

Intermédiation en assurance dans le secteur immobilier

Recommandation sectorielle 02.24fr, Version 2.0

1. Contexte

Le 1^{er} janvier 2024, la Loi révisée sur la surveillance des assurances (LSA; [SR 961.01](#)) et l'Ordonnance révisée sur la surveillance (OS; [SR 961.011](#)) sont entrées en vigueur. La réforme de cette législation a pour objectif de mieux protéger contre les abus les clients¹ ayant des exigences accrues en matière d'intermédiation en assurance. Depuis début 2024, seuls les intermédiaires d'assurance répondant à des exigences accrues sont encore autorisés sur le marché suisse des assurances.

2. Avertissement légal

La présente recommandation sectorielle se base sur les réflexions du SVIT Suisse à propos des actes concernés par la LSA ou l'OS ou au contraire exclus de cette législation dans le secteur immobilier. Les recommandations sont formulées sans garantie. Il n'existe pas encore de pratique juridique concernant les actes qui relèvent de cette législation suite à sa révision.

3. Impact sur le secteur immobilier

Les intermédiaires d'assurance ont pour mission de proposer ou de conclure des contrats d'assurance ([art. 40 LSA](#)). Selon l'Ordonnance, il s'agit entre autres de personnes [physiques ou morales] qui conseillent des clients en vue de la conclusion d'un contrat d'assurance ou qui proposent des contrats d'assurance ([art. 182a OS](#)). Cette définition peut également s'appliquer aux prestataires de services immobiliers qui aident à conclure des contrats d'assurance, de manière non exhaustive, les propriétaires d'immeubles de placement dans le cadre d'un mandat d'exploitation et les communautés de propriétaires par étages (CPPE) dans le cadre d'un

mandat d'administration. C'est notamment le cas lorsque les prestataires de services immobiliers émettent des recommandations ou concluent des contrats de manière indépendante dans le cadre de leur mandat.

4. Obligation d'enregistrement des intermédiaires d'assurance

L'élément central des mesures de protection renforcées contre les abus est l'obligation d'enregistrement des intermédiaires d'assurance non liés.² Cette obligation d'enregistrement auprès de l'Autorité de surveillance des marchés financiers FINMA ainsi que les conditions d'enregistrement sont régies par l'[art. 41 ss. LSA](#) en relation avec l'[art. 186 ss. OS](#).

Pour obtenir l'enregistrement, les intermédiaires d'assurance doivent remplir les conditions suivantes:

- conditions personnelles;
- preuve d'une qualification professionnelle suffisante;
- souscription d'une assurance responsabilité civile professionnelle ou fourniture d'une garantie financière équivalente;
- présentation d'une organisation opérationnelle appropriée;
- proposition d'une offre d'apprentissage et de formation continue;
- présentation de rapports annuels à la FINMA.

Les intermédiaires d'assurance peuvent, sous certaines conditions, exercer leur activité sans supervision ([art. 1h OS](#)). Toutefois, étant donné que le plafond pour cette exemption est fixé à un niveau très bas (600 CHF/an) et que toutes les conditions pour être exempté doivent être remplies de manière cumulative, les prestataires de services immobiliers ne sont généralement pas concernés par cette dérogation.

5. Actes autorisés et interdits

L'administration des contrats d'assurance ne fait généralement pas partie des activités principales des prestataires de services immobiliers. Il faut donc s'attendre à ce que la grande majorité des prestataires de services immobiliers ne s'inscrivent pas comme intermédiaires d'assurance non liés. La question se pose donc de savoir quels actes seront, conformément à la loi, possibles à l'avenir sans enregistrement.

[Le rapport explicatif du Conseil fédéral relatif à la procédure de consultation sur la modification de l'OS](#), page 9, art.1h OS, donne des indications sur les limites entre les actes soumis à l'obligation d'enregistrement et ceux qui en sont exclus: *«Il convient de noter à titre préliminaire que le seul fait de donner la possibilité de conclure un contrat d'assurance, par exemple en distribuant des brochures publicitaires pour une entreprise d'assurance ou en indiquant l'adresse d'un intermédiaire d'assurance, ne constitue pas en soi une activité d'intermédiaire et, dès lors, n'entrera pas en règle générale dans le champ d'application de la disposition. Dans les cas, par exemple, où il est possible de conclure une assurance pour couvrir les frais d'annulation lors de la réservation d'un voyage, la personne qui propose la prestation ou l'objet ne fait que mettre à disposition des informations sur une solution d'assurance. Étant donné que le fait de recommander une telle solution d'assurance constitue toutefois une activité d'intermédiation, il faudrait décider sur la base des circonstances concrètes s'il s'agit ou non d'un cas d'intermédiation en assurance (cf. à ce propos les explications ci-après concernant l'art. 182a P-OS).»*

Au regard de l'activité dans le secteur immobilier, le SVIT Suisse considère que conformément à cet extrait, la simple indication de couvertures d'assurance nécessaires ou possibles, de contrats d'assurance arrivant à échéance ou de la nécessité d'adapter la couverture d'assurance s'inscrit dans l'activité principale d'exploitation ou d'administration et que la transmission de ces renseignements doit être considérée comme faisant partie intégrante, bien que secondairement, de la tâche fiduciaire du prestataire de services immobiliers et ne relève donc pas de l'activité d'intermédiaire selon la LSE et l'OS.

Toutefois, certains actes jusqu'ici typiques de l'exploitation d'immeubles de placement et de l'administration de CPPE seront désormais interdits lors de la conclusion de contrats d'assurance. L'inventaire suivant distingue les actes autorisés (✓) des actes interdits (✗).

A. Généralités

✓ **Recommandation de conclure, de renouveler ou d'adapter un contrat d'assurance**

Les prestataires de services immobiliers peuvent, comme auparavant, recommander de manière abstraite à leur client une assurance pour un risque donné, son étendue et sa couverture, et attirer son attention sur les contrats arrivant à échéance et sur l'éventuelle nécessité d'adapter la couverture d'assurance. Ces actes font partie des tâches essentielles de la relation fiduciaire de confiance entre le client et le prestataire de services immobiliers et ne constituent pas une intermédiation en assurance.

✗ **Recommandation d'un contrat spécifique et décision de le conclure ou non**

En principe, tout acte susceptible d'influencer les clients dans leur décision d'opter pour un contrat d'assurance spécifique, son étendue ou sa nature («Recommandation», mais pas le fait de recommander catégoriquement la conclusion ou l'adaptation d'un contrat d'assurance, voir ci-dessus) ou d'entraîner la conclusion d'un contrat d'assurance spécifique («Décision») doit toutefois être évité. De telles Recommandations peuvent être considérées comme des conseils par les clients. Le prestataire de services immobiliers a cependant le droit de signer le contrat (voir ci-dessous).

✓ **Décision de collaborer avec un intermédiaire d'assurance non lié**

Les prestataires de services immobiliers peuvent, dans le cadre de leur mandat, de leurs compétences et de leur relation fiduciaire avec le client, décider de confier la mission d'intermédiation à un intermédiaire d'assurance non lié («Courtier en assurance») ou de demander des offres à une ou plusieurs compagnies d'assurance ou à des intermédiaires d'assurance liés («Agences»).

B. Conclusion de contrats d'assurance par le biais d'intermédiaires d'assurance non liés

✓ **Recommandation et choix d'un intermédiaire d'assurance non lié («Courtier en assurance»)**

Comme auparavant, les prestataires de services immobiliers peuvent, dans le cadre de leur mandat, de leurs compétences et de leur relation fiduciaire avec le client, entreprendre tout acte avec des intermédiaires d'assurance indépendants enregistrés («Courtiers en assurance»). Cela comprend notamment la proposition, la Recommandation, le choix et l'attribution de la mission à l'intermédiaire d'assurance. La représentation et les compétences décisionnelles sont régies par le mandat d'exploitation ou d'administration et la réglementation des compétences. Si nécessaire, les assureurs et les offres doivent être soumis au client pour Décision.

✗ **Recommandation pour la conclusion d'un contrat d'assurance présenté par un intermédiaire d'assurance non lié**

Les prestataires de services immobiliers ne doivent pas faire de Recommandations concernant les offres présentées par l'intermédiaire d'assurance. Dans la mesure où l'intermédiaire d'assurance émet une Recommandation sur l'assureur, l'étendue de la couverture, etc., ceux-ci doivent la présenter au client en même temps que les offres, sans autre intervention de leur part.

✗ **Décision de conclusion d'un contrat d'assurance présenté par un intermédiaire d'assurance non lié**

Les prestataires de services immobiliers ne doivent pas prendre de Décisions concernant l'offre proposée, même si cela relève de leurs attributions conformément au mandat et à la réglementation des compétences. Les offres de contrats d'assurance doivent être soumises au client pour Décision sans Recommandation.

✓ **Signature d'un contrat d'assurance présenté par un intermédiaire d'assurance non lié**

Les prestataires de services immobiliers peuvent, dans le cadre de leur mandat et de leurs compétences, appliquer la décision du client (voir ci-dessus) et signer des contrats libellés au nom du client en tant que représentants.

C. Conclusion de contrats d'assurance par le biais de compagnies d'assurance ou d'intermédiaires d'assurance liés

✓ **Choix des compagnies d'assurance ou des intermédiaires d'assurance liés pour la demande d'offre**

Si le client ou, en fonction de la réglementation des compétences, le prestataire de services immobiliers, décide de conclure «directement» un contrat d'assurance par le biais d'une compagnie d'assurance ou d'un intermédiaire d'assurance lié («Agence»), le client indique au prestataire de services immobiliers les compagnies d'assurance ou les intermédiaires d'assurance liés («Agences») à qui s'adresser dans le cadre de la demande d'offre. Lors du processus de sélection, le prestataire de services immobiliers peut poser des questions de façon non dirigée («À quelles compagnies d'assurance et Agences devons-nous nous adresser?») ou dirigée («Devons-nous également nous adresser à A, B et C?»). Si le client renonce à fournir cette indication, le prestataire de services immobiliers décide de manière autonome.

✓ **Demande d'offres auprès de compagnies d'assurance ou d'intermédiaires d'assurance liés**

Les prestataires de services immobiliers peuvent demander des offres pour un contrat d'assurance au nom du client auprès des compagnies d'assurance ou des intermédiaires d'assurance liés choisis. Ils doivent alors s'assurer que les offres sont établies au nom du client. Celles-ci doivent ensuite être présentées au client.

✗ **Recommandation pour la conclusion d'un contrat d'assurance présenté au client**

Les prestataires de services immobiliers ne doivent pas faire de Recommandations concernant les offres. L'établissement d'un aperçu non évaluatif des prestations, des primes, etc., est autorisé.

✗ **Décision de conclusion d'un contrat d'assurance présenté au client**

Les prestataires de services immobiliers ne doivent pas prendre de Décisions concernant l'offre proposée, même si le mandat et la réglementation des compétences le permettraient. Les offres de contrats d'assurance doivent être soumises au client pour Décision.

✓ **Signature d'un contrat d'assurance présenté au client**

Les prestataires de services immobiliers peuvent, dans le cadre de leur mandat et de leurs compétences, signer des contrats libellés au nom du client en tant que représentants.

-
- 1 Afin de faciliter la lecture, le masculin générique est employé dans ce document.
 - 2 La loi fait une distinction entre les intermédiaires d'assurance non liés et liés. Les intermédiaires d'assurance non liés entretiennent une relation fiduciaire avec leurs clients et défendent leurs intérêts. Ils ne peuvent pas s'engager dans une collaboration avec une entreprise d'assurance qui limiterait leur liberté d'exercer des activités pour le compte d'autres entreprises d'assurance. Ils ne peuvent pas représenter des entreprises d'assurance. Les intermédiaires d'assurance liés entretiennent une relation fiduciaire avec une entreprise d'assurance. Sur le plan réglementaire, ils sont rattachés à l'entreprise à laquelle ils sont liés ou pour laquelle ils proposent ou concluent des contrats d'assurance («Agences», etc.) Suite à la réforme de la législation, les intermédiaires liés ne peuvent plus s'inscrire volontairement au registre.

Éditeur:

SVIT Suisse
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zurich
Tél. 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch