

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 65.726 van 28 maart 1997

A.65.692/III-21.921

In zake : 1. **de naamloze vennootschap
Bank Brussel Lambert,**
2. **de naamloze vennootschap
Generale Bank,**
3. **de coöperatieve vennootschap
BACOB,**
4. **de naamloze vennootschap
Gemeentekrediet van België,**
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Lucien SIMONT, advocaat bij
het Hof van Cassatie,
Henri Wafelaertsstraat 47-51
1060 Brussel,

tegen :

**de Controledienst voor de
Verzekeringen,**
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Pierre LAMBERT en
Mr. Nathan WEINSTOCK, advocaten,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, IIIe KAMER,

Gezien het op 22 september 1995 ingediende verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap Bank Brussel Lambert, de naamloze vennootschap Generale Bank, de coöperatieve vennootschap BACOB en de naamloze vennootschap Gemeentekrediet van België de nietigverklaring vorderen van "de aan de verzoekende partijen gerichte omzendbrief van 25 juli 1995 in zoverre in deze brief normen worden vastgesteld

betreffende het tarief van de door de hypotheekondernemingen gehanteerde rentevoeten";

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag van mevrouw HAUBERT, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 6 november 1996 waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 3 maart 1997, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 21 maart 1997;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. GREGOIRE, loco Mr. SIMONT, advocaat, die voor de verzoekende partijen verschijnt, en van Mr. WEINSTOCK, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van mevrouw HAUBERT, auditeur;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de Controledienst voor de Verzekeringen op 25 juli 1995 aan alle hypotheekondernemingen een brief heeft gericht waarin normen worden vastgesteld betreffende het tarief van de door de hypotheekondernemingen gehanteerde rentevoeten; dat die "omzendbrief" de bestreden handeling is in zoverre hij een reglementering zou bevatten;

Overwegende dat de verwerende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt tegen het beroep, omdat de bestreden handeling niet als een nieuwe beslissing mag worden beschouwd; dat zij betoogt dat het gaat om een "louter bevestigende handeling van de talrijke vroegere brieven van de Controledienst (...) aan de hypotheekondernemingen met betrekking tot de inschrijving bedoeld in artikel 43 van de wet van 4 augustus 1992 (brieven van 14 december 1992, 16 februari 1993, 2 en 23 maart 1993 (lees : 3 en 22 maart) en 29 november 1993)"; dat zij voorts zegt dat de bestreden handeling "kennelijk slechts een bevestiging is van de brief van 7 juli 1995 met hetzelfde onderwerp" die aan de derde (lees : vierde) verzoekende partij is gericht;

Overwegende dat de brieven van 14 december 1992, 16 februari 1993, 3 en 22 maart 1993 en 29 november 1993 enkel waren "bedoeld als hulpmiddel" (brief van 14 december 1992) en ertoe strekten de hypotheekondernemingen in te lichten over de gevolgen van de inwerkingtreding van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en over de inhoud van het "controlereglement", dit wil zeggen het uitvoeringsbesluit van die wet, "met het doel de overgang van het ene burgerlijk statuut naar het andere, en van de oude vorm van toezicht naar de nieuwe te laten verlopen" (brief van 14 december 1992), onder meer in verband met de inschrijvingsformaliteiten (brief van

14 december 1992), de vermeldingen die in de prospectus moeten worden opgenomen, zonder iets toe te voegen aan de tekst van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 (brief van 16 februari 1993) en de "reducties-ristorno's"; dat de op 7 juli 1995 aan de vierde verzoekende partij gerichte brief aansloot op een inspectiebezoek op 27 en 28 juni 1995 in twee van haar kantoren en een loutere individuele terechtwijzing was in verband met de kortingen "handelsmarge" en "tijdelijke actie", volgens de opvatting die de verwerende partij had over de geldende reglementering, welke opvatting zij precies heeft uiteengezet in een omzendbrief, die de bestreden handeling is;

Overwegende dat daaruit voortvloeit dat de bestreden handeling een nieuwe beslissing is, waarvan de bijzondere "bedoeling is in te gaan op problemen die zich stellen omtrent de wet van 4 augustus 1992 zowel bij de goedkeuring van de teksten en tarieven ingediend door de ondernemingen als bij de onderzoeken waarmee de Controledienst onlangs een aanvang nam", onder meer in verband met het "rentetarief" en de vermindering van de rentevoeten die "buiten tarief" wordt toegekend, hetzij alleen aan de gebruiker die erom vraagt, hetzij aan elke kredietaanvrager; dat de bestreden handeling bijgevolg een verordenende waarde heeft en kan worden vernietigd;

Overwegende dat de verzoekende partijen een enig middel ontleen aan de schending van de artikelen 1101, 1108 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek, van de artikelen 7 tot 10, 38, 39, § 2, 43, § 6, en 47, § 2, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, en van artikel 12, 3°, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet; dat zij in hoofdzaak aanvoeren dat

de omzendbrief van 25 juli 1995 twee nieuwe regels vaststelt : enerzijds verbiedt hij een hypotheekonderneming, in geval van een daling van de door de concurrenten gehanteerde tarieven, aan de kredietaanvragers een vermindering van de rente toe te kennen ten opzichte van het percentage dat is vermeld in het tarief dat is gevoegd in of bij de door die onderneming opgestelde prospectus, en anderzijds verbiedt hij, in geval van stijging van de door de concurrenten gehanteerde tarieven, de afschaffing van de aanvankelijk aan de kredietaanvragers door een hypotheekonderneming toegekende renteristorno of -vermindering; dat zij van mening zijn dat die omzendbrief uitgaat van een overheid die daartoe niet bevoegd is; dat zij erop wijzen dat de controlebevoegdheid, die ingevolge de artikelen 38, 39, § 2, en 43, § 6, van de voormelde wet van 4 augustus 1992 is toegekend aan de Controledienst, hem niet toelaat nieuwe normen toe te voegen aan de al bestaande regels die zijn vervat in de wet van 4 augustus 1992 (artikelen 7 tot 10; artikel 12, 3°; artikel 47, § 2) en in het koninklijk besluit van 5 februari 1993 (artikel 12, 3°) die weliswaar dwingend zijn (artikel 3 van de wet), maar om die reden ook een strikte uitlegging moeten krijgen; dat zij van mening zijn dat de hypotheekonderneming en de kredietnemer zodoende het krachtens de artikelen 1101 en 1108 van het Burgerlijk Wetboek toegekende recht zouden behouden om, overeenkomstig artikel 1134 van hetzelfde Wetboek, het eens te worden over de toekenning of de afschaffing van een vermindering van de rente;

Overwegende dat de verwerende partij in hoofdzaak antwoordt dat de wet ertoe strekt te zorgen voor een "zo volledig mogelijke" voorlichting van de kandidaat-kredietnemer en een zo groot mogelijke doorzichtigheid; dat dit streven in verschillende

bepalingen van de wet tussen de regels door te lezen is, onder meer in de artikelen 14 en 15 (ondertekening van de kredietovereenkomst) en in artikel 47, § 2 (prospectussen), aangevuld door het uitvoeringsbesluit van 5 februari 1993 (artikel 12, 3°), waarvan de inachtneming is gewaarborgd door artikel 43, § 5 (aangevuld door artikel 4, 5°, van het voormelde besluit) en § 6; dat zij daaruit afleidt dat de vermeende omzendbrief van 25 juli 1995 enkel wijst op de bepalingen van de wet van 4 augustus 1992 en van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 en, in bijkomende orde, op het feit dat zij bevoegd is om bij verordening verplichtingen op te leggen aan de ondernemingen die een hypothecair krediet toekennen (artikel 39, § 2, van de wet van 4 augustus 1992);

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord aanvoeren dat de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 augustus 1992 voor het voetlicht brengt dat de wet ertoe strekt het krediet zo goedkoop mogelijk te maken voor de kredietnemer, omdat men ervan uitgegaan is dat de neerwaartse gelijkschakeling van de rentevoeten, volgens een soepele aanpassing aan de voorwaarden die door de concurrenten worden geboden, gunstig is voor de verbruiker; dat zij daaruit afleiden dat de bepalingen van de wet van "eenzijdig dwingende aard" zijn, omdat alleen de kredietnemer door de wet beschermd wordt aangezien, overeenkomstig artikel 12, 3°, van het voormelde koninklijk besluit van 5 februari 1993, de onderhandelingen kunnen leiden tot de toekenning van voorwaarden die voor hem gunstiger zijn dan die welke in de prospectus zijn vermeld; dat zij doen opmerken dat de discrepanties tussen de kredietnemers die zulk een mogelijkheid doen ontstaan volgens hen te wijten zijn aan de contractuele vrijheid van de partijen, omdat de

overeenkomst voor een hypothecair krediet weliswaar gereguleerd maar niet gestandaardiseerd is;

Overwegende dat uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet volgt dat de regels van dwingende aard die ze bevat, en inzonderheid die betreffende de informatie van het publiek, en, bijgevolg betreffende de informatie van de Controledienst voor de Verzekeringen, opgesteld zijn met het oog op zowel de bescherming van de kredietvrager als op het garanderen van de contractuele vrijheid; dat daaruit volgt dat de wet er zich niet tegen verzet dat een hypotheekonderneming waarvan het prospectus bepaalt dat verminderingen of verhogingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden ze kunnen worden toegekend, aan een kredietvrager op persoonlijke titel en wegens omstandigheden die hem eigen zijn, voorwaarden toestaat die voor hem voordeliger zijn dan die welke ter kennis van het publiek of van de verwerende partij worden gebracht; dat daaruit volgt dat de verwerende partij de bevoegdheid te buiten gaat die haar door de wet is opgedragen, wanneer zij verzet aantekent tegen het feit dat een hypotheekonderneming onder de hiervoren bepaalde voorwaarden aan haar cliënten niet in het tarief vermelde *ristorno's* toekent; dat het middel in zoverre gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Punt 1. "Rentetarief" van de aan de hypotheekondernemingen gerichte omzendbrief van 25 juli 1995 van de Controledienst voor de Verzekeringen wordt vernietigd.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 16.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting, op achtentwintig maart 1900 zevenennegentig door :

de HH. GEUS,	kamervoorzitter,
HANOTIAU,	kamervoorzitter,
Mevr. DAURMONT,	staatsraad,
Mevr. HONDERMARCQ,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD
VAN STATE, GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.