bonnes pratiques et les prêts immobiliers.**

Salariés dans le regroupement de crédits :

La capacité initiale s'acquiert toujours de 3 façons :

1. par diplôme
2. par l'expérience professionnelles avec 40h de formation complémentaire
3. par une formation de **140h** comprenant la partie tronc commun et prêts immobiliers, mais en plus le prêt de regroupement et le prêt à la consommation.

Du côté des formations annuelles quelques changements :

- pour les IOBSP : Le gérant ou président qui ne touche pas aux dossiers de crédit suivra désormais 7h de formation annuelle comme les salariés assujettis à cette obligation.
- Pour l'Assurance :
 - **si vous ne distribuez que de l'assurance emprunteur** en même temps qu'un crédit, vous êtes intermédiaire à titre accessoire en assurance et n'êtes pas soumis à l'obligation de suivre la formation de 15h annuelle.
 - **si vous souhaitez faire du remplacement d'assurance** de type "Loi Lemoine", vous devenez intermédiaire d'assurance à titre principal, et dans ce cas vous devez suivre une formation annuelle de 15h. Un point d'attention est à porter sur les capacités en assurance du gérant et des personnels. Pour cela, contactez l'IEPB ou l'AFIB.

Enfin, le législateur a voulu faciliter les passages des niveau 3 vers le niveau 2 et 1. Ainsi, le titulaire d'un niveau 3-IOBSP pourra, après une expérience professionnelle d'un an, suivre une formation de 40h pour obtenir un niveau 2-IOBSP.

Le titulaire d'un niveau 2-IOBSP pourra, lui aussi, après une expérience professionnelle d'un an, suivre une formation de 40h pour obtenir un niveau 1-IOBSP.

Jérôme CUSANNO

Directeur de l'IEPB



La refonte de la directive crédit immobilier arrive déjà.

Un titre éloquent, mais il est vrai que le temps passe. La DCI - directive crédit immobilier - date déjà de 2017, et après les remontées d'information, la Commission Européenne estime qu'il est temps d'y apporter des correctifs. Il y aura certainement des allègements, je le pense, car à la lecture des premiers textes sur la refonte de la DDA, le législateur européen estime, ou devrais-je dire : a compris, que trop d'information écrite, tue l'information, et que cela est surtout inadapté au format digital, auquel on ne pourra pas échapper.

Nous devons cependant rester attentif et notamment sur un sujet qui est omniprésent dans les couloirs du Parlement Européen : **l'interdiction des commissions.**

5 États Membres de l'UE ont déjà banni les commissions : Croatie, Danemark, Pologne, Pays-Bas, Finlande ; tandis que hors UE, la Norvège et la Grande Bretagne ont emboîté le pas.

Les raisons : redonner confiance aux consommateurs et lutter contre les conflits d'intérêt. Or le législateur devrait savoir qu'il existe des conflits d'intérêts de partout et le bannir complètement reste difficile.

Pourquoi les assurances et le crédit sont-ils dans la ligne de mire ? Tout simplement par l'absence de culture financière des consommateurs.

La Commission dit que la lecture et la compréhension des informations délivrées aux consommateurs sont compliquées. Pourtant en matière de crédit, les offres font plus de 20 pages, et on estime que le consommateur est informé.

La Commission a demandé à l'AEAPP (eng. EIOPA) de trouver des idées pour lutter contre les conflits d'intérêts préjudiciables en matière de produits financiers. Il faut également limiter le parti pris pour tel ou tel produit à cause des niveaux de commissions qui conduirait le professionnel à préférer un produit contre l'intérêt du client.

On sait déjà que les propositions de l'AEAPP sont très anti-commission mais pour autant déconseille l'interdiction pure et simple des commissions, et propose plutôt des mesures comme la divulgation automatique de la rémunération de l'intermédiaire.

L'AEMF (eng. ESMA) penche pour la même solution, mais souhaite en plus mettre l'accent sur le conseil aux clients.

Il est de l'avis de certains professionnels que l'interdiction des commissions se fera au détriment du client notamment en ce qui concerne le conseil, mais aussi le SAV sur les produits d'assurance notamment, car il n'existe pas encore dans le crédit. En outre, le prix risque de devenir un signe (faux) de qualité. Si on paye cher, alors le conseil sera bon.

Aujourd'hui, on ne peut pas dire que l'interdiction est l'avenir, mais on en parle un peu trop et il se peut qu'un jour il y ait un basculement de législation.

Jérôme CUSANNO
Directeur de l'IEPB



En Bref...

- **Grand sondage de la profession en cours** : A l'appel des associations professionnelles agréées, la société Opinion System a diligenté un grand sondage de la profession afin de compiler des données et des réponses pour la défense de vos intérêts professionnels auprès des pouvoirs publics.
- **Service médiation de l'AFIB** : vous trouverez sur le site internet www.afib-bancassurance.fr les nouvelles mentions légales relatives au service médiation, qui doivent figurer sur vos supports : site internet, vitrine, document d'entrée en relation client... Si vous n'avez pas vos codes d'accès contactez Sabine au 01 39 12 20 02 ou contact@afib-bancassurance.fr
- **K-BIS** : vérifiez la rédaction de vos activités exercées. Si vous êtes courtier la mention "courtier ou courtage en opérations de banque" et/ou "courtier ou courtage d'assurance" doit impérativement apparaître. La mention courtier en prêt immobilier, ou en prêt à la consommation, n'est pas recevable. Je rappelle que le statut d'agent commercial est incompatible avec l'exercice d'IOBSP; certains mandataires le sont en infraction avec les textes, même s'il n'est pas du ressort de l'ORIAS de vérifier ce point précis.
- **Directive européenne sur le crédit à la consommation** : la présidence Tchèque vient de rendre un calendrier et souhaite qu'elle soit prête pour la fin de son mandat, soit avant le 31 décembre 2022.
- **Pas d'IOBETTE en août. Bonnes vacances à toutes et à tous.**



Vos contacts :

Endroit Avocat : Me Laurent DENIS



www.endroit-avocat.fr



laurent.denis@endroit-avocat.fr



06 95 53 25 05



AFIB :



www.afib-bancassurance.fr



contact@afib-bancassurance.fr



01 39 12 20 02



www.iepb.eu



secretariat@iepb.eu



0972 50 05 29

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

Site : www.iepb.eu

Téléphone : 0972 50 05 29 Mail : secretariat@iepb.eu

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

n°de DA : 82 99 05981 38