

L'assurance hypothécaire

la meilleure façon de mourir en paix ?

LE 12 JUIN 2004, le D^r Thébeau apprend de son médecin qu'il souffre d'un cancer contre lequel tout traitement serait vain. Le 8 août, il décide de changer de prêteur hypothécaire afin de profiter d'un taux plus avantageux et de laisser ainsi les siens dans une meilleure situation financière (du moins, c'est ce qu'il croit). Le D^r Thébeau meurt le 30 octobre suivant. Ses proches apprennent alors avec surprise que la nouvelle hypothèque qu'il avait contractée avant son décès ne sera pas remboursée par l'assurance qu'il avait souscrite à cette fin...

Payez maintenant, mourez plus tard

Il existe plusieurs types d'assurances pour garantir le paiement d'une hypothèque en cas de décès ou d'invalidité, à savoir l'assurance hypothécaire, l'assurance vie, l'assurance protection du revenu et l'assurance maladies graves. Certaines sont offertes par des assureurs indépendants, d'autres par les prêteurs hypothécaires eux-mêmes. Les unes et les autres n'offrent pas les mêmes avantages. Il est donc important de savoir ce qui les distingue si l'on ne veut pas se retrouver dans une situation aussi affligeante que celle des Thébeau.

Les protections offertes par les banques

En général, une assurance vie hypothécaire contractée auprès d'une institution bancaire sera automatiquement résiliée si vous changez de créancier. Vous devrez alors souscrire une nouvelle police auprès de cette autre institution prêteuse et fort probablement vous soumettre à un examen médical. Si votre état de santé est demeuré inchangé, il n'y aura pas de problème. Dans le cas contraire, il pourrait vous en coûter beaucoup plus cher qu'avant, et on pourrait aller jusqu'à refuser de vous assurer.

Il est également important de savoir que les banques ne garantissent pas les primes des assurances hypothécaires qu'elles offrent. Ces primes peuvent donc changer en cours de terme, bien que ce soit gé-

Définition de l'assurance vie

À l'assurance vie, comme à toute autre assurance de personnes, qu'elle soit individuelle ou collective, s'attache une caractéristique importante : ce sont des assurances COMPENSATOIRES, ce qui signifie que la prestation est une compensation et non une indemnité de remplacement d'une chose perdue.

Deux conséquences en découlent :

1. vous pouvez contracter autant de polices d'assurance vie que vous le désirez (du moins, autant que les assureurs voudront bien vous en accorder et que vous pouvez vous offrir) ;
2. le montant de la prestation d'assurance est fixé d'avance, et la perte n'a pas à être évaluée. Il suffit de prouver que le sinistre s'est produit, et l'assureur se voit alors obligé de verser les sommes prévues au contrat.

néralement à la baisse puisque le montant de couverture décroît à mesure que diminue le montant de l'hypothèque.

Dernier problème et non le moindre, le bénéficiaire d'une assurance hypothécaire vendue par une banque n'est nul autre que la banque elle-même. Les ayants droit d'un assuré décédé n'ont donc aucune latitude pour choisir la façon dont l'hypothèque sera remboursée. La banque « se paye » d'abord, sans égard à la situation financière des proches du défunt.

Les protections offertes par les assureurs

Outre l'assurance hypothécaire, deux autres possibilités s'offrent à l'emprunteur : l'assurance vie temporaire et l'assurance remboursement hypothécaire proposées par les assureurs indépendants (c'est-à-dire sans lien avec l'hypothèque). Évidemment, pour obtenir ce type de protection, il faut généralement remplir une déclaration de santé complète et peut-être même se soumettre à un examen médical (ce n'est toutefois pas toujours le cas – voir

Les problèmes d'assurabilité

Quand la santé est bonne, rien de plus simple que de souscrire une assurance vie. Quand elle l'est moins, ça devient passablement plus compliqué. Mais tout espoir n'est pas perdu si l'on est membre d'une association professionnelle qui offre un régime d'assurance collective.

Les contrats d'assurance collective où les preneurs sont des associations professionnelles ne présentent pas seulement l'avantage d'offrir un taux de groupe privilégié (du fait du nombre élevé d'adhérents). Ils offrent aussi – et c'est pour certains l'avantage le plus marqué – la possibilité de s'assurer en tout temps. En effet, le preneur d'un tel contrat négocie généralement avec l'assureur l'obligation d'offrir un montant d'assurance minimal à tout membre du groupe, quel que soit son état de santé, avec ou sans prime additionnelle. Rappelons d'ailleurs que celui qui devient membre d'une association professionnelle a tout intérêt à adhérer rapidement à son régime d'assurance collective s'il veut en profiter pleinement. S'il attend trop longtemps, l'assureur est en mesure d'exiger une déclaration d'état de santé ou un examen médical qui pourrait compromettre son assurabilité.

La déclaration erronée

Si, au moment de remplir une proposition d'assurance vie vous vous savez atteint d'une affection grave et que vous ne le dévoilez pas à l'assureur, vous vous exposez à un déni de couverture. L'assureur pourrait, en effet, faire valoir que le contrat est nul en alléguant que l'assuré a fait une fausse déclaration. Il en est de même pour toute information non déclarée par l'assuré et pouvant entraîner un changement dans son degré d'assurabilité. C'est pourquoi il est absolument primordial, quand on remplit une demande d'assurance, de dire toute la vérité, rien que la vérité...

l'encadré intitulé Les problèmes d'assurabilité). Une fois la proposition acceptée, l'assuré a alors le choix entre une police à montant de couverture décroissant en fonction du remboursement de l'hypothèque ou une police d'assurance vie temporaire à capital fixe sans égard au solde hypothécaire. En ce qui a trait à cette dernière, l'assuré peut décider en tout temps de commuer sa police temporaire en police permanente, de même que choisir un montant de couverture supérieur à l'hypothèque.

Ces polices ont de grands avantages que n'ont pas les produits d'assurance hypothécaire des établisse-

Le cas du suicide

Au Québec, le suicide ne constitue pas automatiquement une exclusion. Pour que la couverture ne soit pas valide, il faut que le contrat contienne une clause en ce sens, ce qui est toujours le cas... Tout le monde le sait. Ce que peu de gens connaissent, toutefois, c'est que cette clause n'a de viabilité que pour une période de deux ans. Soulignons que l'article 2532 C.c. qui précise cette disposition concerne non seulement l'assurance vie, mais aussi l'assurance accidents ou maladie.

ments bancaires. De l'un, les primes sont garanties pendant toute la durée du terme choisi. De deux, la police demeure en vigueur aux conditions initiales même si le créancier hypothécaire change. De trois, les taux offerts par les régimes d'assurance collective des associations professionnelles sont généralement bien meilleurs que ceux des polices d'assurance individuelle proposées par les créanciers hypothécaires. Et de quatre et non le moindre, c'est l'assuré, et non pas la banque, qui nomme le bénéficiaire de sa police.

Les autres protections possibles

Dans la vie, il n'y a pas que le risque de mourir. Il y a aussi celui de tomber malade ou de devenir invalide. Dans les deux cas, le résultat est le même en ce qui a trait à une hypothèque : les revenus de travail avec lesquels l'emprunteur remboursait son prêt n'existent plus. Une assurance hypothécaire, une assurance remboursement hypothécaire ou une assurance vie temporaire ne sont alors d'aucune utilité. Pour ce genre d'événements, il faut plutôt prévoir une assurance perte de revenu et une assurance maladies graves. Le hic, c'est que ces protections sont souvent assez onéreuses. Devez-vous quand même en souscrire une ? Seul un agent ou un courtier spécialisé en la matière pourra vous le dire après analyse de votre situation financière. 📞

Vous avez des questions ? Veuillez nous les faire parvenir par courriel à info@dplm.com à Dale-Parizeau LM. Vous pouvez également obtenir plus de renseignements en consultant notre site Internet au www.dplm.com/fmoq ou en communiquant avec nous au 1 877 807-3756 (partout au Québec).