

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 59.840 du 3 juin 1996

A.65.943/III-22.014

En cause : **le Société anonyme Crédit communal de Belgique,**

ayant élu domicile chez
Me Lucien SIMONT,
avocat à la Cour de cassation,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles,

contre :

l'Office de Contrôle des Assurances,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Nathan WEINSTOCK, avocats,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 octobre 1995 par la société anonyme Crédit communal de Belgique, qui demande l'annulation de la "décision prise par la partie adverse de s'opposer à la modification du tarif applicable par la partie requérante, portée à la connaissance de cette dernière par lettre du 13 septembre 1995";

Vu le mémoire en réponse et le dossier administratif;

Vu le rapport de M^{me} HAUBERT, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 9 de l'arrêté royal du 5 février 1993;

Vu l'article 43, § 8, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, et l'article 9 de l'arrêté royal du 5 février 1993 portant diverses dispositions d'exécution de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire;

Vu l'ordonnance du 23 janvier 1996, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt du rapport et fixant l'affaire à l'audience du 31 janvier 1996;

Entendu, en son rapport, M. MESSINNE, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me GREGOIRE, loco Me SIMONT, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me WEINSTOCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} HAUBERT, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que, le 25 juillet 1995, la partie adverse a adressé à toutes les entreprises hypothécaires, au sens de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, une lettre circulaire rédigée comme suit :

" La présente lettre fait suite aux courriers des 14 décembre 1992, 22 mars 1993 et 29 novembre 1993.

Elle a pour objet de traiter certains problèmes touchant à l'application de la loi du 4 août 1992 et qui se sont révélés tant à l'occasion de l'approbation des textes et tarifs communiqués par les entreprises qu'au cours des inspections que l'Office de contrôle a entrepris de mener depuis peu.

(...)

1. Tarif des taux d'intérêt.

Des diminutions d'intérêt sont accordées sous diverses formes : ce problème a déjà été abordé dans une précédente lettre. Ces avantages sont, par ailleurs, octroyés pour différentes raisons qui peuvent être classées en quelques catégories.

- 1° La situation particulière de l'emprunteur, par exemple, ses liens avec l'entreprise en qualité de membre du personnel.
Vu que l'avantage qui en résulte n'est pas accessible à la clientèle ordinaire, il n'est, en règle générale, pas mentionné au tarif des taux d'intérêt, quoiqu'à ce niveau, des accords particuliers puissent intervenir au sein même de l'entreprise.
- 2° Les relations que le débiteur entretient ou a entretenu avec l'entreprise hypothécaire en qualité de client; quelques exemples : il a épargné, conserve son épargne ou se propose d'épargner auprès de ...; il est assuré ou s'assurera auprès de ...; il traite ses opérations bancaires via ... L'avantage accordé en raison d'une telle relation est tarifé et est repris dans le tarif des taux d'intérêt ou annexé à ce tarif (en cas de ristourne).
- 3° Modification du niveau des taux d'intérêt sur le marché hypothécaire (en d'autres termes, la concurrence) : en cas de baisse des taux, le demandeur de crédit obtient une diminution complémentaire des intérêts. Cette réduction ou ristourne, au même titre que la précédente - avec laquelle elle forme d'ailleurs l'ensemble des avantages "commerciaux" - est reprise ou annexée au tarif des taux.

Que penser si une entreprise entend faire face à la baisse des taux pratiqués par la concurrence, en accordant, hors tarif, une diminution des intérêts, soit au seul consommateur qui en fait la demande, soit à tout demandeur de crédit ? Cette pratique est, de toute évidence, contraire à l'article 12 de l'arrêté royal du 5 février 1993, lequel dispose que le tarif des taux d'intérêts doit contenir, outre les majorations et réductions, les ristournes, ainsi que leur méthode de calcul et leurs conditions d'octroi respectives. De plus, le tarif des taux doit être communiqué préalablement à l'office de contrôle (article 43, § 6, de la loi).

Parce que les deux premières catégories forment ensemble ce qu'il est convenu d'appeler "les récompenses de fidélité", elles peuvent être revues ou supprimées en fonction de l'évolution de la situation ou de la relation qui y a donné lieu, ce qui n'est pas

le cas pour les avantages en intérêts relevant de la troisième catégorie. En effet, supprimer une ristourne d'intérêt ou une réduction à la suite d'une hausse des taux sur le marché serait contraire à la réglementation relative à la variabilité des taux d'intérêt";

que cette lettre concerne l'inscription visée à l'article 43 de la loi précitée du 4 août 1992, qui dispose notamment :

" § 1^{er}. Une entreprise hypothécaire ne peut exercer ou continuer son activité sans inscription préalable par l'Office de contrôle (des assurances).

(...)

§ 3. L'inscription peut être radiée par l'Office de contrôle si une entreprise hypothécaire manque gravement aux obligations imposées par la présente loi ou ses arrêtés d'exécution.

(...)

§ 5. Les règles concernant l'inscription, concernant les renseignements à fournir et leurs modifications ultérieures, ainsi que les règles concernant la renonciation à l'inscription et sa radiation sont déterminées par le Roi.

§ 6. Toute modification aux documents et renseignements visés au § 5 doit être communiquée à l'Office de contrôle qui en accuse réception.
L'Office de contrôle s'oppose à la modification projetée lorsque celle-ci viole les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution.

(...)" ;

que l'article 47 de la même loi oblige les entreprises hypothécaires à une information sous forme de prospectus selon des règles à fixer par le Roi; que l'article 4, 5°, de l'arrêté royal du 5 février 1993 portant diverses dispositions d'exécution de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire impose la communication à l'Office de contrôle des assurances dudit prospectus qui, en vertu de l'article 12 du même arrêté, doit comprendre, notamment, le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédit, y compris les réductions ou majorations éventuelles et leurs conditions d'octroi, ainsi que les modes de calcul et les conditions d'octroi des ristournes d'intérêt éventuellement accordées;

Considérant que la requérante a informé la partie adverse, le 7 septembre 1995, des modifications apportées à ses tarifs pour les crédits hypothécaires; que, le 13 septembre 1995, la partie adverse écrivit en ces termes à la requérante :

" (...)

Nous accusons bonne réception de votre transmis du 7 septembre 1995, comportant votre nouveau tarif de taux d'intérêt, applicable à dater du 1er septembre 1995.

Nous devons cependant nous opposer à la modification apportée audit tarif, dans la mesure où votre entreprise accorde des ristournes "hors tarif".

Nous vous renvoyons, à ce sujet, à notre courrier du 7 juillet dernier, faisant suite à notre inspection des 27 et 28 juin en vos bureaux de Wépion et Roeselare, ainsi qu'à notre lettre-circulaire du 25 juillet dernier.

Contre la présente décision, il vous est loisible d'introduire un recours auprès du Conseil d'Etat, dans le mois de la présente notification (...);

qu'il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse fait valoir que "l'acte attaqué ne peut être considéré comme une décision nouvelle", qu'il s'agit "d'un acte purement confirmatif des nombreux courriers antérieurs de l'Office (...) aux entreprises hypothécaires concernant l'inscription visée par l'article 43 de la loi du 4 août 1992 (courriers des 14 décembre 1992, 16 février 1993, 2 et 23 mars 1993 et 29 novembre 1993)", et qu'il n'est "manifestement qu'une simple confirmation de la lettre dite circulaire du 25 juillet 1995 qui articulait déjà la position de la partie adverse en ce qui concerne les ristournes accordées hors tarif ayant le même objet";

Considérant que l'acte attaqué constitue une décision individuelle qui répond à une demande précise de la requérante, formulée le 7 septembre 1995 en application de l'article 43, § 6, de la loi du 4 août 1992, quant à la modification de son prospectus relatif à ses tarifs de

crédits hypothécaires; que la circonstance que cette décision a été précédée de circulaires dans lesquelles la partie adverse exposait ses décisions de principe et sa politique n'altère pas ce caractère; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la "violation des articles 38, 39 spécialement § 2, alinéa 1^{er}, 43 spécialement § 6, 47 spécialement § 2, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et de l'article 12 spécialement 3^o de l'arrêté royal du 5 février 1993 portant diverses dispositions d'exécution de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire"; qu'elle expose en substance qu'il résulte du texte même de l'article 43, § 6, alinéas 1^{er} et 2, de la loi du 4 août 1992 que l'opposition de l'Office de contrôle des assurances aux modifications projetées par l'entreprise hypothécaire ne peut être motivée que par une violation de la loi ou de ses arrêtés d'exécution, que l'acte attaqué "ne précise nullement en quoi les modifications projetées par la requérante entraîneraient" une telle violation, que "la partie adverse fonde sa décision sur une considération, étrangère auxdites modifications proprement dites, relative à la pratique qu'adopterait la requérante de consentir des diminutions d'intérêts hors tarif" et que ce grief ne peut servir de fondement à une décision prise sur la base de l'article 43, § 6, alinéa 2, de la loi;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la "violation des articles 1101, 1108 et 1134 du Code civil, 3, 7 à 10, 38, 39 spécialement § 2, 43 spécialement § 6, 47 spécialement § 2, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, et 12 spécialement 3^o, de l'arrêté royal du 5 février 1993 portant diverses dispositions d'exécution de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire"; qu'elle expose en substance que "la décision attaquée considère que la pratique par laquelle la requérante accorderait des diminutions d'intérêts hors

tarif serait contraire aux termes" de la "lettre circulaire adressée le 25 juillet 1995 par la partie adverse à toutes les entreprises hypothécaires", mais que cette lettre circulaire, elle-même attaquée par une requête actuellement pendante devant le Conseil d'Etat, qui "interdit l'octroi par une entreprise hypothécaire, au profit des demandeurs de crédit, d'une diminution d'intérêts par rapport aux taux repris dans le tarif inséré ou annexé au prospectus établi par cette entreprise, en cas de baisse des taux pratiqués par la concurrence", "édicte une norme nouvelle s'ajoutant aux règles existantes qui régissent la matière du crédit hypothécaire" et est donc illégale car "les règles contenues dans la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire sont impératives (...) et dérogoires aux principes applicables aux obligations conventionnelles en général" et sont donc d'interprétation restrictive, de sorte que ladite lettre circulaire excède le pouvoir réglementaire conféré à l'Office de contrôle des assurances par l'article 39, § 2, de la loi;

Considérant, sur les deux moyens réunis, qu'il résulte des travaux préparatoires de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire que les règles impératives qu'elle contient, et notamment celles qui concernent l'information du public et, par suite, l'information de l'Office de contrôle des assurances, sont conçues en vue, à la fois, de la protection du demandeur de crédit et de la garantie de la liberté contractuelle; qu'il en résulte que la loi n'interdit pas à une entreprise hypothécaire, dont le prospectus prévoit des majorations ou réductions éventuelles et leurs conditions d'octroi, de consentir au demandeur de crédit, à titre individuel et en raison de circonstances qui lui sont spécifiques, des conditions plus avantageuses pour celui-ci que celles qui sont portées à la connaissance du public et de la partie adverse; qu'il s'ensuit que cette dernière ne peut, sans excéder les compétences que la loi lui confère, s'opposer

à ce qu'une entreprise de crédit hypothécaire consente à ses clients, dans les conditions ci-dessus définies, des "ristournes hors tarif"; que, dans cette mesure, les moyens sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision de la partie adverse du 13 septembre 1995 de s'opposer à la modification du tarif de taux d'intérêts communiquée par la requérante le 7 septembre 1995.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le trois juin 1900 nonante-six par :

M. GEUS,	président de chambre,
M ^{me} THOMAS,	conseiller d'Etat,
M. MESSINNE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.