Communiqué de presse
Paris, Jeudi 21 Novembre 2019

Qui paye le crédit immobilier en cas de décès ?

Au décès de l'emprunteur, le compte bancaire de ce dernier est automatiquement bloqué par sa banque. Aucune opération bancaire ne pourra être réalisée avant que la succession ne soit réglée. Néanmoins, la banque autorise le paiement des obsèques et le règlement des factures urgentes dans la limite à 5 000 €. Le contexte est différent s'il existe un compte joint car le cotitulaire a toujours accès au compte, mais uniquement pour la moitié des sommes figurant au décès du défunt. Les actifs et passifs du défunt devront faire partie de la succession et être restitués à ses héritiers. Mais que se passe t'il lorsqu'il y a un crédit immobilier ?

Si l'emprunteur avait une assurance décès

Même si elle n'est pas obligatoires les établissements bancaires exigent dans la majorité des cas la souscription d'une assurance décès-invalidité lors de la mise en place d'un crédit immobilier. Cette assurance est une protection pour les deux parties prenantes. Si l'emprunteur possède une assurance décès, la compagnie doit régler le capital restant dû au décès de l'emprunteur, tel qu'il est indiqué sur le tableau d'amortissement, et dans la limite du montant garanti, en respectant les conditions liées au contrat. En effet, certaines clauses peuvent annuler la garantie décès, et ainsi obliger les héritiers à rembourser le montant restant au créancier. Nous pouvons prendre l'exemple de trois situations où la compagnie ne remboursera pas la banque :

- si l'assuré a dépassé l'âge limite stipulé dans le contrat compris entre 65 et 85 selon les compagnies d'assurance
- l'assuré décède suite à la pratique d'un sport dit à risque (ex : parachutisme)
- l'assuré décède à la suite d'un suicide

Il est donc extrêmement important d'être conseillé par un professionnel avant de conclure un contrat afin de prendre toutes les options nécessaires pour couvrir le crédit dans sa globalité.

Si l'emprunteur n'avait pas d'assurance décès

Si l'emprunteur n'a pas contracté d'assurance auprès de sa banque, son apport personnel (biens immobiliers, épargne,…) doit servir au remboursement de son crédit immobilier. Le montant restant, après remboursement des créances, sera bien sûr partagé entre ses différents héritiers, sous réserve qu'ils acceptent la succession.

Malheureusement, il peut se trouver que les actifs du défunt ne soient pas suffisant au remboursement des dettes. Les héritiers se retrouveront donc avec des dettes à charge, ne pouvant être couvertes par les biens financiers ou matériels du défunt. Néanmoins, ils pourront toujours se soustraire de cette situation. Plusieurs choix s'offriront donc à eux tels que :

- accepter la succession et prendre en charge les dettes laissées par le défunt. S'il y a plusieurs héritiers, chacun devra y contribuer en fonction de ses droits de succession.
- accepter la succession à concurrence de l'actif net où les héritiers ne seront pas contraints de rembourser les dettes si elles sont plus importantes que ses actifs. L'héritier est toujours libre de changer d'avis par la suite.

- renoncer à la succession, ce qui entrainera une non-réception du patrimoine du défunt et ces derniers ne seront plus tenus de rembourser les dettes.

Quel est l'intérêt de souscrire une assurance emprunteur ?

L'assurance décès permet le versement d'une somme d'argent liée à un crédit en cours, et libère ainsi les proches du défunt d'une éventuelle dette qui pourrait les mettre en difficulté. La souscription d'une assurance emprunteur implique la détermination d'une quotité. Il s'agit de la répartition de la couverture entre les emprunteurs.

Lorsque qu'une personne emprunte seule, la question du choix de la quotité ne se pose pas. La banque exige une quotité de 100 % sur sa tête afin de garantir l'intégralité des sommes prêtées. En revanche, lorsque qu'on emprunte à deux, le choix de la quotité mérite de s'y pencher. En effet, pour des co-emprunteurs, la quotité est divisible entre les deux personnes titulaires du prêt.

Pour bénéficier d'une couverture optimale, la plupart des co-emprunteurs sont invités par la banque à souscrire à 100 % par tête : on parle alors d'une *« couverture à 200 % »*. Cela signifie qu'en cas de décès, le prêt est entièrement soldé par l'assurance souscrite et le co-emprunteur survivant est libéré du paiement de toute échéance à venir. Choisir une quotité d'assurance de prêt à 200 % est un gage de sécurité et de tranquillité.

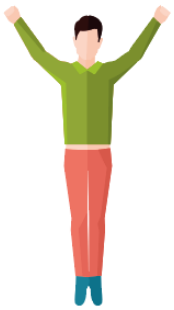
Exemple de cas

Pour un prêt à 200 000 € et un reste à payer de 80 000€

Vous êtes assuré(e) à 50%

La banque vous rembourse 50%
de la part restant à payer
soit 40 000€

Vous êtes assuré(e) à 100%



La banque vous rembourse 100%
de la part restant à payer
soit 80 000€

A propos de CREDIXIA – www.credixia.com

Depuis 1999, CREDIXIA conseille les emprunteurs dans la recherche de leurs financements immobiliers. La stratégie de développement basée sur le « tout gratuit » est un concept innovant dans le secteur du courtage en crédits immobiliers.
CREDIXIA est indépendant de toutes institutions financières. En tant que membre de l'AFIB, Association Française des Intermédiaires Bancaires, CREDIXIA s'engage à en respecter le code éthique. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits. Grâce à sa filiale INIXIA, tous les emprunteurs bénéficient d'une assurance de prêt au meilleur rapport qualité-prix.