Texte français (titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973).

Conseil d'Etat, section d'administration.

A R R E T

nº 61.653 du 11 septembre 1996
A. 65.864/IV-15.383.

En cause : 1. la s.a. Caisse générale d'épargne et de retraite-Assurances,
2. la s.a. Caisse générale d'épargne et de retraite-Banque,
ayant élu domicile chez
Me L. SIMONT, avocat,
ayant son cabinet à BRUXELLES,
rue H. Wafelaerts 47 - 51

contre :

l'Office de contrôle des assurances,
ayant élu domicile chez
Mes P. LAMBERT et N. WEINSTOCK, avocats,
ayant leur cabinet à BRUXELLES,
avenue Defré 19.

LE CONSEIL D'ETAT, IVe CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 octobre 1995, par laquelle la s.a. Caisse générale d'épargne et de retraite-Assurances et la s.a. Caisse générale d'épargne et de retraite-Banque demandent l'annulation de "la décision prise le 8 septembre 1995 par la partie adverse, de s'opposer à la modification du tarif des taux d'intérêt appliqués par les requérantes, portée à la connaissance de ces dernières par lettre du 30 août 1995";

Vu le mémoire en réponse;

Vu le rapport établi par M. P. DE WOLF, premier auditeur, sur la base de l'article 9 de l'arrêté royal du 5 février 1993;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 décembre 1995, fixant l'affaire à l'audience du 9 janvier 1996;

Entendu Mme M.-R. BRACKE, conseiller d'Etat, en son rapport;

Entendu en leurs observations Me J. BOUCKAERT, avocat, loco Me L. SIMONT, avocat, qui comparaît pour la partie requérante, et Me N. WEINSTOCK, avocat, qui comparaît pour la partie défenderesse;

Entendu M. P. DE WOLF, premier auditeur, en son avis conforme;

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

1. Des éléments de la cause.

Considérant que les éléments de la cause peuvent être résumés comme suit :

1.1. L'Office de contrôle des assurances, institué par la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, ci-après dénommé "l'Office de contrôle", est chargé par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire du contrôle des entreprises hypothécaires, en l'espèce les personnes qui font leur profession habituelle, soit à titre principal, soit à titre d'appoint, d'opérations de crédit hypothécaire visées à l'article 1er de la loi du 4 août 1992.

Pour l'application de cette loi et de ses arrêtés d'exécution, l'Office de contrôle peut imposer aux entreprises hypothécaires, par voie de règlement, certaines obligations et interdictions "afin de rendre leurs opérations conformes à la fois à la technique du crédit hypothécaire et à l'intérêt général des emprunteurs" (art. 39, § 2, de la loi du 4 août 1992).

Une entreprise hypothécaire ne peut exercer ou continuer son activité sans inscription préalable par l'Office de contrôle (art. 43, § 1er, de la loi du 4 août 1992). L'inscription peut être radiée par l'Office de contrôle si une entreprise hypothécaire manque gravement aux obligations imposées par la loi et ses arrêtés d'exécution (art. 43, § 3, de la loi du 4 août 1992).

L'article 43, § 5, de la loi du 4 août 1992 dispose que les règles concernant l'inscription, concernant les documents et 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. Ces règles ont été fixées par l'arrêté royal du 5 février 1993 portant diverses dispositions d'exécution de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire. En vertu de l'article 4 de l'arrêté royal du 5 février 1993, les entreprises hypothécaires doivent, pour obtenir l'inscription, communiquer à l'Office de contrôle notamment le modèle de prospectus visé à l'article 47, § 2, de la loi du 4 août 1992.

L'article 43, § 6, de la loi du 4 août 1992 dispose que toute modification aux documents et renseignements visés au § 5 doit être communiquée au préalable à l'Office de contrôle et que cet Office peut "s'opposer" à la modification projetée "lorsque celle-ci viole les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution".

L'article 43, § 8, dispose qu'une entreprise peut, dans le mois de la notification de l'opposition de l'Office de contrôle prévue au § 6, introduire un recours

auprès du Conseil d'Etat, selon une procédure simplifiée à déterminer par le Roi.

L'article 47 de la loi du 4 août 1992 dispose notamment ce qui suit :

"§ 1er. Sans préjudice d'autres dispositions légales ou réglementaires, toute publicité pour les opérations visées à l'article 2 de la présente loi doit mentionner l'identité ou la dénomination de l'entreprise hypothécaire. Si la publicité provient d'un intermédiaire, il doit l'indiquer expressément avec son adresse.

§ 2. L'entreprise hypothécaire doit mettre à la disposition des intéressés une information sous forme de prospectus.

§ 3. Lorsque le candidat-emprunteur s'oblige à payer des frais de dossier ou d'expertise, ceux-ci doivent être mentionnés dans un formulaire de demande signé par lui.

§ 4. Le Roi fixe les règles à suivre pour la publicité, les prospectus et les formulaires de demande".

Selon l'article 12 de l'arrêté royal du 5 février 1993, les prospectus visés à l'article 47, § 2, de la loi doivent au minimum contenir les éléments suivants :

"1° la dénomination de l'entreprise hypothécaire ainsi que son adresse;

2° une description des types de crédit que l'entreprise hypothécaire octroie;

3° le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédit y compris les réductions ou majorations éventuelles et les conditions d'octroi, ainsi que les taux d'intérêt annuels correspondants; le tarif peut être ajouté au prospectus sous forme d'un document séparé à condition qu'il soit daté et que cet ajout soit mentionné dans le prospectus même; lorsque des ristournes d'intérêt sont accordées, leurs modes de calcul ainsi que les conditions d'octroi doivent être annexés audit tarif;

4° par type de crédit, un exemple représentatif de calcul de la charge globale à payer en capital et intérêts;

5° le cas échéant, les modalités de variation des taux d'intérêt;

6° le tarif des frais et indemnités réclamés par l'entreprise hypothécaire;

7° la nature des contrats dont l'entreprise hypothécaire exige l'annexion;
8° la date à partir de laquelle le prospectus est d'application".

1.2. Les rapports des 23 juin et 14 juillet 1995, relatifs à des contrôles effectués par l'Office de contrôle dans quelques agences des parties requérantes, relèvent notamment que ces agences offrent deux types de diminution du taux d'intérêt, non mentionnées au tarif, à savoir une "ristourne produits-liés" et une "ristourne agence ou commerciale".

Dans une lettre du 18 juillet 1995, l'Office de contrôle communique quelques "observations" aux parties requérantes. En ce qui concerne les tarifs, elle énonce notamment ce qui suit :

"Nous avons constaté qu'il apparait dans votre offre deux types de ristournes qui ne figurent pas dans le tarif :
1) une ristourne produits-liés;
2) une ristourne agence ou commerciale.
En analysant les dossiers des agences, nous avons pu voir que finalement ces deux types de ristournes étaient intimement liées de sorte qu'il n'y a pas de tarification pour ces ristournes.
Nous vous rappelons que l'arrêté royal du 5 février 1993 précise en son article 12, 3° que 'lorsque des ristournes d'intérêt sont accordées, leurs méthodes de calcul et leurs conditions d'octroi doivent être annexées au tarif'.
Par ailleurs, l'article 43, § 6 de la loi du 4 août 1992 prévoit que 'toute modification aux documents et renseignements visés au § 5 (donc y compris aux tarif et prospectus) doit être communiquée au préalable à l'Office de Contrôle ...'.
Ces dispositions ont pour but, non seulement de permettre au candidat-emprunteur d'être informé de la façon la plus claire quant au tarif propre à chaque entreprise, mais encore, d'assurer l'octroi d'éventuelles ristournes, à des conditions objectives et non 'au cas par cas'.
En conclusion, nous vous demandons d'adapter la gestion de vos dossiers de crédit hypothécaire dans le sens des remarques qui précèdent".

1.3. Le 25 juillet 1995 l'Office de contrôle adresse une lettre aux entreprises hypothécaires. Cette lettre énonce notamment ce qui suit :

"1. TARIF DES TAUX D'INTERET.

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, le 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'A.R. 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 13, § 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 (...)"

Plusieurs entreprises hypothécaires, dont les parties requérantes, demandent l'annulation de cette 'circulaire' du 25 juillet 1995, dans la mesure où elle impose des normes nouvelles en matière de tarifs des taux d'intérêt.

1.4. Par télécopie du 30 août 1995, les parties requérantes communiquent à l'Office de contrôle les nouveaux tarifs des crédits hypothécaires dont elles entendent faire application à partir du 1er septembre 1995..

Dans une lettre du 8 septembre 1995, l'Office de contrôle écrit aux parties requérantes ce qui suit :

"Nous accusons bonne réception de votre fax du 30 août 1995.

Etant donné que, lors d'un entretien téléphonique du 7 septembre 1995, M. VAN SCHOORS nous a confirmé qu'à l'occasion de l'établissement de votre tarif du 1er septembre 1995 il n'a pas été tenu compte du point '1. TAUX D'INTERET' de la circulaire de l'Office de contrôle du 25 juillet 1995 et étant donné que votre entreprise accorde dès lors, en violation de l'article 12, 3°, de l'A.R. du 5 février 1993, des ristournes 'concurrentielles' HORS tarif, l'Office de contrôle s'oppose à ce qu'il soit fait application du taux d'intérêt précité".

Cette lettre constitue l'objet du recours en annulation.

2. Du bien-fondé du recours.

2.1.1. Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 38, 39, 43 et 47 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 février 1993, en ce que la partie défenderesse a fondé sa décision de faire opposition sur une considération qui est étrangère aux modifications visées aux §§ 5 et 6 de la loi précitée et qui porte sur la pratique des parties requérantes consistant à accorder des diminutions de taux d'intérêt hors tarif; qu'elles soutiennent qu'une objection de l'espèce ne peut fonder une décision de faire opposition en application de l'article 43, § 6, alinéa 2, de la loi du 4 août 1992;

2.1.2. Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie défenderesse souligne que toute modification du tarif des taux d'intérêt qui figure dans le prospectus, doit être communiquée à l'Office de contrôle et que ce dernier peut s'opposer à la modification projetée si celle-ci viole les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution; qu'elle fait valoir que, dès lors que les parties requérantes accordent aux candidats-emprunteurs des "ristournes" qui ne figurent pas dans leur tarif, elles ont violé l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 5 février 1993, de sorte que l'opposition faite par l'Office de contrôle est donc fondée sur une illégalité du tarif; qu'elle conteste qu'elle devrait limiter sa censure au "contenu positif" du tarif et qu'elle estime devoir s'opposer également à un tarif qui ne fait pas mention de toutes les "ristournes" appliquées;

2.1.3.1. Considérant qu'ainsi qu'il a été exposé sous le point 1.2., les entreprises hypothécaires doivent, en vertu de l'article 43, § 6, de la loi du 4 août 1992, communiquer à l'Office de contrôle toute modification aux

documents et renseignements visés au § 5 et que l'Office de contrôle peut s'opposer à la modification projetée "lorsque celle-ci viole les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution"; que, sur la base de l'article 43, § 5, de la loi du 4 août 1992, l'article 4 de l'arrêté royal du 5 février 1993 dispose que, pour obtenir l'inscription, les entreprises doivent communiquer à l'Office de contrôle notamment un modèle de prospectus visé à l'article 47, § 2, de la loi précitée et que l'article 12 de l'arrêté royal déjà cité dispose que les prospectus visés à l'article 47, § 2, doivent contenir certains éléments, parmi lesquels le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédit y compris les réductions ou majorations éventuelles et les conditions d'octroi; que la partie défenderesse peut dès lors "s'opposer" sur la base des dispositions précitées à un projet de modification du prospectus, par exemple une modification des tarifs des taux d'intérêt, lorsque cette modification constitue une infraction à la loi du 4 août 1992 ou à ses arrêtés d'exécution;

2.1.3.2. Considérant qu'il appert du dossier administratif que la partie défenderesse a constaté que les parties requérantes accordent des diminutions de taux d'intérêt qui ne figurent pas dans le tarif, ni dès lors dans le prospectus, et que sur la base de ce motif elle s'est opposée à la modification des tarifs des prêts hypothécaires, proposée par les parties requérantes; que dans la mesure où il peut être admis - ce qui sera examiné au titre du deuxième moyen - qu'il résulte de la loi du 4 août 1992 et de l'arrêté royal du 5 février 1993 qu'une entreprise hypothécaire doit mentionner dans son prospectus tous les taux d'intérêt et toutes les diminutions de ces taux, l'opposition attaquée repose sur un motif légitime qui trouve appui dans les faits et que, dans cette hypothèse, le moyen est dénué de fondement; que, dans le cas contraire, le moyen est fondé;

2.2.1. Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation "des articles 1101, 1108 et 1134 du Code civil, des articles 3, 7 à 10, 38, 39, notamment le § 2, 43, notamment le § 6, et 47, notamment le § 2, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, et de l'article 12, notamment le 3°, 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'elles soutiennent que la partie défenderesse considère comme contraire à l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 5 février 1993 la pratique qui consiste pour les parties requérantes à accorder des diminutions de taux d'intérêt hors tarif, et qu'elle se fonde à cet effet sur la circulaire, également attaquée dans une autre procédure, du 25 juillet 1995, laquelle introduit, par rapport aux règles existantes en matière de crédit hypothécaire, une règle nouvelle selon laquelle une entreprise ne peut pas faire face à une baisse des taux d'intérêt constatée chez les concurrents en accordant hors tarif une diminution au consommateur qui en fait la demande, ou à tout emprunteur; qu'elles font valoir que les dispositions de la loi revêtent un caractère impératif; que, dès lors que les règles visées dérogent au droit commun en matière d'obligations contractuelles, la loi du 4 août 1992 et ses arrêtés d'exécution doivent faire l'objet d'une interprétation restrictive, que ni les dispositions de la loi, ni l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 5 février 1993, n'interdisent aux entreprises hypothécaires d'accorder aux emprunteurs une diminution de taux d'intérêt par rapport à ceux mentionnés dans les tarifs figurant dans ou annexés au prospectus rédigé par ces entreprises, que cette diminution soit accordée à l'occasion d'une diminution des tarifs appliqués par les entreprises concurrentes, ou pour toute autre raison ayant trait à la nature du crédit demandé, que les entreprises hypothécaires et les emprunteurs conservent dès lors, conformément aux articles 1101 et 1108 du Code civil, le

droit de convenir contractuellement de l'octroi ou de la suppression de "ristournes ou de taux d'intérêt" susvisés, pour autant que les dispositions impératives en matière de protection des intérêts de l'emprunteur soient respectées; que les parties requérantes soulignent en outre que le prospectus qui doit être mis à la disposition des intéressés par les entreprises hypothécaires a été conçu par le législateur comme un "premier document d'information", sur la base duquel peuvent intervenir des négociations qui aboutiront peut-être à l'octroi de conditions plus favorables que celles mentionnées au prospectus, et que le prospectus se distingue ainsi de l'offre écrite, prescrite à l'article 47, § 2, de la loi; qu'elles observent également qu'aucune législation visant à protéger le consommateur n'interdit d'accorder des diminutions de taux sur le prix annoncé, que les promoteurs de la loi ont toujours estimé qu'il y va de l'avantage du consommateur d'offrir aux entreprises hypothécaires la possibilité de pouvoir s'adapter de manière souple aux conditions offertes par la concurrence;

2.2.2. Considérant que la partie défenderesse fait valoir à l'encontre du moyen que l'objectif du législateur n'était pas tant de procurer une information élémentaire au candidat-emprunteur, mais une information qui soit "aussi complète que possible" et que l'arrêté royal du 5 février 1993 a mis en oeuvre cet objectif de transparence; qu'elle soutient que les termes de l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 5 février 1993 sont parfaitement explicites et ne sauraient prêter à controverse, à savoir "toutes les réductions et majorations proposées aux candidats-emprunteurs doivent être mentionnées dans le tarif", que la généralité des termes utilisés par le Roi ne permet pas, en effet, d'accorder des réductions ne relevant pas des catégories "prévues" à l'article 12, 3°, de l'arrêté royal précité; que la disposition précitée laisse effectivement "libre jeu à la concurrence", qu'au

contraire, cette disposition crée les conditions d'une saine concurrence, puisque chaque entreprise doit jouer "cartes sur table", que cette obligation de "transparence tarifaire" n'entrave en rien la liberté contractuelle du candidat-emprunteur, qu'en effet, celui-ci pourra choisir en connaissance de cause le prêteur qui, à ses yeux, propose les meilleures conditions, que le système instauré par la loi du 4 août 1992 et par l'arrêté royal du 5 février 1993 crée précisément les conditions d'une concurrence saine et transparente, tandis qu'un maximum d'informations est fourni au consommateur ; qu'il convient également d'observer que la comparaison avec la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation est inadéquate et que, si une comparaison était néanmoins possible, la loi du 9 août 1992 serait plutôt comparable à la réglementation en matière de "services financiers homogènes"; qu'elle conteste également que la décision attaquée repose sur de nouvelles obligations qui figureraient dans la circulaire du 25 juillet 1995, dès lors qu'il s'agit d'une directive purement explicative et que l'obligation d'inclure des "ristournes" en matière de taux d'intérêt découle directement de la loi précitée et de son arrêté d'exécution;

2.2.3.1. Considérant que selon l'exposé des motifs, la loi du 4 août 1992 a comme objectif général d'adapter la législation sur le crédit hypothécaire à l'évolution économique et financière et à l'internationalisation croissante, afin d'offrir aux entreprises belges la possibilité de maintenir leur compétitivité dans ce contexte international modifié; qu'en outre, une modification de la loi s'imposait en raison de l'application au secteur du crédit de la liberté d'établissement et de la libre prestation de services dans le cadre du marché unique européen; que, selon l'exposé des motifs, le législateur entendait également tenir compte de la tendance à la dérégulation et qu'il a voulu, dans ce but,

accorder un rôle plus important à la liberté contractuelle; que, selon le législateur, cette liberté contractuelle accrue devait être assortie d'une meilleurs protection des emprunteurs, un rôle important étant imparti à cet égard à l'information (Doc. parl. Chambre, 1990-1991, n° 1742/1, p. 1); qu'il ressort également des travaux préparatoires de la loi du 4 août 1992 que l'accroissement de la concurrence et de la liberté contractuelle, d'une part, et l'amélioration de l'information du candidat-emprunteur, d'autre part, ont été confirmés à plusieurs reprises en tant qu'objectifs; que c'est ainsi qu'il a été souligné notamment que la variabilité des taux d'intérêt permet une plus grande concurrence entre les prêteurs, ce qui exerce une pression à la baisse sur les taux d'intérêt, laquelle permet une réduction des taux hypothécaires moyens (Rapport de la commission de la Chambre, Doc. parl. 1991-1992, n° 375/8, p.5); qu'il est souligné dans l'exposé des motifs qu'il y a lieu d'éviter une trop grande réduction du droit à la liberté contractuelle du consommateur (o.c., p. 5); que l'interdiction de la technique de la reconstitution par simple capitalisation des versements reconstitutifs et les dispositions en matière de calcul d'intérêts ont été justifiées par le souci d'éviter que le consommateur ne se fasse une idée erronée du taux d'intérêt qui lui a été communiqué et par la nécessité d'une information claire et "aussi complète que possible" (Rapport de la commission de la Chambre, p. 6, et Exposé des motifs, p. 2); que la nécessité d'une protection de l'emprunteur par une meilleure information a été soulignée à propos des dispositions en matière d'information (notamment, Exposé des motifs, p. 8, et Rapport de la commission de la Chambre, pp. 3 et 6);

2.2.3.2. Considérant qu'en vue de réaliser l'objectif consistant à offrir aux candidats-emprunteurs "une information claire et aussi complète que possible", la loi du 4 août 1992 contient un certain nombre de dispositions

en matière d'information; qu'ainsi l'article 47, § 1er, mentionne les éléments que doit comporter la publicité, que les §§ 2 et 4 du même article prescrivent que l'entreprise hypothécaire doit mettre à la disposition des intéressés une information sous forme de prospectus, dont les modalités seront fixées par le Roi; que ces modalités sont inscrites à l'article 12 de l'arrêté royal du 5 février 1993 portant diverses dispositions d'exécution de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire; que selon l'article 12, 3°, les prospectus visés à l'article 47, § 2, doivent contenir "le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédit y compris les réductions ou majorations éventuelles et les conditions d'octroi, ainsi que les taux d'intérêt annuels correspondants"; que les mots "y compris les réductions ou majorations éventuelles" ne peuvent, à première vue, être interprétés que comme indiquant que toutes les réductions ou majorations éventuelles sont comprises; que si certaines de celles-ci seulement étaient visées, et non pas toutes, il eût convenu de spécifier quelles réductions et majorations éventuelles devaient effectivement être mentionnées dans le prospectus;

2.3.3.3. Considérant que la question se pose de savoir si l'interprétation selon laquelle les prospectus doivent indiquer le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédit, en ce compris toutes les réductions et majorations possibles, - avec la conséquence qui résulte de cette interprétation, qu'il ne peut en principe être accordé de diminutions de taux d'intérêt non mentionnées au prospectus - trouve un appui dans la loi du 4 août 1992 et ne vas pas à l'encontre des intentions du législateur;

2.3.3.3.1. Considérant que l'un des objectifs de la loi du 4 août 1992, ainsi qu'il a déjà été dit, était, en vue de la protection du consommateur, d'offrir aux candidats-emprunteurs "une information claire et aussi complète que

possible"; que l'on peut considérer que le taux d'intérêt qui sera demandé constitue un élément essentiel, déterminant pour la plupart des candidats-emprunteurs; qu'une pratique généralisée d'octroi de diminutions des taux d'intérêt non mentionnées dans le prospectus pourrait nuire à la transparence du marché et à la comparabilité de l'information; que pour les candidats-emprunteurs il pourrait en résulter une situation où il ne leur serait pratiquement plus possible de procéder à une comparaison entre les taux d'intérêt pratiqués par les différentes entreprises hypothécaires; qu'une interprétation telle que celle reproduite sous le point 3.2.3.2. empêche l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 5 février 1993 d'être vidé de sa substance et contribue à la réalisation de l'objectif du législateur, qui est de procurer aux candidats-emprunteurs un maximum d'information afin qu'ils puissent effectivement comparer les tarifs des entreprises hypothécaires; qu'il est observé que n'est pas prise en considération ici la dernière subordonnée : "lorsque des ristournes d'intérêt sont accordées, leurs modes de calcul ainsi que les conditions d'octroi doivent être annexées audit tarif", dès lors que cette subordonnée, non seulement est étrangère au présent litige, mais ne peut pas davantage être appliquée, comme étant illégale, puisqu'elle a été ajoutée après que le Conseil d'Etat eut émis son avis sur le projet d'arrêté royal et que l'ajout ne résultait pas d'une observation de la section de législation du Conseil d'Etat;

2.3.3.3.2. Considérant que l'argument que la partie défenderesse croit pouvoir tirer de la phrase suivante de l'exposé des motifs concernant l'article 48, § 2, aux termes de laquelle "Ce prospectus doit fournir les premiers éléments d'informations au candidat-emprunteur" ne peut être retenu; qu'ainsi qu'il peut être inféré de la représentation schématique de l'information, figurant dans l'exposé des motifs (p. 8), les mots "les premiers

éléments d'informations" font référence à une information première dans le temps et essentielle, et ne visent pas la possibilité de ne pas indiquer dans le tarif des taux d'intérêt certaines diminutions ou majorations de taux;

2.3.3.3.3. Considérant que l'interprétation de l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 3 février 1993, préconisée par la partie défenderesse, revient certes en principe à exclure la possibilité d'octroyer un taux plus favorable que celui mentionné au tarif; que c'est toutefois à tort que les parties requérantes associent cette interdiction à une restriction considérable de leur liberté contractuelle et de celle du consommateur, restriction qui, selon elles, serait à son tour contraire à l'autre objectif de la loi, à savoir, la réalisation d'une plus grande liberté contractuelle; qu'en effet, dans l'exercice de leur liberté contractuelle, les entreprises hypothécaires peuvent accorder toutes les diminutions de taux d'intérêt possibles qu'elles souhaitent accorder; qu'elles ont uniquement pour obligation de mentionner celles-ci dans le tarif, ce qui revient à dire que l'autorité leur impose une obligation d'information précontractuelle; que rien n'empêche dès lors les entreprises hypothécaires, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, "de diminuer leurs tarifs au cas où les pratiques d'entreprises concurrentes l'exigeraient", puisqu'elles peuvent diminuer ces tarifs à tout moment, et donc aussi, le cas échéant, après avoir négocié avec un candidat-emprunteur, à condition que ces diminutions trouvent leur fondement dans le tarif qui, selon l'article 12, 3°, peut même être annexé au prospectus; que c'est à juste titre que la partie défenderesse soutient qu'une "interprétation extensive" de l'article 12, 3°, ne porte pas davantage préjudice au consommateur, puisque l'on peut considérer que lorsque chaque entreprise hypothécaire est tenue de jouer "cartes sur table", les

tarifs communiqués aux candidats-emprunteurs resteront aussi concurrentiels que possible;

2.3.3.4. Considérant toutefois que l'information du public n'est pas compromise du fait qu'un emprunteur se voit accorder, à titre personnel et en raison de circonstances qui lui sont à ce point particulières qu'il est impossible d'en faire état dans une information destinée au public - et qui ne sont pas susceptibles, de ce fait, d'intéresser le public - des conditions plus avantageuses que celles qui sont portées à la connaissance du public; que dans sa circulaire citée ci-dessus, sous le point 1.10., la partie défenderesse elle-même donne d'ailleurs un exemple qui l'illustre; que, dans la mesure où la décision attaquée ne prévoit pas d'exception pour des cas de l'espèce, le deuxième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision de l'Office de contrôle des assurances du 8 septembre 1995, par laquelle celui-ci s'oppose à la modification du tarif des taux d'intérêt, communiquée par les parties requérantes le 30 août 1995.

Article 2.

Les dépens du recours, liquidés à la somme de huit mille francs, sont mis à la charge de la partie défenderesse.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique, le onze septembre 1900 nonante-six, par la IVe chambre, composée de :

M.	J. BORRET,	président de chambre,
Mme	M.-R. BRACKE,	conseiller d'Etat,
M.	R. STEVENS,	conseiller d'Etat,
Mme	V. WAUTERS,	greffier assumé.

Le greffier, Le président,

V. WAUTERS. J. BORRET.

TRADUCTION ETABLIE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 63, ALINEA 1ER, DES LOIS SUR LE CONSEIL D'ETAT COORDONNEES LE 12 JANVIER 1973.