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 61.655 du 11 septembre 1996
A. 65.953/IV-15.369.

En cause : la s.c. BACOB,,
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 29 octobre 1995, par laquelle la s.c. BACOB demande l'annulation de "la décision prise le 15 septembre 1995 par la partie adverse, de s'opposer à la modification du tarif des taux d'intérêt appliqués par la requérante, portée à la connaissance de cette dernière respectivement par télécopies du 30 août 1995 et du 7 septembre 1995"

Vu le mémoire en réponse;

Vu le rapport de M. P. DE WOLF, premier auditeur, rédigé 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, notamment 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" (article 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 (article 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 (article 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 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. Un rapport du 11 juillet 1995, relatif à un contrôle effectué par l'Office de contrôle, les 6 et 7 juillet 1995, dans quelques agences de la partie requérante, constate notamment que les modifications tarifaires n'ont pas été communiquées et que le maximum tarifé pour les "ristournes" pour domiciliation est fréquemment dépassé et qu'il est donc octroyé un taux supplémentaire "hors tarif".

Dans une lettre du 19 juillet 1995, l'Office de contrôle communique quelques "observations" à la partie requérante. Il est observé notamment que des modifications tarifaires n'ont pas été communiquées à l'Office de contrôle, "ce qui est contraire à l'art. 43, § 6, loi du 4 août 1992" et qu'il a été constaté que le maximum tarifié pour les ristournes pour domiciliation salariale est souvent dépassé, et qu'il est donc accordé un pourcentage supplémentaire hors tarif, "ce qui est contraire à l'art. 12, § 3, de l'AR précité".

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 la partie requérante, demandent l'annulation de cette 'circulaire' du 25 juillet 1995, dans la mesure où, selon la partie requérante, elle impose des normes nouvelles en matière de tarifs des taux d'intérêts.

1.4. Par télécopies des 30 août et 7 septembre 1995, la partie requérante communique à l'Office de contrôle les nouvelles feuilles de tarifs des crédits hypothécaires.

1.5. Dans une lettre du 15 septembre 1995 adressée à la partie requérante, l'Office de contrôle lui accuse réception des télécopies précitées et écrit notamment ce qui suit :

"En outre, vous nous avez confirmé dans un entretien téléphonique du 12 septembre 1995 que, contrairement à l'art. 12, 3°, AR 5 février 1993, BACOB continue d'accorder une diminution concurrentielle du taux

d'intérêts HORS tarif. L'Office de contrôle s'oppose, dès lors, à l'application du tarif des taux d'intérêt précité".

Cette lettre constitue l'objet du recours en annulation.

2. De la recevabilité du recours en annulation.

2.1. Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie défenderesse soulève l'irrecevabilité du recours en excipant des motifs suivants :

"La question se pose de savoir si le recours est bien recevable ratione materiae;
En effet, la lettre du 15 septembre 1995 ne fait que confirmer la prise de position de la partie défenderesse, exposée dans sa lettre du 19 juillet 1995 par laquelle elle constatait que le maximum tarifié des ristournes pour domiciliation salariale était dépassé et était contraire à l'art. 12, 3° de l'A.R. précité;
La lettre du 15 septembre 1995 n'ajoute rien sur ce point et doit donc être considérée comme un acte purement confirmatif;
Le recours est donc irrecevable et il ne peut pas davantage être considéré comme étant dirigé de manière implicite contre la première décision du 19 juillet 1995, puisque le délai pour introduire un recours était d'ores et déjà expiré le 19 octobre 1995".

2.2. Considérant que, selon les termes explicites de la lettre de l'Office de contrôle, du 19 juillet 1995, n'ont été communiquées à la partie requérante qu'un nombre d'"observations", à la suite d'un contrôle effectué les 6 et 7 juillet 1995, à savoir, qu'il avait été constaté que le maximum tarifié pour les "ristournes" pour domiciliation salariale était souvent dépassé et qu'il était donc "octroyé un pourcentage supplémentaire hors tarif, ce qui est contraire à l'art. 12, 3°, de l'AR précité"; que cette lettre ne fait part à la partie requérante d'aucune décision d'opposition, visée à l'article 43, § 6, de la loi du 4 août 1992; que ce n'est que dans la lettre du 15 septembre 1995 que l'Office de contrôle, en application de l'article 43, § 6, de la loi du 4 août

1992, fait formellement opposition à l'octroi par la partie requérante de "diminutions concurrentielles de taux d'intérêts hors tarif"; que dès lors que la lettre du 19 juillet 1995 a une portée tout autre et ne contient aucune décision d'opposition, la partie défenderesse soutient à tort que le recours est dirigé contre une décision du 15 septembre 1995 qui constitue la confirmation pure et simple d'une décision antérieure du 19 juillet 1995, contre laquelle plus aucun recours ne pouvait être formé, le délai pour ce faire étant expiré; qu'il y a lieu de rejeter l'exception;

3. Du bien-fondé du recours.

3.1.1. Considérant que la partie requérante prend 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 da décision de faire opposition sur une considération qui est étrangère aux modifications visées aux §§ 5 et 6 de la loi précitée et porterait sur la pratique de la partie requérante, qui consisterait à accorder des diminutions d'intérêt hors tarif; qu'elle soutient qu'une objection de l'espèce ne peut fonder une décision de faire opposition, prise en application de l'article 43, § 6, alinéa 2, de la loi du 4 août 1992;

3.1.2. 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 la partie requérante accorde aux candidats-emprunteurs des "ristournes" qui ne figurent pas dans son tarif, elle a

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;

3.1.3.1. 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 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 c'est dès lors sur la base des dispositions précitées que la partie défenderesse peut "s'opposer" 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;

3.1.3.2. Considérant qu'il appert du dossier administratif que la partie défenderesse a constaté que la partie requérante accorde des diminutions d'intérêt qui ne figurent pas dans le tarif, ni dès lors dans le prospec-

tus, et que sur la base de ce motif, elle s'est opposée à la modification des tarifs des prêts hypothécaires, proposée par la partie requérante; que dans la mesure où il peut être admis -ce qui sera examiné à l'occasion 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 tarifs de taux d'intérêt et toutes les diminutions d'intérêt, 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;

3.2.1. Considérant que la partie requérante prend 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'elle soutient que la partie défenderesse considère la pratique, consistant pour la partie requérante à accorder des diminutions d'intérêt hors tarif, comme contraire à l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 5 février 1993 et se fonde à cet égard sur la circulaire du 25 juillet 1995, également attaquée dans une autre procédure, qui instaure comme règle nouvelle, par rapport aux règles existantes en matière de crédit hypothécaire, qu'une entreprise ne peut pas faire face à une baisse des taux d'intérêt pratiqués par la concurrence en accordant, hors tarif, une diminution, soit au consommateur qui en fait la demande, soit à tout demandeur de crédit; qu'elle fait 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, peu importe que cette diminution soit accordée à l'occasion d'une diminution des tarifs appliqués par les entreprises concurrentes, ou à l'occasion de toute autre cause 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 la partie requérante souligne 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", susceptible de faire l'objet de négociations qui peuvent aboutir 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'elle observe également qu'aucune législation visant à protéger le consommateur n'interdit d'accorder des diminutions de tarif 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;

3.2.2. 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, de prévoir une catégorie de réductions autre que celles qui seraient "prévues" par le texte de 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'elle observe également que la comparaison avec la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation est inadéquate et que, si tant est qu'une comparaison soit possible, la loi du 9 août 1992 peut être comparée plutôt 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 l'arrêté d'exécution de celle-ci;

3.2.3.1. 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 tenir compte également de la tendance à la dérégulation et il a voulu, dans ce but, accorder un rôle plus important à la liberté contractuelle; que, selon le législateur, cette plus grande liberté contractuelle 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'également au cours des travaux préparatoires de la loi du 4 août 1992, les objectifs d'une concurrence accrue et d'une plus grande liberté contractuelle, d'une part, et d'une meilleure information du candidat-emprunteur, d'autre part, ont été confirmés à plusieurs reprises; que c'est ainsi qu'il a été signalé 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'une trop grande réduction du droit à la liberté contractuelle du consommateur doit être évitée (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 s'expliquent 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 l'occasion des dispositions en matière d'information (notamment, Exposé des motifs, p. 8, et Rapport de la commission de la Chambre, p. 3 et 6);

3.2.3.2. 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 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 règles seront fixées par le Roi; que ces règles 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;

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

3.2.3.3.1. 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 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 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 annexés 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;

3.2.3.3.2. 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 "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" indiquent une information première dans le temps et essentielle, et ne visent pas la possibilité d'inclure dans le tarif des taux d'intérêt certaines diminutions ou majorations de taux;

3.2.3.3.3. Considérant que l'interprétation de l'article 12, 3°, de l'arrêté royal du 3 février 1993, préconisée par la partie défenderesse, revient certes à exclure la possibilité d'octroyer un taux plus favorable que celui mentionné au tarif; que c'est toutefois à tort que la partie requérante associe cette interdiction à une restriction considérable de sa liberté contractuelle et de celle du consommateur, restriction qui, selon elle, 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 signifie simplement que l'autorité impose une obligation d'information précontractuelle; que les entreprises hypothécaires ne sont donc pas empêchées,

ainsi que la partie requérante le soutient, "de diminuer leurs tarifs lorsque des pratiques concurrentielles l'exigeraient", puisqu'elles peuvent à tout moment diminuer ces tarifs, et donc également, 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 ajouté séparément 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;

3.2.3.4. 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 spécifiques qu'il est impossible de les classer en tant qu'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 en donne d'ailleurs un exemple; 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 15 septembre 1995, par laquelle celui-ci s'oppose à la modification du tarif des taux d'intérêt,

communiquée par la s.c. BACOB les 30 août et 7 septembre 1995.

Article 2.

Les dépens du recours, liquidés à la somme de quatre 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.