

SUPPORT AIDE PRESENTATION

SPA

27 JUIN 2021





Sujet : Assurances sur prêts : astuces à connaître et pièges à éviter

Bien que non obligatoire, l'assurance emprunteur est souvent posée comme une condition indispensable par l'établissement prêteur... ce qui fait souvent nettement augmenter le coût de l'emprunt !

Etes-vous tenu aux conditions fixées par la banque ?

Comment négocier au mieux la tarification ? Qu'est-ce que la délégation d'assurance ? Est-il vraiment possible de dénoncer l'assurance proposée par la banque, au-delà d'un an ? Quelles sont les astuces indispensables à connaître et comment éviter les principaux pièges en la matière ?



Un peu d'histoire...

- **2010** introduction par la Loi Lagarde de la **possibilité de choisir un autre contrat d'assurance** que celui proposé par la banque. On parle alors de délégation.
- **2013** Loi de séparation de régulation des activités bancaires qui **interdit** aux banques de modifier les conditions d'octroi du prêt et de **facturer des frais pour l'analyse du contrat d'assurance concurrent**.
- **2014** Loi Hamon **introduction du droit de résiliation annuelle** pour les contrats couvrant les offres de prêt immobilier émises après le 26 juillet 2014.
- **2015** adoption par le CCSF d'une **liste de critères** pouvant être exigés en **équivalence** par les banques.
- **2017** Loi du 21 février dite «**Loi Bourquin**» qui **élargit le droit à résiliation annuelle à tous les contrats en cours au 1^{er} janvier 2018**.
- **2017** Publication par l'ACPR d'une recommandation sur l'assurance emprunteur qui énonce les attendus en matière de délégation.
- **2018** Avis du CCSF qui fixe la date d'échéance à la date de signature de l'offre de prêt (sauf pour les contrats d'avant 2019 pour lesquels la date est au choix du client s'il en existe plusieurs).

L'assurance emprunteur est-elle obligatoire ?

- L'assurance emprunteur n'est pas obligatoire !

Mais en pratique, aucun établissement de crédit ne financera un emprunt immobilier sans assurance de prêt. Cependant, la banque prêteuse a des obligations : lors de la 1ère simulation d'une assurance crédit pour un prêt immobilier, le banquier remettra systématiquement à l'emprunteur **une Fiche Standardisée d'Information (FSI)** précisant :

garanties d'assurance minimales exigées par la banque prêteuse ; garanties proposées par l'assurance groupe de la banque ; coût détaillé de la compagnie d'assurance groupe de la banque ; possibilité donnée à l'emprunteur d'opter pour une autre assurance que celle de la banque (délégation d'assurance).

Ces garanties d'assurance exigées sont différentes selon chaque banque, ce qui induit des différences de tarifs importantes.



Etes-vous tenu aux conditions fixées par la banque ?

- Les particuliers ne sont pas tenus de retenir l'assurance de leur banquier.

La loi leur permet de choisir leur assurance emprunteur de prêt immobilier chez un organisme concurrent à condition que celui-ci respecte le niveau minimum de garanties exigé par la banque qui octroie le crédit.

On parle dans ce cas de **délégation d'assurance emprunteur**. Dès lors que les garanties servies par le nouveau contrat souscrit par l'emprunteur sont équivalentes ou supérieures à celles proposées par la solution de l'établissement bancaire, celui-ci est contraint de l'accepter.



LES 2 DISPOSITIFS :



La notion de DÉLAI de résiliation prime

La demande de résiliation doit être formulée avant le délai de 11,5 mois suivant signature de l'offre de prêt

La demande de résiliation doit respecter un préavis de 15 jours avant la fin du DÉLAI

La notion de DATE ANNIVERSAIRE prime

L'assurance de prêt peut être résiliée annuellement à chaque date anniversaire

La demande de résiliation doit respecter un préavis minimum de 2 mois avant la DATE ANNIVERSAIRE

> QU'EST-CE QUE LA LOI HAMON ?

La **loi Hamon, accorde un délai d'un an aux emprunteurs**, à partir de la signature d'un prêt immobilier, pour changer d'assurance de prêt.

À compter de la date de réception de la demande de résiliation du contrat du client, les banques disposent d'un délai de 10 jours ouvrés pour y répondre. En cas de non-respect de ce délai, les établissements bancaires sont soumis à une amende de 3 000 euros.

La loi Hamon interdit par ailleurs les banques de facturer des frais d'avenants à l'occasion d'une résiliation effectuée pendant la première année suivant la date de signature de l'offre de prêt.

> QUI EST CONCERNÉ ?

- › Concerne tous les prêts immobiliers à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les prêts travaux de rénovation d'une habitation ou l'achat de terrains en vue de la construction des immeubles,
- › Les prêts exclusivement professionnels sont exclus.

> DATE D'ENTRÉE DE LA LOI

Entrée en vigueur en **juillet 2016**, la **loi Hamon** renforce les droits des consommateurs en matière d'**assurance** pour votre prêt immobilier. La principale mesure de cette **loi** est de permettre à un **emprunteur** de changer son **assurance** de prêt immobilier pendant toute la durée de la première année du crédit et ce, sans frais.

S'inscrivant dans la continuité de la loi Lagarde de 2010, la loi Hamon vise, comme la première, à assouplir les formalités relatives aux contrats d'assurance emprunteur.



> QU'EST-CE QUE LA LOI BOURQUIN ?

- La loi Bourquin donne la possibilité aux emprunteurs de **changer chaque année** d'assurance de prêt, au **moment de l'échéance annuelle**, et ce tout au long de la vie du prêt **au-delà de la première année** (article L113-12-2 du code des assurances).
- Cette possibilité de résiliation s'ajoute à la résiliation de 1^{ère} année prévue par la loi Hamon.

> QUI EST CONCERNÉ ?

- Prêts immobiliers souscrits par des personnes physiques pour financer l'achat d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.
- Les contrats groupe et les contrats individuels.

> DATE D'ENTRÉE DE LA LOI

- A partir du 1^{er} janvier 2018, la mesure se généralise à tous les contrats d'assurance de prêt existants, c'est-à-dire à l'ensemble des emprunteurs qui ont un crédit immobilier en cours quelle que soit la date de souscription (que ce soit les contrats souscrits avant ou après le 1^{er} mars 2017).
- Chaque année, il est donc possible de résilier son contrat à date d'anniversaire sous réserve d'équivalence de garantie.



L'ACPR, elle en dit quoi ?

Suivant sa recommandation du 26 juin 2017, l'ACPR attend des banques qu'elles:

- Fournissent les informations sur les équivalences de garanties attendues et ce avant l'émission de l'offre de prêt
- Indiquent par écrit sous un délai maximal de 3 jours ouvrés les documents manquants à l'étude des demandes de délégation ;
- N'opposent pas l'expiration du préavis dès lors que la demande a été formulée dans les temps même si celle-ci est incomplète et ne soumettent pas le dépôt/traitement du dossier à un déplacement en agence;
- Donnent **une réponse écrite sous 10 jours ouvrés et de motiver son refus** le cas échéant.

De plus elle **interdit formellement** aux banques de tenter d'**influencer** les emprunteurs en leur présentant le choix du **contrat concurrent comme mauvais**.



Affaire à suivre ?

La principale prochaine évolution attendue est la résiliation à tout moment. En effet, introduite pour la première fois par les parlementaires dans la Loi dite ASAP, cette disposition a été supprimée par le Conseil constitutionnel.

Réclamée par les associations de consommateurs, la résiliation à tout moment sera probablement réintroduite prochainement et le CCSF demande à la FFA de réfléchir à des clauses/dispositions permettant de l'introduire.



DEFINITION

La clause bénéficiaire permet au souscripteur d'un contrat d'assurance-vie (en cas de décès donc contrat de Prévoyance) de désigner la ou les personnes qu'il a choisies pour recevoir les capitaux-décès issus de ce contrat.

Grâce à la clause, l'assureur saura à qui il doit verser le capital ou les prestations (rentes de conjoint ou rentes d'éducation), et, éventuellement, selon quelles modalités.

La désignation du bénéficiaire est un droit personnel qui appartient au souscripteur.

Si le souscripteur et l'assuré sont deux personnes distinctes :

le souscripteur doit nécessairement obtenir l'accord de l'assuré pour désigner ou modifier le bénéficiaire des capitaux-décès.



La clause bénéficiaire à titre onéreux

Le souscripteur peut décider de désigner un **bénéficiaire à titre onéreux**, ainsi, au décès de l'assuré, le capital sera versé au bénéficiaire qui s'en servira pour éteindre une dette du souscripteur.

(exemple : Un quasi-usufructier désigne le nu-propriétaire bénéficiaire à titre onéreux d'un contrat d'assurance-vie en vue de régler la créance de restitution).

Lorsque le bénéficiaire est désigné à titre onéreux, aucune taxation n'est due, puisqu'il ne s'enrichit pas, il ne fait que recouvrer une créance.

Si un surplus est constaté, alors celui-ci sera versé à des bénéficiaires à titre gratuit selon les règles fiscales applicables (CGI art. 757-B, CGI art. 990-I...).



La clause bénéficiaire à titre onéreux

Le cas d'un contrat d'assurance-vie nanti.

Dans le cadre d'un nantissement, il n'est pas souhaitable de suspendre la désignation des bénéficiaires au profit du créancier.

En effet, le créancier n'est pas désigné bénéficiaire des capitaux-décès mais les capitaux apportent une garantie de remboursement.

Le fait de suspendre la désignation initiale des bénéficiaires, nous met face à un contrat sans désignation de bénéficiaire ce qui entraîne potentiellement l'intégration des capitaux-décès dans l'actif successoral.

NE PAS suspendre la clause bénéficiaire lorsque le contrat est nanti mais désignation d'un créancier « bénéficiaire à titre onéreux » et le solde, s'il existe, reviendra à d'éventuels bénéficiaires désignés à titre gratuit.



Evolution de la clause bénéficiaire pour devenir séquestre

Un exemple

Le prêt est souscrit par une société et assuré sur la tête du chef d'entreprise.
En cas de décès de ce dernier, le prêt n'est pas directement soldé,
le bénéficiaire (des capitaux provenant de l'assurance) devient donc la banque.

Une société à l'IS vient d'équiper ses locaux d'une nouvelle machine.
Son banquier lui propose d'assurer l'emprunt par l'intermédiaire du contrat groupe de la banque.

La valeur des parts sociales détenues par le dirigeant est estimée à 1.950.000 € avant l'investissement (après application du Pacte Dutreil).

Les principaux éléments :

- Montant emprunté/assuré : 1.000.000 € à 3,30% sur 7 ans.
- Différé : OUI - 6 mois.
- Caution personnelle : OUI, celle du dirigeant
- Assurance décès : OUI, contrat groupe de l'établissement financier.
- Imposition : Impôt société (IS) à hauteur de : **28%**
- Tranche marginale : Droits de succession à hauteur de : **45%**.



Evolution de la clause bénéficiaire pour devenir séquestre

Un exemple

Le dirigeant décède d'un accident de voiture avant la fin du différé d'amortissement.

Les sommes sont remboursées à la banque par l'assurance.



Evolution de la clause bénéficiaire pour devenir séquestre

Conséquences fiscales et patrimoniales :

- L'entreprise est-elle déchargée de la dette : OUI / NON
- L'IS en année N+1 suite au remboursement du crédit sera de :
 - : 280.000 €
 - : 333, 300 €
 - : 412.000 €
- La valorisation (complémentaire) de l'actif successoral sera donc de :
- Les droits de succession s'appliqueront sur un actif successoral dorénavant évalué - au global - à la somme de 2.000.000 € en faveur de l'enfant unique.
Les droits de succession sur cet part d'actif successoral représenté par dorénavant évalué au global, de la somme à transmettre à 2.000.000 € seront, pour un enfant unique à hauteur de :
 - : 350.000 €
 - : 450.000 €
 - : 550.000 €

(ne prenons pas en compte les aménagements, l'engagement de conservation des parts ou autres...)



Evolution de la clause bénéficiaire pour devenir séquestre

Conséquences fiscales et patrimoniales :

- L'entreprise est-elle déchargée de la dette **OUI**, NON
- L'IS en année N+1 suite au remboursement du crédit sera de :
 - : 280.000 €
 - : 333, 300 €
 - : 412.000 €
- La valorisation (complémentaire) de l'actif successoral sera donc de : ● *1 million*
- Les droits de succession s'appliqueront sur un actif successoral dorénavant évalué - au global - à la somme de 2.000.000 € en faveur de l'enfant unique.
Les droits de succession sur cet part d'actif successoral représenté par dorénavant évalué au global, de la somme à transmettre à 2.000.000 € seront, pour un enfant unique à hauteur de :
 - : 350.000 €
 - : 450.000 €
 - : 550.000 €



Evolution de la clause bénéficiaire pour devenir séquestre

Devant ce coût exorbitant, beaucoup de chef d'entreprises n'assurent plus leurs prêts, ce qui est compréhensible.

C'est pourquoi, il existe des alternatives sur lesquelles votre conseil peut vous accompagner.

En effet, la stratégie suivante peut être adoptée :

- Souscription d'une police individuelle auprès d'un assureur spécialisé.
- Clause séquestre sur le bénéfice de l'assurance, selon la procédure évoquée dans l'arrêt Musel.
- Accord des 6 parties présentes à l'opération :
 - Emprunteur,
 - assuré,
 - bénéficiaire,
 - Notaire,
 - Financier,
 - Assureur.



La clause séquestre

Le fondement : Arrêt du Conseil d'Etat du 10/07/1992

Quand une entreprise obtient d'une banque un prêt et que le dirigeant, dont est exigé la caution personnelle, doit souscrire une assurance décès, ce dirigeant peut désigner, les membres de sa famille comme bénéficiaire du capital décès s'il prend soin d'affecter en priorité ce capital à la garantie de remboursement de la dette de la société à la banque.



La clause séquestre

- **Articles 39** et suivants du Code Général des Impôts
Déductibilité des primes versées
- **Article 38** du Code Général des Impôts
Revenu exceptionnel / Fiscalité des prestations en assurance décès



La clause séquestre 'Le montage'

Souscripteur :	Entreprise ou dirigeant
Assuré :	Dirigeant
Bénéficiaire :	Ayants-droits/héritiers de l'assuré ou toute autre personne physique
Payeur de prime :	Entreprise
Capital Décès :	Versé entre les mains du tiers séquestre



La clause séquestre ‘Le montage’

Le tiers séquestre, au lieu d'être le banquier lui-même, peut être un notaire chargé de garder le capital jusqu'à complet remboursement du prêt.

Attention le capital ne peut pas être remis directement au banquier sinon la clause séquestre perd son utilité.

Un déblocage par anticipation, au prorata de la dette remboursée, est envisageable.

ABUS DE DROIT : l'objectif n'est pas fiscal - même si les conséquences de cette clauses sont intéressantes – mais attention à ne pas transformer l'opportunité de l'arrêt Musel en risque fiscal en proposant à la banque un simple remboursement différé (de quelques semaines par exemple...)



Dommmages Ouvrage (DO)

Depuis la loi Spinetta de 1979, les maîtres d'ouvrage doivent souscrire une assurance **Dommmages Ouvrage (DO)** qui garantit directement l'ouvrage sans recherche de la responsabilité du ou des constructeurs intervenu(s) à l'opération de construction.

Elle joue à la condition que l'ouvrage soit affecté d'un dommage de nature décennale survenu après la réception des travaux. Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage avant l'ouverture du chantier.

Elle suit l'ouvrage assuré, c'est à dire qu'elle est transmise aux acquéreurs successifs de l'ouvrage.



Dommmages Ouvrage (DO)

Tout maître d'ouvrage, personne physique ou morale, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire d'un ouvrage, et qui fait réaliser des travaux de construction a **l'obligation de souscrire une assurance dommages ouvrage.**

Ainsi, le maître d'ouvrage peut être le promoteur immobilier ou le vendeur d'un immeuble, un constructeur de maisons individuelles ou un particulier traitant directement avec l'entrepreneur ou l'architecte.

.



Dommmages Ouvrage (DO)

L'assurance dommages-ouvrage est inscrite dans un cadre légal inflexible. Elle couvre le montant total des travaux nécessaires à la remise en état de l'ouvrage dans la limite toutefois du coût total de la construction TVA incluse.

Il peut s'agir de dommages (y compris ceux provenant du vice du sol) qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

La garantie est accordée pour une durée de **10 ans à compter de la réception.**



L'assurance tout risque chantier(TRC)

Complémentaire à l'assurance Dommages-Ouvrage, qui court seulement à partir de la réception de travaux, l'assurance **Tous Risques Chantier** protège la construction au moment où elle est la plus vulnérable (négligences, incendies, vols ou détérioration, sur la construction ou les ouvrages provisoires).

La TRC permet une réparation rapide des dommages pour limiter l'impact d'un sinistre dans le déroulement du chantier. L'assureur préfinance les travaux de réparation nécessaires, indépendamment de toute question de responsabilité ou d'assurance personnelle des constructeurs réalisateurs, déduction faite de la franchise qui pourra être maintenue à la charge de l'entreprise responsable ou inscrite au compte prorata.



L'assurance tout risque chantier(TRC)

L'objet de l'assurance tous risques chantier est de garantir pendant la durée des travaux :

Les dommages matériels aux constructions neuves pendant leur édification :

y compris ceux relatifs aux erreurs de conception, fabrication, montage, construction, ainsi que ceux causés par tous les événements naturels extérieurs dont notamment ceux qui font l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles, avec, en option possible, une couverture prévue pour le vol et/ou les dommages causés par tous les actes de vandalisme, ou encore ceux résultant d'incendie, action de la foudre ou explosion, affectant les travaux neufs, et enfin ceux issus de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et/ou de sabotage ;

Les dommages matériels aux travaux neufs exécutés sur des immeubles existants dans les mêmes conditions que ci-dessus. Toutefois, les garanties pourront dans ce cas être étendues aux dommages matériels causés aux immeubles existants par les travaux neufs pendant leur exécution.



L'assurance tout risque chantier(TRC)

Ce contrat est souscrit par le maître d'ouvrage agissant tant pour son compte que pour celui des intervenants à l'acte de construire (architecte, entreprises...). Ceux-ci auront la qualité d'assurés.

Lorsqu'il s'agira de travaux assurés sur un immeuble existant, les garanties seront étendues aux dommages matériels subis par les parties préexistantes du fait des travaux neufs à hauteur d'un capital épuisable.



Responsabilité civile du maître d'ouvrage (RCMO)

Le contrat de responsabilité civile du maître d'ouvrage garantit l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en vertu du droit commun, du fait des dommages, corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers du fait de l'opération de construction désignée au contrat, pendant toute la durée de son exécution.



Responsabilité civile du maître d'ouvrage (RCMO)

Le contrat de responsabilité civile du maître d'ouvrage garantit l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en vertu du droit commun, du fait des dommages, corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers du fait de l'opération de construction désignée au contrat, pendant toute la durée de son exécution.

Par tiers, il faut entendre toutes les personnes autres que le maître d'ouvrage, ainsi que les « avoisinants », c'est-à-dire les biens immobiliers préexistants au voisinage desquels le maître d'ouvrage fait réaliser son opération de construction et dont il n'est ni propriétaire, ni locataire.

Le maître d'ouvrage est généralement le seul bénéficiaire des garanties souscrites. Ce contrat protecteur des intérêts du maître d'ouvrage en phase travaux n'a pas vocation à remplacer le contrat responsabilité civile du promoteur dont les garanties sont plus étendues.



Constructeurs Non Réalisateurs (CNR)

L'assurance constructeur non réalisateur est une couverture peu connue mais pourtant primordiale dans le domaine de la construction. Appelée aussi garantie CNR, elle est indispensable pour protéger un chantier des dommages de nature décennale. Elle n'est cependant pas uniquement destinée aux professionnels du bâtiment, notamment en cas de vente du bien



Constructeurs Non Réalisateurs (CNR)

L'assurance CNR est une couverture pour constructeurs non réalisateurs, qu'ils soient professionnels ou particuliers. Selon l'article 1792-1 du Code Civil, est réputé constructeur toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire. Le constructeur non réalisateur est la personne qui fait construire l'ouvrage : elle ne le réalise pas elle-même. En d'autres termes, le rôle du CNR dans la réalisation des travaux ne doit être ni matérielle, ni intellectuelle (élaboration des plans...).

Peuvent donc être désignés constructeurs non réalisateurs : promoteur, vendeur d'immeuble à construire (Vente en État Futur d'Achèvement), maître d'ouvrage délégué, marchand de biens, lotisseur aménageur...

Les particuliers peuvent également être constructeurs non réalisateurs. Ils le sont lorsqu'ils font construire leur bien d'habitation et qu'ils décident de vendre avant l'expiration d'un délai de 10 ans après réception des travaux. Les particuliers sont donc eux aussi concernés par l'assurance CNR : il est conseillé d'y souscrire en prévention d'une vente au cours des 10 premières années de votre bien.



Constructeurs Non Réalisateurs (CNR)

Tout professionnel du bâtiment, quel que soit le statut (CNR ou réalisateur) doit couvrir sa responsabilité civile décennale lorsque les travaux à réaliser engagent celle-ci. En effet, selon la loi Spinetta de 1978, « celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil. ».

L'assurance constructeur non réalisateur est donc obligatoire pour les professionnels, bien qu'elle n'intervienne que rarement dans le règlement des sinistres. L'assurance CNR agit plutôt en complément des garanties des assurances décennales souscrites par les intervenants au chantier, les plus souvent sollicitées. La garantie CNR est d'ailleurs souvent proposée en option du contrat dommages-ouvrage.

Le non-respect de cette obligation peut amener des sanctions sévères : le défaut d'assurance est passible de 75 000 € d'amende et de 6 mois d'emprisonnement.

Pour les particuliers, l'obligation de de souscrire une assurance constructeur non réalisateur est moins claire. En effet, le particulier n'est considéré CNR que s'il vend son bien dans les 10 ans suivant la réception des travaux. Il est cependant difficile de prévoir ! Au moment de la vente, le notaire vérifiera votre assurance CNR.

Par précaution, nous vous conseillons donc d'y souscrire. Pour rappel : vous restez responsable auprès du nouvel acquéreur des sinistres affectant la maison les 10 premières années.



QUESTIONS



MERCI