

# L'IOBETTE

**AVRIL 2023** 

- EDITO
- Les attestations émises par les IOBSP prudence.
- Un pavé dans la marre de l'assurance emprunteur
- En bref...
- Vos contacts



# **EDITO:**

Fin du premier trimestre 2023, l'actualité reste en tension de partout, et pas seulement dans la profession d'intermédiaire de crédit. La réforme du courtage se sera mise en place tant bien que mal, avec un report de la fin de la campagne de renouvellement, que les associations professionnelles appelaient depuis octobre dernier. La profession a été entendue à 8 jours de la fin du délai de renouvellement, qui a été reporté au 31 mars 2023. L'ORIAS est en train de terminer de statuer sur les dernières demandes, et bientôt, les comptes seront faits. Je ne serais pas étonné qu'il y ait un premier constat : le recul du nombre de professionnels inscrits. En effet,

La Loi a instauré une adhésion préalable à une association professionnelle moyennant un certain nombre de justificatifs à fournir et cela peut déjà avoir été un premier filtre, réduisant le nombre d'inscrits à l'ORIAS cette année.

Côté macroéconomique, l'inflation ralentit, mais est toujours présente dans des proportions qui ne sont pas encore acceptables, et les taux ont continué d'augmenter. A priori, mes sources de la fin de l'année dernière n'avaient pas tort, un retour à la normale devrait intervenir au 4ème trimestre, mais d'ici-là, il faut maintenir le cap, et on sait tous combien cela n'est pas simple pour les intermédiaires de crédit, et notamment les spécialistes du regroupement. Nous traversons une crise majeure dans la profession. Je le répète depuis des années, une des clés pour franchir ces crises, est de diversifier ses activités. Même s'il est peut-être un peu tard pour cette période, la diversification vous servira pour la prochaine, car vous l'aurez compris, tout ce qui touche à la finance et l'investissement répond à des cycles plus ou moins longs. Si on pouvait les prévoir avec précision, cela serait utile. Un autre point reste important et il ne faut pas se tromper : la mobilisation. Depuis 15 ans que je me suis mis au service du collectif, j'ai toujours vu que l'on souffrait d'un manque de mobilisation et de volontaires. Sans moyens humains, ni financiers, il n'est pas possible de faire un lobby de qualité. Sans lobby, la profession sera toujours la dernière roue du carrosse. Espérons que les associations professionnelles aideront à la mise en place de concertations, d'actions et de protection de vos intérêts.



# Attention à la qualité juridique des attestations de dépôt et de refus de prêt immobilier, émises par le courtier-IOBSP.

Me Laurent DENIS et Me Katarzyna Hocquerelle souhaitent attirer votre attention sur les attestations que vous pourriez émettre en tant que professionnels de la distribution de crédit.

Sous l'effet conjugué des mesures de restriction du crédit immobilier, de la hausse brutale des taux et du durcissement de leur politique d'octroi, les banques prêtent moins. De surcroît, elles délivrent également moins souvent d'attestations de refus de prêt - **elles n'en ont aucune obligation, ce qui est totalement scandaleux**. Dans ce contexte, les attestations de dépôt et de refus de prêt immobilier émises par les courtiers-IOBSP dans ce domaine, jouent un rôle fondamental dans la protection des consommateurs. Quelquefois contestées par quelques notaires récalcitrants, leur valeur juridique est certaine, depuis 2014. Encore faut-il que le courtier qui les produit respecte les conditions qui procurent à ces attestations leur efficacité juridique. À défaut, comme l'illustre ce litige, les attestations non conformes (simultanément : à la promesse ou compromis, ainsi qu'aux preuves de demandes effectuées par le courtier) privent le client du courtier de l'indemnité d'immobilisation.

Les demandes de prêt, qu'elles émanent du candidat au prêt immobilier ou du courtier-IOBSP qui le représente, **doivent être strictement conformes aux stipulations de la promesse.** Elles doivent être faites dans le délai imparti, et les justificatifs (soit des prêteurs, soit du courtier en crédit) doivent en préciser toutes les caractéristiques et correspondre aux demandes effectivement effectuées.

Les situations désagréables de refus de prêt s'accumulent. Elles nécessitent une gestion active et méthodique de la part du courtier-IOBSP, en dépit de l'absence de rémunération (fort contestable) qui les accompagne.

Nous vous présentons un litige, dans lequel le bénéficiaire de la promesse s'engage à déposer les demandes de prêt « dès que possible et à en justifier au notaire » :

373.100 euros, 20 ans et 1,5% (septembre 2020). En cas de refus, il s'engage « à fournir au notaire deux attestations de refus de prêt » avant le « 30 novembre 2020. » L'indemnité d'immobilisation est fixée à 39.980 euros.

La recherche de prêt échoue, dans une certaine confusion.

Le bénéficiaire communique le 24 novembre 2020, un courrier du courtier en crédit signalant un accord de prêt de 350.000 euros pour 25 ans ; avec deux attestations de refus : janvier 2021, 349.475 euros sans mention de durée et une de 373.100 pour 20 années. Il somme les promettants (les vendeurs) de restituer l'indemnité d'immobilisation.

Le Tribunal judiciaire (Châteauroux, novembre 2021) accorde l'indem<mark>nité d'imm</mark>obilisation aux promettants. Le bénéficiaire interjette appel. La Cour d'appel confirme la décision du Tribunal judiciaire!



Il appartient à l'emprunteur de démontrer qu'il a bien sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente et que, faute d'avoir demandé l'octroi d'un tel prêt, la condition suspensive doit être réputée accomplie.

(principe maintes fois rappelé. Cour de cassation, Civ. 1ère du 9 février 1999, n°97-10195).

Aussi, la Cour d'appel examine les justificatifs produits (un seul est finalement conforme à la promesse), ainsi que les preuves des demandes de prêt effectuées par le courtier-l'OBSP en crédit.

Il ressort des justificatifs produits que :

- Le courrier du courtier en crédit présente un prêt aux caractéristiques différentes. Ni le taux, ni surtout le prêteur n'y sont mentionnés;
- l'attestation de la première banque fait état d'une demande déposée en décembre 2020, à l'expiration du délai fixé par la promesse. Cette attestation ne précise pas les caractéristiques de la demande;
- l'attestation de la seconde banque est incomplète;
- les huit demandes de prêt communiquées par le courtier en crédit montrent des montants de prêt supérieurs à celui de la promesse. La durée de l'une des demandes ne correspond pas à celle figurant dans l'attestation émise par le courtier.

En conséquence, le bénéficiaire n'a pas déposé de demande de prêt conforme dans le délai imparti. La condition suspensive est considérée comme réalisée. Le bénéficiaire est redevable de l'indemnité d'immobilisation.

Pour autant, il faut retenir que les attestations de dépôt et de refus de prêt émise par les courtiers-IOBSP en crédit immobilier sont juridiquement valides (Cour de cassation, Civ. 3e du 12 février 2014, n°12-27182 ; et Cour d'appel de Paris du 2 décembre 2016, n° 15/08704 et du 9 février 2018, 16/090257). Les prêteurs, s'autorisant trop souvent avec un acharnement méthodique à ne pas produire les attestations de refus de prêt, la qualité de ces attestations (parfois, à tort, chipotées par quelques notaires trop zélés) devient fondamentale dans le service aux emprunteurs français. Cour d'appel de Bourges, du 2 février 2023 n°21/01317.

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

- Déposer ces demandes de prêt immobilier au nom du client, conformément aux caractéristiques de la promesse ou du compromis : montant, durée, taux;
- Déposer ces demandes de prêt avant le terme du délai imparti par la promesse ou par le compromis,
- Conserver très soigneusement la trace et les dates des demandes de prêt déposées (si les bénéficiaires agissent généralement rapidement, ils disposent de cinq années pour réclamer en Justice la restitution de l'indemnité d'immobilisation),
- Émettre des attestations de dépôts et de refus de prêt conformes juridiquement, notamment aux caractéristiques du prêt fixées par la promesse ou par le compromis,
- Émettre des attestations de dépôts et de refus de prêt conformes aux demandes déposées et aux refus obtenus, que ce soit par écrit ou oralement.



## Maître Katarzyna Hocquerelle et Maître Laurent Denis

Laurent Denis, Avocat, pratique, diffuse, enseigne et critique le droit de la distribution bancaire et d'assurance. Katarzyna Hocquerelle, Avocat, vous accompagne dans les problématiques juridiques de votre activité économique.



#### Un pavé dans la marre de l'assurance emprunteur.

Le 15 mars 2023 l'ACPR a rappelé le statut des distributeurs commercialisant des contrats d'assurance emprunteur liés à des crédits à la consommation, autrement dit, les IOBSP, vous. La lecture de ce communiqué de presse, je l'espère, va entraîner beaucoup de discussions et de négociations, sinon, c'est un véritable pavé dans la marre qui aura été lancé. Même s' il s'agit d'une interprétation du droit actuel, par l'autorité de contrôle, il n'en demeure pas moins qu'un affinement de cette interprétation peut-être réalisé - je dirais même doit-être réalisé, et que des aménagements peuvent être mis en place par l'action des représentants de la profession.

**Quel est le problème ?** La distribution d'assurance emprunteur ne peut plus être considérée comme une activité accessoire pour les IOBSP. Jusqu'ici, nous avions des IOBSP, qui, à titre principal, distribuaient, conseillaient des produits de financement, et qui, pour faire droit aux stipulations des banques et organismes de crédit, proposaient la souscription d'une assurance emprunteur, assurance proposée par la banque ou l'organisme de crédit, ou en délégation externe. Pour ce faire, et cela n'a pas été simple, il a fallu expliquer à toute la profession qu'il fallait une inscription complémentaire à l'ORIAS en tant que distributeur d'assurance à titre accessoire, car cette activité était réalisée à l'occasion de la négociation d'un prêt par l'intermédiaire du professionnel. Cette inscription complémentaire nécessitait une capacité supplémentaire, et un schéma hybride s'était mis en place et était le suivant : une capacité minimale d'intermédiaire d'assurance à titre accessoire de niveau 3, mais pas d'obligation de suivre une formation de 15 heures annuelles quand l'activité d'assurance était accessoire.

#### Quelle est la nouvelle interprétation de l'ACPR?

En se fondant sur l'article L511-1 du code des assurances, et je précise paragraphe III, 3ème point, l'ACPR estime que l'assurance emprunteur, qui est constituée entre autres, par une assurance décès, appartient à la famille des assurances vie. Le texte sur lequel se base l'ACPR, exclut toute distribution de produits d'assurance vie ou de responsabilité civile de manière accessoire.

Sauf que, si on poursuit la phrase, on lit : "à moins que cette couverture ne constitue un complément au bien ou au service fourni dans le cadre de l'activité professionnelle principale de l'intermédiaire." Là, comme on le dit, il y a un bug ! Cette assurance dont il est question est bien un complément au crédit obtenu par l'intermédiaire du professionnel, et j'ajoute qu'il faut que la banque en fasse la demande. Si l'assurance n'est pas une condition d'octroi du prêt, elle pourrait être considérée comme une vente séparée, mais non liée à l'obtention du prêt et pourrait perdre son caractère accessoire.

#### Quelles sont les conséquences de cette interprétation?

La distribution, comme le conseil, en assurance emprunteur ne peuvent donc plus être réalisés sous forme accessoire, et deviennent une activité principale secondaire. Il convient donc d'appliquer le schéma des capacités en assurance, autrement dit :

- modifier son immatriculation ORIAS d'intermédiaire d'assurance à titre accessoire (IATA), en intermédiaire d'assurance à titre principal (IA),
- être titulaire au minimum, d'une capacité de niveau 2 en assurance,
- ou avoir un site de production composé d'un titulaire de niveau 1 en assurance, et de producteurs de niveau 3 en assurance, dans le même lieu,
- et de réaliser 15 heures de formation de recyclage annuellement pour tout le monde!

#### Quel délai?

Aucun délai de mise en conformité n'est prévu, puisqu'il s'agit de l'interprétation du droit actuel! Avec la mise en place des premiers contrôles sur pièces par les associations professionnelles, ces dernières devront trancher et les professionnels devront s'y résoudre. Pour plus d'explications, n'hésitez pas à entrer en contact avec l'IEPB.

#### Texte de référence - art. L511-1 du code des assurances :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000036920438/2023-04-10/?isSuggest=true



### JÉRÔME CUSANNO

Directeur de l'IEPB



# EN BREF...

- La campagne de renouvellement des inscriptions à l'ORIAS a pris fin il y a quelques jours. Voici venu le temps des comptes. Pour le moment seule ENDYA a communiqué sur le nombre des ses adhérents qui s'établit autour de 13 800.
- Assemblée Générale annuelle de l'AFIB: mardi 23 mai 2023 de 11h à midi.
- AFIB : mise en place d'une cellule de surveillance sur l'arrêt des commissions des courtiers-IOBSP dans le prêt immobilier.

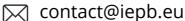
#### **CONTACTEZ-NOUS!**

IEPB:



www.iepb.eu







0972 50 05 29

AFIB:





www.afib-bancassurance.fr



contact@afib-bancassurance.fr



01 39 12 20 02

Maître Katarzyna Hocquerelle





www.avocatlegal.com



CONTACT@AVOCATLEGAL.COM



01 39 02 37 74

#### **ENDROIT AVOCAT : ME LAURENT DENIS**





WWW.ENDROIT-AVOCAT.FR





06 95 53 25 05