

**Mise en garde de l’Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et du SPF Economie  
à l’encontre des formules de crédits hypothécaires avec reconstitution du capital par la  
souscription d’un contrat d’assurance vie**

**La FSMA et le SPF Economie mettent le public belge en garde contre les risques liés aux formules de crédits hypothécaires visant à rembourser une partie ou la totalité du capital à la fin du contrat via la souscription d’un contrat d’assurance vie.**

Certains prêteurs ou intermédiaires en crédit hypothécaire proposent à leurs clients désireux de financer un achat immobilier une combinaison de contrats de crédit hypothécaire à terme fixe et de crédit hypothécaire classique<sup>1</sup>.

Pour ce qui concerne la partie "crédit hypothécaire classique", le client rembourse mensuellement une partie du capital et un intérêt dont le taux peut être fixe ou variable. Pour ce qui concerne la partie "crédit à terme fixe", le client paye mensuellement les intérêts uniquement. Ceux-ci sont calculés sur l'intégralité du montant qui reste dû et donc sur l'intégralité du prêt à terme fixe.

A côté de cette combinaison de crédits, il est proposé au client de souscrire un contrat d’assurance vie et de verser une prime (une somme d’argent) unique ou mensuelle<sup>2</sup>, destinée à lui permettre de reconstituer le capital emprunté à l’échéance du contrat de crédit hypothécaire à terme fixe.

Ce contrat d’assurance vie peut être un contrat d’assurance de la branche 21 ou 23, avec des différences au niveau des risques encourus par le client.

Ainsi, dans le contrat d’assurance de la branche 21, le rendement des primes versées est garanti (le taux offert est notamment lié au contexte économique, sachant qu’on se trouve actuellement dans un contexte de taux bas). Ce taux peut être augmenté d’une éventuelle participation bénéficiaire. Les primes sont en principe calculées de manière à ce que le capital à rembourser soit reconstitué à l’échéance via le rendement garanti. Il faut cependant que le client soit conscient que le rendement garanti initialement prévu ne vaut que pour la prime versée à ce moment-là et pour les éventuelles primes périodiques (futures) fixées au moment de la conclusion du contrat. Pour les futures primes flexibles, par contre, ce rendement pourra varier à la hausse comme à la baisse, obligeant donc potentiellement le client à verser des

---

<sup>1</sup> La proportion entre les deux crédits peut être variable. Il semble que dans la plupart des cas, la partie financée par un crédit hypothécaire classique demeure prépondérante. Rien n’exclut toutefois les offres de financements via un crédit à terme fixe uniquement.

<sup>2</sup> Dans la plupart des cas, la prime est mensuelle, l’objectif étant d’étaler le plus possible les paiements liés à l’acquisition du bien immobilier, tout en réduisant au maximum la charge globale.

primes plus importantes afin de reconstituer le capital emprunté. Lors de la souscription de ce type de contrat d'assurance, il faut également tenir compte des taxes et des frais imputés sur les primes versées.

Si le client opte pour une reconstitution du capital emprunté via un contrat d'assurance vie de la branche 23, la reconstitution du crédit sera liée au rendement d'un ou plusieurs fonds d'investissement. Un fond est composé d'actifs (obligations, actions etc...) dont la valeur peut fluctuer fortement à la hausse comme à la baisse. Par conséquent, le client n'est pas certain qu'il pourra à l'échéance, par le biais de cet investissement, rembourser au prêteur le capital emprunté. Il pourrait même perdre tout ce qu'il a investi dans le contrat d'assurance et devoir, au terme du crédit hypothécaire, trouver une autre source de financement pour le remboursement du capital du crédit à terme fixe.

**Le crédit hypothécaire à terme fixe, combiné avec un contrat d'assurance vie en vue de reconstituer le capital, est généralement présenté au client comme lui permettant de financer avantageusement l'achat immobilier au motif que les mensualités sont moindres (particulièrement avec un contrat de la branche 23 eu égard aux rendements espérés généralement plus élevés, à la différence des contrats de la branche 21 pour lesquels le rendement garanti est moindre et la prime à payer est dès lors plus importante) que si l'achat est financé entièrement par un crédit hypothécaire classique.**

**Il convient cependant de se méfier de ce genre de formule**, qui ne s'avère adéquate que pour une clientèle très spécifique et restreinte, d'autant plus si elle concerne le **financement de la résidence principale**.

Les **principaux risques** liés aux crédits hypothécaires avec reconstitution du capital par le biais de contrats d'assurances vie sont les suivants :

- **au niveau du rendement** : comme indiqué ci-dessus, dans les contrats de la branche 21, le rendement garanti sur les nouvelles primes versées pourra varier, à la hausse comme à la baisse, par rapport au rendement prévu pour la prime initialement versée et pour les primes périodiques futures fixées au moment de la conclusion du contrat. Le client devra donc être attentif à la durée pendant laquelle l'assureur garantit le rendement et au taux applicable lors du versement de chaque prime. Dans les contrats de la branche 23, le rendement n'est jamais garanti. Si des perspectives de rendement élevé bien au-delà du marché sont présentées au client, il doit être conscient que ceci est bien souvent trop beau pour être vrai. Il faut se méfier de la perspective d'un rendement annuel anormalement élevé afin de parvenir à reconstituer le capital à terme fixe. Dans les deux branches, il faut également tenir compte, pour connaître le rendement, des frais et taxes applicables (cfr ci-dessous). En cas de rendement

insuffisant, le client doit être conscient qu'il risque de ne pas être en mesure de rembourser à l'échéance le capital emprunté ;

- **les taxes et les frais liés à la formule à terme fixe doivent être pris en compte dans le calcul du rendement** : en souscrivant un contrat d'assurance vie de la branche 21 ou 23, le client paye une taxe d'assurance de 2% et des frais d'entrée lors de chaque versement auxquels il faut ajouter des frais de gestion. Ceci peut significativement grever le rendement de l'investissement destiné à reconstituer le capital. Le client doit donc toujours tenir compte de ces taxes et frais dans le calcul de la rentabilité de la formule ;
- **dans un contrat de la branche 23, le capital investi n'est sauf exception nullement protégé** : Le client peut perdre tout ou partie des fonds investis, de sorte qu'il pourrait en réalité être amené à payer deux fois le montant du capital emprunté via le crédit à terme fixe. Si la valeur du ou des fonds sous-jacent(s) baisse de manière importante, certains arbitrages pourraient, certes, être effectués, de manière automatique ou à l'initiative du client, afin de limiter la perte. Ceci demande cependant une certaine vigilance de la part du client et/ou de son conseiller ou la mise en place de mécanismes de protection revêtant une certaine complexité (et n'étant pas adéquats pour tous les clients) ;
- **à l'issue du terme, il faudra rembourser en une fois l'intégralité du capital emprunté à terme fixe**. Le client doit dès lors être certain de disposer de cette somme ou d'épargner suffisamment pour y parvenir ;
- **comme dans tout crédit hypothécaire, le prêteur a la possibilité de faire saisir le bien financé**. À défaut de pouvoir reconstituer le capital emprunté au moyen du contrat d'assurance, le client devra trouver une autre source pour financer le remboursement de ce capital à l'échéance (fonds propres, nouvel emprunt...). Si aucune solution ne s'avère possible, le client pourrait se trouver contraint de revendre son bien ou le voir saisi par le prêteur (exercice de l'hypothèque). Cette opération présente donc un risque très important, d'autant plus si elle concerne le financement de la résidence principale du client ;
- **le montant des intérêts d'un crédit hypothécaire à terme fixe est en principe plus élevé qu'avec une forme de crédit hypothécaire classique**. Sur la partie crédit à terme fixe, la charge totale des intérêts est généralement plus élevée pour le client qu'avec un prêt hypothécaire classique puisque les intérêts sont calculés sur l'intégralité du capital emprunté à terme fixe. Dans le cadre d'un crédit hypothécaire classique en

revanche, les intérêts sont calculés sur un capital dégressif et diminuent donc à mesure que l'on avance dans le temps.

Les formules dans lesquelles un achat immobilier est financé en tout ou partie via un crédit hypothécaire à terme fixe avec reconstitution du capital à l'échéance par la souscription d'un contrat d'assurance vie, peuvent dès lors se révéler **très risquées et dommageables** pour les clients ne possédant pas les connaissances suffisantes. Une très **bonne compréhension des contrats d'assurances vie et des risques liés** (particulièrement lorsque le capital est reconstitué via une assurance de la branche 23), ainsi qu'une **expérience suffisante** dans ces produits sont toujours nécessaires. L'emprunteur doit également disposer d'une **situation financière** lui permettant de faire face aux risques encourus (ses revenus, son patrimoine mobilier et immobilier net, déduction faite des éventuels crédits, doivent être suffisants). Enfin, les produits doivent correspondre à l'**objectif d'investissement** du client. Ce n'est qu'à ces conditions que ce genre de formule **pourra être jugée suffisamment adéquate pour les clients et qu'elle pourra leur être recommandée**. Dès lors, la FSMA et le SPF Economie appellent le public à la plus grande vigilance.

La FSMA et le SPF Economie attirent également l'attention sur le fait que les prêteurs et les intermédiaires **doivent très clairement informer** les consommateurs sur tous les aspects de ces produits et en particulier les coûts et frais liés à ce genre de formule afin d'assurer la transparence quant au rendement nécessaire en vue de reconstituer le capital. Les prêteurs et les intermédiaires doivent prendre en considération **l'intérêt de leurs clients et les risques particuliers** que présentent ces produits et **proposer le crédit le mieux adapté**.

Le non-respect par les prêteurs et les intermédiaires de ces obligations peut entraîner des **poursuites pénales ou des sanctions administratives**.

Les clients qui estiment avoir souscrit à ce type de produits sur la base de conseils inadéquats peuvent le cas échéant recourir aux **services de l'Ombudsfin** ([ombudsman@ombudsfin.be](mailto:ombudsman@ombudsfin.be) ou via le site web <https://www.ombudsfin.be>) et de **l'Ombudsman des assurances** ([info@ombudsman.as](mailto:info@ombudsman.as) ou via le site web <http://www.ombudsman.as>), ainsi qu'au **régime de sanction civile** mis en place par le législateur pour obtenir réparation du dommage qui en découle<sup>3</sup>. Les consommateurs qui auraient été victimes d'une pratique frauduleuse d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit peuvent le **signaler à l'Inspection économique** (<https://pointdecontact.belgique.be/meldpunt/fr/bienvenue>).

---

<sup>3</sup> Article 30ter de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et article VII.209 du Code de droit économique

Si vous souhaitez plus d'information sur les produits visés dans la présente mise en garde ou sur les autres formules de financement d'achats immobiliers, vous pouvez consulter le site **wikifin.be**.