



## **COMMISSION DES ASSURANCES**

Bruxelles, le 28 octobre 2002

### **LES OFFRES CONJOINTES**

**DOC C/2002/7**

#### **AVIS**

### **I. INTRODUCTION**

Déjà le 2 mars 1998, un projet d'avis avait vu le jour au sein de la Commission des Assurances concernant la problématique de la vente couplée de services financiers. Ce projet tendait à ce que les consommateurs défendent le maintien du principe de base de l'interdiction de l'offre conjointe dans un sens restrictif: tout ce qui n'est pas autorisé est interdit et les offres conjointes autorisées doivent être interprétées de manière restrictive. Les entreprises contrôlées se déclaraient partisans d'un assouplissement de la législation existante en intégrant la possibilité d'offrir certains services conjointement au consommateur pour un prix global.

Dans l'intervalle, le contexte économique a évolué:

- les nouvelles techniques en matière de promotion commerciale qui se sont développées dans d'autres Etats membres se heurtent à une réglementation belge trop stricte en matière de ventes couplées. La législation belge rigide défavorise les commerçants belges étant donné que cette matière a été entièrement libéralisée dans des pays comme les Pays-Bas et la Suède. Une harmonisation de cette matière à l'échelle européenne se révèle donc nécessaire;
- le 1<sup>er</sup> août 2000, la Commission européenne a adressé au Gouvernement belge un avis motivé dans lequel elle déclare que l'article 57, 4<sup>o</sup> de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce constitue une discrimination et freine le commerce de manière injustifiée;
- le 30 janvier 2001, le Conseil de la Consommation a rendu un avis sur les propositions de modification des dispositions relatives aux ventes couplées.

Dans cet avis du 30 janvier 2001 sur des propositions visant à modifier les dispositions relatives aux offres conjointes, le Conseil de la Consommation propose de remplacer le système de l'interdiction de principe de la vente couplée pour un prix avantageux par la règle selon laquelle l'offre conjointe est en principe autorisée pour autant que certaines conditions cumulatives soient remplies. Ces conditions cumulatives doivent être applicables à tous les secteurs, sous réserve de l'application de lois particulières (cf. plus loin Sub II.a).

En ce qui concerne les ventes couplées associées à un système de fidélité, le Conseil de la Consommation propose de modifier, dans le cas de primes gratuites,



l'article 56 de la loi du 14 juillet sur les pratiques de commerce et notamment de ramener l'actuelle énumération limitative de cet article à deux catégories de primes gratuites.

Le Conseil propose également de modifier l'article 57 de la loi du 14 juillet 1991: les premier et deuxième alinéas seraient radiés.

Suite à l'avis précité du Conseil de la Consommation, la Commission des Assurances s'est à nouveau penchée sur la problématique (en sa séance du 4 juillet 2002) et s'est notamment demandé si, en ce qui concerne les secteurs de l'assurance et du crédit hypothécaire, elle pouvait se rallier à cette tendance générale telle qu'esquissée par le Conseil de la Consommation ou s'il y avait lieu de prévoir un régime particulier ou dérogatoire pour ces deux secteurs.

Globalement, la Commission estime que dans le secteur de l'assurance, contrairement au sentiment qui règne en général concernant les ventes couplées, ce n'est pas tant le prix désavantageux que la double assurance ou l'inaccessibilité à l'assurance qui génère des problèmes.

Compte tenu des aspects particuliers du secteur de l'assurance et, plus généralement, des services financiers, la problématique de l'offre conjointe devra être appréhendée dans ces secteurs sous les angles suivants notamment:

1. la question de savoir si la combinaison traditionnelle et technique de certaines couvertures d'assurance (assurance + assurance) doit être considérée comme une vente couplée;
2. le sort réservé aux combinaisons traditionnelles d'assurance et d'autres services financiers (un exemple typique est celui du crédit hypothécaire qui est remboursable via un contrat d'assurance vie adjoint);
3. la relation interne entre les services financiers et la tendance du secteur à appréhender les nécessités et besoins financiers du client de manière plus intégrée;
4. la poursuite de l'intégration structurelle des prestataires de différents services financiers (établissements de crédit; organismes de placement; entreprises d'assurances);
5. la problématique de l'accès à l'assurance par suite des dangers liés au "bundling", eu égard à la liberté dont dispose l'assureur de ne pas couvrir certains risques (p.ex. lorsqu'ils ne sont pas offerts pour couverture avec d'autres risques);
6. le risque que la vente couplée d'assurances avec d'autres services ne conduise à des couvertures superflues ou multiples;
7. le contexte européen, l'attitude souple des pays voisins et les problèmes de concurrence faussée qui peuvent en découler;
8. la question de savoir si des contrats "long term" liés à un autre service sont effectivement avantageux pour le client.



## II. OFFRES CONJOINTES ET CONTRATS LIES

### a. Généralités

L'article 54 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur stipule: "Il y a offre conjointe... lorsque l'acquisition, gratuite ou non, de produits, de services, de tous autres avantages, ou de titres permettant de les acquérir, est liée à l'acquisition d'autres produits ou services, même identiques.

Sauf les exceptions précisées ci-après, toute offre conjointe au consommateur effectuée par un vendeur est interdite ..."

L'article 55 prévoit des exceptions:

"Il est permis d'offrir conjointement, pour un prix global :

1. Des produits ou des services constituant un ensemble;  
Le Roi peut, sur proposition des Ministres compétents et du Ministre des Finances, désigner les services offerts dans le secteur financier qui constituent un ensemble;
2. Des produits ou des services identiques, à condition:
  - a) que chaque produit et chaque service puisse être acquis séparément à son prix habituel dans le même établissement;
  - b) que l'acquéreur soit clairement informé de cette faculté ainsi que du prix de vente séparé de chaque produit et de chaque service;
  - c) que la réduction de prix éventuellement offerte à l'acquéreur de la totalité des produits ou des services n'excède pas le tiers des prix additionnés."

Plutôt que de se prononcer sur le principe (interdiction ou autorisation) des offres conjointes, le Conseil de la Consommation s'est déclaré partisan de la description de conditions générales auxquelles doit satisfaire une offre conjointe. Ces conditions doivent rendre l'offre conjointe plus simple, plus transparente et plus facile à contrôler.

Dans son avis, le Conseil plaidait "pour l'autorisation de l'offre conjointe à un prix avantageux (c'est-à-dire pour un prix inférieur au total des prix séparés des produits ou services), des produits et/ou des services, identiques ou non, à condition que toutes les conditions cumulatives suivantes soient remplies :

1. chaque produit et chaque service doit pouvoir être obtenu séparément à son prix habituel dans le même établissement, c'est-à-dire à son prix habituel au sens de l'article 43 LPC, du moins tant que l'offre est valable ;
2. le consommateur doit être informé clairement du prix séparé de chaque produit ou service, ainsi que de l'avantage du prix ;
3. l'offre conjointe doit offrir au consommateur un avantage de prix par rapport aux produits ou services offerts individuellement; il doit s'agir d'un avantage



déterminé ou déterminable au moment de l'achat (par exemple : "deux pour le prix d'un") ;

4. chaque annonce relative à l'offre conjointe et chaque titre permettant l'acquisition de l'avantage qui en découle doivent mentionner l'éventuelle limite de leur durée de validité, les conditions et toute autre modalité de l'offre;
5. lorsqu'un service est offert conjointement avec un autre produit ou service, on ne peut lier le consommateur, sans préjudice de dispositions légales spécifiques, que pour une durée maximum d'un an, (par exemple : crédit hypothécaire, assurances) et pour autant qu'un préavis ait été donné dans les délais. L'application d'une sanction à effet rétroactif est exclue. L'avantage reste maintenu jusqu'au moment de la résiliation."

## **b. Les positions des membres de la Commission**

### **Introduction**

Au sein de la Commission, une évolution peut être observée, surtout du côté des consommateurs qui étaient initialement radicalement opposés à l'abandon de l'interdiction actuellement en vigueur. Actuellement, les consommateurs, comme les représentants des banques, se rallient à l'avis du Conseil de la Consommation. De même, les représentants des assureurs applaudissent à la libéralisation préconisée dans l'avis du Conseil de la Consommation, mais formulent quelques réserves concernant la portée précise du régime proposé. Les représentants des intermédiaires sont radicalement opposés à ces nouvelles propositions. Nous reprenons ci-dessous leurs positions développées en détail (sub II, b, 3).

1. L'UPEA et le CASO plaident en faveur d'une libéralisation de la vente couplée et adhèrent aux propositions soumises à cet effet au Conseil de la Consommation par les représentants de la production, de la distribution, de l'agriculture et des consommateurs.

En ce qui concerne plus spécifiquement les assurances, l'UPEA et C.A.S.O. plaident pour le maintien des régimes dérogatoires prévus par des législations spécifiques, comme c'est le cas des polices combinées (art. 12 loi sur le contrat d'assurance terrestre), lorsque, dans un même contrat, l'assureur s'engage à diverses prestations. Ces polices – qui permettent de maîtriser le risque et de comprimer les frais généraux – constituent une application concrète de la possibilité d'offrir conjointement, pour un prix global, des produits ou des services constituant un ensemble (art. 55,1 loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur). Ce régime général de l'article 55, 1, loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur est, pour le secteur de l'assurance, dès lors régi spécifiquement par l'article 12 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, de sorte que la modification de l'article 55, 1 loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, telle que prévue dans le régime proposé, ne devrait pas compromettre l'existence des polices combinées.

Des exemples de cela sont les polices qui couvrent la RC auto + dégâts matériels, RC exploitation + produits après livraison + biens confiés, R.C. familiale/RC auto +



protection juridique + insolvabilité, incendie + dégâts des eaux + bris de vitrage, incendie + vol.

Il ne s'agit donc pas pour l'U.P.E.A. et le C.A.S.O. de cas d'offres conjointes pour un prix avantageux. Dès lors la règle proposée par le Conseil de la Consommation selon laquelle chaque produit et chaque service doit pouvoir être obtenu séparément et à son prix habituel, ne peut trouver application ici.

2. Les représentants des consommateurs mettent en garde contre l'évolution actuelle du marché qui conduit à offrir conjointement à un produit ou à un service, de plus en plus souvent, des assurances qui font double emploi.

Test-Achats soutient une révision du principe d'interdiction de l'offre conjointe actuellement prévu par la loi sur les pratiques du commerce.

Le texte légal actuel donne lieu, en effet, à des interprétations divergentes (cfr. La notion d'« ensemble » notamment) et n'est pas adapté aux pratiques commerciales en vigueur : il est donc source d'insécurité juridique.

Par ailleurs, la multiplicité des dérogations au principe de l'interdiction, fait de l'exception la règle, et ajoute à la confusion créée par la loi en vigueur.

La position de Test-Achats en ce qui concerne l'offre conjointe des produits ou services découle des principes de base suivants : assurer la transparence du marché, permettre le jeu normal de la concurrence et respecter le libre choix du consommateur.

Test-Achats soutient ce qui est proposé dans l'avis du Conseil de la Consommation, le basculement vers un régime d'autorisation par principe de l'offre conjointe, moyennant le respect de quelques conditions (cfr. Avis du Conseil de la Consommation), dont notamment une condition de transparence et une condition de libre choix du consommateur : le consommateur doit toujours avoir la possibilité d'acheter séparément un seul des produits ou services offerts conjointement. Pour éclairer son choix, le consommateur doit disposer d'une information précise sur le prix des produits ou services vendus séparément et conjointement ; il doit également pouvoir quantifier l'avantage de l'offre conjointe.

Pour une bonne compréhension, il faut attirer l'attention sur la définition actuelle de l'offre conjointe dans la loi sur les pratiques du commerce qui resterait inchangée et sur le fait que la notion d'« ensemble », qui n'est définie nulle part, ce qui est à l'origine d'une grande insécurité juridique, disparaîtrait totalement. Ces nouvelles règles auraient pour vocation de s'appliquer à l'ensemble des services financiers également, sauf lorsqu'il existe une loi spéciale qui y déroge expressément.

Ces règles devraient rendre possible dorénavant, notamment la souscription d'une assurance voiture omnium sans souscrire également à l'assurance RC et l'obtention d'un crédit sans la souscription d'une assurance solde restant dû.

De même, Test-Achats a des observations concernant l'offre conjointe de services financiers. Au sujet d'un crédit hypothécaire, dont la réduction de taux est conditionnée par le maintien d'un (ou plusieurs) contrat(s) annexe(s) (assurance incendie par ex.), Test-Achats souhaite modaliser l'autorisation de principe de



l'offre conjointe. Même si l'offre est avantageuse pour le consommateur au moment où elle est faite, il n'en sera peut-être plus de même quelques années plus tard. Le lien créé entre deux contrats empêche le consommateur de tirer profit de l'évolution du marché. Les dispositions légales permettant au consommateur de résilier le contrat d'assurance annuellement sont ainsi contournées par l'existence d'une offre conjointe.

Il faut prévoir que l'avantage (la réduction du taux) doit rester acquis sur toute la durée du contrat, quoiqu'il advienne des contrats annexes.

Test-Achats est dès lors d'avis que lorsque l'offreur résilie la convention, il sera tenu d'indemniser le consommateur pour la perte de l'avantage.

Par ailleurs, Test-Achats observe que la lecture de l'article 6 du règlement de contrôle vise l'agrément pour toutes les branches d'assurance, en différenciant de manière très générale le risque principal et le risque accessoire. Quel est cependant le risque principal et le risque accessoire dans le cas de l'assurance vie mixte 10/10 (capitaux décès et vie identiques) ?

**3. Les représentants des intermédiaires en assurances ne peuvent partager ce point de vue.**

En résumé, le point de vue des représentants des intermédiaires en assurances revient à ce qui suit:

Les représentants des intermédiaires en assurances partent du principe que, dans le cas d'une offre conjointe d'un produit d'assurance avec un autre produit ou un autre service, il y a lieu de tenir compte des données suivantes: 1. L'offre d'assurance doit être faite dans des conditions normales et honnêtes de concurrence; 2. Le libre choix du consommateur doit être garanti et respecté au maximum; 3. Les différentes directives européennes visant une application aussi large que possible des principes de l'économie de libre marché doivent être prises en compte et 4. Il y a lieu de tenir compte d'autres législations de nature impérative comme la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et à la distribution d'assurances.

Pour la "Federatie voor Verzekerings- en Financiële tussenpersonen ", il est inacceptable qu'un contrat d'assurance soit offert conjointement avec un autre produit ou un autre service, étant donné qu'une telle pratique risque d'entraîner une profonde insécurité juridique.

Par exemple:

1. dans le cadre d'un crédit hypothécaire lié à une assurance qui octroie un taux d'intérêt préférentiel au consommateur, la relation contractuelle entre le prêteur et l'emprunteur est également influencée par un contrat d'assurance dont il n'est pas informé et qui est assujéti à d'autres dispositions impératives. L'assureur peut se prévaloir des droits prévus dans la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, qui peuvent influencer considérablement la relation contractuelle entre le prêteur et l'emprunteur dans l'avenir (p.ex. articles 4, § 2 - 6- 7, § 1-14-24-25-26-30-31-32-33-42-43 de la loi du 25 juin 1992).



Dans le cas d'un emprunt d'une durée de 10, 20 ou 30 ans combiné à une assurance, l'assuré s'engage pour la même période et court ainsi le risque de perdre une partie des droits que lui reconnaît la loi du 25 juin 1992 (articles 4, §1, 5, 7, 12, 16, 18, 25, 26, 31,41);

2. l'association d'une assurance hospitalisation à l'ouverture d'un compte bancaire peut déboucher sur une double assurance si le consommateur est, par exemple, déjà couvert par une police d'assurance collective hospitalisation dans le cadre de sa profession ou par le biais de son employeur. La double assurance est sanctionnée par l'article 43 de la loi du 25 juin 1992 bien que l'assuré soit de bonne foi.

La "Federatie voor Verzekerings- en Financieel tusschenpersonen" est dès lors partisane du maintien de l'interdiction de l'offre conjointe et de l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce.

Si l'on en arrivait malgré tout à une suppression d'une telle interdiction, la "Federatie" insiste pour que les conditions suivantes soient remplies:

1. les droits accordés au consommateur en vertu de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre doivent être maintenus;
2. l'offre conjointe doit procurer un avantage concret au consommateur et pas seulement à "l'offrant";
3. l'avantage accordé dans le cadre de l'offre conjointe ne peut être subordonné à l'exécution d'obligations contractuelles dont les conséquences pourraient être perceptibles pendant plus d'un an;
4. le consommateur doit pouvoir retrouver le prix réel du produit offert. L'équilibre entre les droits et obligations des parties doit être maintenu;
5. l'avantage offert ne peut en aucun cas donner lieu à une vente à perte.

Le texte complet de la délégation des intermédiaires est intégralement repris ci-après.

*L'établissement et le traitement des « offres conjointes », dans lesquelles des assurances sont concernées, doivent se dérouler compte tenu des principes suivants*

*- l'offre d'assurances doit toujours s'effectuer dans des conditions concurrentielles loyales et normales.*

*- le « libre choix » du consommateur doit être garanti et respecté.*

*- diverses directives européennes visent un fonctionnement optimal des principes du marché libre.*

*- les parties doivent tenir compte de certaines autres dispositions impératives, en particulier*

*a) la loi du 25.06.1992 relative aux contrats d'assurance terrestre.*

*b) la loi sur le crédit hypothécaire du 04.08.1992: l'art. 6 § 2, interdit au prêteur d'obliger directement ou indirectement l'emprunteur à souscrire le contrat annexé auprès d'un assureur désigné par le prêteur*

*c) la loi relative au crédit à la consommation du 12.06.1991*



- d) la loi relative à l'intermédiation en assurances et à la distribution d'assurances du 27 03 1995  
Cette loi définit les obligations de tous ceux qui offrent et vendent des assurances au public, de quelque façon que ce soit.

– il convient également de tenir compte de la jurisprudence (constante et autre) et des interventions de la Direction Inspection économique (cfr annexe)

La Federatie van Verzekerings- en Financiële Tussenpersonen estime inacceptable qu'un contrat d'assurance ou une garantie d'assurance puisse être associée à, ou offerte conjointement à un autre produit ou service.

L'autorisation éventuelle d'une offre conjointe soulèverait inmanquablement de nombreux problèmes/questions auxquels la législation et la jurisprudence actuelles n'offrent pas de réponse. Elle donnerait lieu à une forme d'insécurité juridique inacceptable pour le consommateur, alors qu'il s'agit justement de garantir la sécurité juridique pour le consommateur.

#### a) prêts hypothécaires + assurances

Il arrive que certains organismes de crédit et entreprises d'assurance n'octroient de crédit hypothécaire que lorsque l'emprunteur souscrit une assurance incendie, une assurance solde restant dû ou une assurance vie auprès d'une entreprise d'assurance désignée par le prêteur. Parfois des remises ou ristournes (éventuellement temporaires) ne sont octroyées sur le taux d'intérêt que si l'emprunteur souscrit les assurances annexes via l'intervention de l'organisme de crédit ou l'entreprise d'assurance et ce auprès d'une entreprise d'assurance désignée

Ces pratiques ont été formellement critiquées à la conférence-table ronde de 1990, au cours de laquelle il a été proposé de modifier la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur afin de résoudre cette problématique. La loi du 14 07.1991 a retenu comme principe l'interdiction de l'offre conjointe. (art. 54).

L'article 6 de la loi sur le crédit hypothécaire du 04.08 1992 interdit au prêteur d'obliger directement ou indirectement l'emprunteur à souscrire le contrat annexé auprès d'un assureur désigné par le prêteur. Cette disposition législative particulière prime sur la loi générale sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, selon le principe « *lex specialis derogat lege generali* ».

Dans le cadre de cet article 6 de la loi sur le crédit hypothécaire, même le Roi ne peut pas exercer ses compétences, telles que mentionnées à l'article 55, 1° de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur pour désigner comme un « ensemble », par exemple un prêt hypothécaire et les contrats d'assurances annexés ou non. D'ailleurs, un tel ensemble ne pourrait pas être proposé à un prix global, ce que l'article 55 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur impose explicitement comme condition.

Si le prêteur (organisme de crédit ou entreprise d'assurance) impose la souscription de certaines assurances pour que l'emprunteur puisse obtenir une réduction (temporaire ou pour la durée de l'emprunt) sur le taux d'intérêt du prêt hypothécaire, ou obtenir tout simplement un taux d'intérêt plus avantageux pour le crédit hypothécaire, la relation contractuelle entre le donneur et le preneur d'hypothèque est liée à un autre contrat, étranger au crédit hypothécaire, régi par d'autres dispositions légales impératives. Dans ce cas, la relation assureur-preneur d'assurance et les droits réservés à ces parties, peuvent exercer un impact important sur les conditions du prêt hypothécaire. Les droits de l'assureur et du preneur d'assurance sont, dans le cadre du contrat d'assurance, totalement étrangers à la volonté des parties impliquées dans le contrat relatif au prêt hypothécaire.

Ainsi, l'assureur peut, conformément à la loi du 25 06.1992 sur les assurances terrestres, épuiser un certain nombre de droits qui peuvent influencer fortement la relation contractuelle (pour ce qui concerne le taux d'intérêt du prêt hypothécaire) entre le prêteur (organisme de crédit ou entreprise d'assurance) et l'emprunteur, et ce en dehors de la volonté de ce dernier, qui est également le preneur d'assurance dans le cadre des contrats d'assurance souscrits, et ce en vue d'obtenir/de conserver un taux d'intérêt avantageux pour le prêt hypothécaire souscrit auprès du prêteur. Une troisième partie (assureur) peut être impliquée dans la relation contractuelle entre le prêteur et l'emprunteur, avec lesquels elle n'a rien à voir. C'est le cas lorsque l'assureur exerce effectivement l'un des droits qui lui sont octroyés par la loi du 25.06.1992 sur l'assurance terrestre. De ce fait, l'emprunteur peut être sanctionné involontairement pour ce qui concerne le taux d'intérêt de son prêt hypothécaire. La loi du 25 06.1992 définit les droits suivants, que l'assureur peut exercer librement et sans contrainte :





- 1) Art. 4 § 2: résiliation par l'assureur dans le cadre d'une police présignée ou d'une demande d'assurance
- 2) Art. 6: nullité du contrat lorsque le preneur d'assurance omet intentionnellement de mentionner toutes les circonstances ou quand il communique intentionnellement des informations erronées
- 3) Art. 7 § 1: résiliation après omission intentionnelle ou inexactitude non intentionnelle
- 4) Art. 14: résiliation pour non-paiement de la prime
- 5) Art. 24: nullité en cas d'inexistence du risque
- 6) Art. 25: résiliation après réduction du risque
- 7) Art. 26: résiliation pour aggravation du risque en cours de contrat
- 8) Art. 30: résiliation lorsque la durée entre la date de conclusion du contrat et la date de l'entrée en vigueur excède un an
- 9) Art. 31: résiliation après sinistre
- 10) Art. 32: résiliation en cas de faillite
- 11) Art. 33: fin du contrat en cas de concordat judiciaire
- 12) Art. 42: résiliation en cas de surassurance de bonne foi
- 13) Art. 43: nullité en cas de surassurance de mauvaise foi

Lorsque l'assureur épuise l'un des droits précités (impératifs), il ne faut pas que l'épuisement de ces droits ait des conséquences sur un contrat de prêt dans le cadre duquel l'assureur n'est absolument pas une partie contractante. Le principe du consentement libre des parties serait complètement remis en cause dans ce cas.

La même chose vaut dans le chef du preneur d'assurance, qui peut faire valoir un certain nombre de droits (impératifs) lorsque l'assureur pose certains actes/entreprind certaines actions (éventuellement en cas d'omission) dans le cadre de la loi du 25.06.1992 sur l'assurance terrestre. Le preneur d'assurance ne peut pas renoncer à ces droits (impératifs) dans le cadre de la conclusion de contrats d'assurance en vue d'obtenir un taux d'intérêt avantageux pour un crédit hypothécaire. Dans cette optique, la loi du 25.06.1992 prévoit les droits suivants sur le contrat d'assurance terrestre pour le preneur d'assurance en cas d'action (ou d'omission) de l'assureur:

- 1) art. 4 § 1: si dans les trente jours de la réception de la proposition, l'assureur n'a pas notifié au candidat preneur, soit une offre d'assurance, soit la subordination de l'assurance à une demande d'enquête, soit le refus d'assurer, il s'oblige à conclure le contrat sous peine de dommages et intérêts.
- 2) art. 5: s'il n'est point répondu à certaines questions écrites de l'assureur et si ce dernier a néanmoins conclu le contrat, il ne peut, hormis le cas de fraude, se prévaloir ultérieurement de cette omission.
- 3) art. 7: omission intentionnelle ou inexactitude non intentionnelle. La proposition de modifier le contrat peut être refusée ou pas acceptée par le preneur d'assurance.  
L'assureur qui n'a pas résilié le contrat ni proposé sa modification dans les délais indiqués ci-dessus ne peut plus se prévaloir à l'avenir des faits qui lui sont connus.
- 4) Art. 12: polices combinées si l'assureur résilie la garantie relative à une ou plusieurs prestations, le preneur d'assurance peut alors résilier le contrat dans son ensemble.
- 5) Art. 16: si l'assureur ne s'est pas réservé la faculté de résilier le contrat dans la mise en demeure, la résiliation ne pourra intervenir que moyennant nouvelle sommation
- 6) Art. 18: lorsque le contrat est résilié pour quelque cause que ce soit, les primes payées afférentes à la période d'assurance postérieure à la date de prise d'effet de la résiliation sont remboursées.
- 7) Art. 25 diminution du risque: si les parties contractantes ne parviennent pas à un accord sur la prime nouvelle dans un délai d'un mois à compter de la demande de diminution formée par le preneur d'assurance, celui-ci peut résilier le contrat.
- 8) Art. 26: aggravation du risque: le preneur d'assurance peut refuser et ne pas accepter la proposition de modification du contrat. L'assureur qui n'a pas résilié le contrat ni proposé sa modification dans les délais indiqués ci-dessus ne peut plus se prévaloir à l'avenir des faits qui lui sont connus.
- 9) Art. 31: résiliation après sinistre. le preneur d'assurance peut résilier au plus tard un mois après le paiement ou le refus de payer le dédommagement par l'assureur.
- 10) Art. 41: la subrogation ne peut nuire à l'assuré ou au bénéficiaire qui n'aurait été indemnisé qu'en partie. Dans ce cas, il peut exercer ses droits, pour ce qui lui reste dû, de préférence à l'assureur.

Le preneur d'assurance dispose également d'un droit de résiliation annuelle (art. 30 de la loi du 25.06.1992) pour les contrats d'assurance souscrits. D'autre part, le preneur d'assurance dispose toujours de la possibilité de mettre fin au contrat d'assurance lorsque l'assureur modifie les conditions d'assurance et/ou la prime d'assurance (conformément à la loi sur le contrôle de 1975)



*Sur base de tous ces éléments, il serait inqualifiable que le preneur d'assurance doive, pour ses contrats d'assurance, renoncer aux droits qui sont les siens dans le cadre de la loi du 25.06.1992 pour le délai du prêt hypothécaire, qui concerne le plus souvent une période entre 10 et 30 ans. Ces droits doivent pouvoir être exercés librement et sans contrainte par le preneur d'assurance, et donc sans aucune sanction pour aucun contrat. Il serait également injustifié, ce serait même un véritable non-sens juridique, qu'une tierce partie (assureur), en faisant valoir ses droits légaux, puisse influencer la future relation contractuelle entre le prêteur et l'emprunteur (en particulier pour ce qui concerne le taux d'intérêt) alors que cette tierce partie (assureur) est totalement étrangère à ce contrat conclu entre le prêteur et l'emprunteur.*

*Les situations esquissées ci-dessus indiquent clairement que l'offre conjointe de services financiers avec des assurances ne peut pas être organisée sans que cela pose des problèmes. Le consommateur ne peut pas convenir avec le prêteur de souscrire et/ou de conserver certaines assurances chez un assureur donné et ce en vue d'obtenir/de conserver un taux d'intérêt avantageux pour un emprunt, ce qui impliquerait que le consommateur signe un chèque en blanc pour des assurances couvrant une période de 10, 20 ou 30 ans, et renonce formellement aux droits qui sont légalement les siens dans le cadre d'un contrat d'assurance.*

*La Federatie van Verzekeringsmakelaars (Fédération des courtiers d'assurance) a assigné notamment la G-bank et la Royale Belge pour formes illicites d'offre conjointe dans le cadre des prêts hypothécaires.*

*Les arrêts des juridictions (jusqu' à la Cour de Cassation) confirment le point de vue de la Fédération pour ce qui concerne les formes interdites d'offre conjointe.*

*La Cour d'Appel constate dans un arrêt du 20.10.1993 (Generale Bank/Federatie van Verzekeringsmakelaars) dans ses considérants: « que le candidat emprunteur ne peut pas obtenir de prêt à un taux avantageux s'il ne prend pas une assurance solde restant dû et une assurance incendie auprès de la G-bank, de sorte que les deux services proposés sont liés. Que l'obtention d'un service à des conditions favorables, à savoir un prêt hypothécaire à un taux d'intérêt intéressant, est liée à l'obtention d'autres services, à savoir une assurance solde restant dû et une assurance incendie.*

*Que l'offre de la demanderesse (G-bank) est donc une offre conjointe dans le sens de l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur et que le premier juge a ordonné à juste titre la suspension. »*

*La Cour de Cassation (arrêt du 04.09.1997) stipule clairement que suivant l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, une offre est conjointe quand l'obtention gratuite ou non de produits, de services, d'autres avantages ou titres permettant de les obtenir, est liée à l'obtention d'autres produits ou services, même similaires.*

*La Cour de Cassation a conclu que toute offre conjointe faite au consommateur par un vendeur est interdite en règle générale et que l'affirmation de la G-Bank, demanderesse en Cassation dans cette affaire, à savoir que le consommateur tire avantage de l'offre complémentaire, n'est conformément à l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information, pas exacte.*

*Dans son arrêt du 30.03.2001 (Federatie / ASLK) la Cour de Cassation confirme l'interdiction de principe de l'offre conjointe de produits et services. La Cour de Cassation définit implicitement dans l'arrêt ce qu'il faut considérer comme une offre de produits et services. La Cour de Cassation stipule clairement que l'offre de produits et services précède les négociations entre les parties. Les produits et les services ne peuvent pas être liés dans le cadre de l'offre. Ce qui se passe ensuite lors des négociations n'est pas important. Le consommateur peut parfaitement négocier un avantage en achetant plusieurs produits. Dans ce cas, il n'est plus question d'offre conjointe aux consommateurs. D'après la Cour, il convient de faire la distinction entre l'avantage que le consommateur obtiendrait en acceptant une offre conjointe qui lui serait faite, et l'avantage obtenu par la négociation avec le vendeur. La Cour de Cassation admet l'obtention d'avantages conséquente à une négociation entre les parties quand le consommateur n'a pas entamé les négociations suite à une offre conjointe de produits et services. La situation de faits reste donc très importante, pour savoir s'il s'agit d'une offre conjointe ou non. L'affirmation selon laquelle la Cour de Cassation, par son arrêt du 30.03.2001, aurait donné une toute nouvelle tournure à l'interdiction de principe de l'offre conjointe est totalement fautive. La Cour de Cassation maintient le principe déjà confirmé par l'arrêt en Cassation du 04.09.1997.*



*La jurisprudence concernant la problématique de l'offre conjointe pour les prêts hypothécaires est donc constante et ne doit plus faire l'objet d'autres interprétations, ni encore moins d'explications pour ce qui concerne les articles 54 et 55 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.*

*Le Président du Tribunal de Commerce de Bruxelles a décidé le 04.12.1996 dans une affaire similaire (Federatie van Verzekeringsmakelaars / Royale Belge) que la portée de l'article 6 de la loi sur le crédit hypothécaire était identique à celle de l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, de sorte que toute contravention à l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, implique également une contravention à l'article 6 § 2 de la loi sur le crédit hypothécaire*

*Pour ce qui concerne l'octroi de crédits, il est également utile de rappeler que la loi sur le crédit hypothécaire (Chap IV – art 14) et la loi sur le crédit à la consommation (art. 14) obligent le prêteur à présenter au candidat emprunteur une offre écrite mentionnant toutes les conditions contractuelles et la durée de validité de l'offre. La loi sur le crédit hypothécaire et la loi sur le crédit à la consommation prévoient des sanctions (art. 28 loi sur le crédit hypothécaire / art. 86 loi sur le crédit à la consommation) en cas de non-respect de ces obligations légales.*

#### **b) offre conjointe: assistance voyage et hospitalisation**

*L'offre, souvent « gratuite » de contrats d'assistance à des cartes de paiement, à l'achat d'une voiture, à la souscription d'une police RC auto ou une police CASCO donne lieu à des doubles couvertures injustifiées pour le consommateur. Le consommateur paye toutes ces couvertures. Le soi – disant avantage original au niveau de la prime (même gratuite) devient en finale un désavantage. En pratique, le consommateur paie souvent deux, trois ou même quatre fois pour les mêmes garanties*

*La même chose vaut pour les assurances hospitalisation associées par exemple à un compte épargne. Cette pratique engendre régulièrement des doubles emplois, avec par exemple les polices hospitalisation souscrites par l'employeur.*

*Selon l'art 43 de la loi du 25.06.1992 sur l'assurance terrestre, les contrats sont nuls s'ils assurent, de mauvaise foi, un seul et même intérêt assurable pour un montant trop élevé. L'assureur ou l'intermédiaire sont, selon l'article 139 de la même loi, punissables s'ils tentent de conclure ou concluent des contrats nuls sur base de l'article 43, notamment.*

*Les exemples de polices hospitalisation et assistance susmentionnés, associées à des services / produits financiers ou autres, peuvent difficilement être considérés comme des situations où l'assureur et l'intermédiaire (ex. organisme de crédit) agissent « de bonne foi ». Ils s'exposent par conséquent aux sanctions prévues par l'article 139 de la loi du 25.06.1992 sur les assurances terrestres.*

*Les offres en question (assistance voyage, hospitalisation, accidents, etc.) donnent lieu à de nombreuses doubles couvertures, et donc à une situation de surassurance injustifiée (art 43 de la loi du 25.06.1992). Ces pratiques empêchent également le consommateur de choisir librement et de comparer les prix des services proposés (y compris les assurances). Toute technique de vente qui nuit à, ou entrave gravement la transparence des prix du marché, empêche automatiquement une concurrence saine et loyale entre les divers vendeurs / prestataires de services*

#### **c) Loi du 27.03.1995 relative à l'intermédiation en assurances et à la distribution d'assurances**

*Cette législation, qui est entrée en vigueur le 01.01.1996, est destinée à réglementer la distribution des assurances en vue d'offrir une protection maximale au consommateur (conditions en matière de connaissance professionnelle, de fiabilité... ). Elle a également pour but de favoriser des conditions concurrentielles loyales pour les formes de distribution.*

*Les personnes naturelles ou morales peuvent dans le cadre de cette loi se lancer dans la distribution d'assurances. Même s'il ne vend qu'occasionnellement des assurances, l'intermédiaire doit satisfaire à certaines conditions stipulées par la loi. Mais comment garantir que chaque distributeur (même occasionnel) d'assurances satisfait à ces conditions, et va continuer à y satisfaire ? Dans ce contexte, il n'est donc guère indiqué de prévoir ou d'autoriser une offre conjointe de services ou de produits avec des assurances.*



*d) aperçu d'un certain nombre de contraventions à l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, pour lesquelles la Direction de l'Inspection économique a dressé un procès-verbal d'avertissement ou un Pro Justitia (voir annexe: période 1996-2000).*

#### ***e) clauses abusives***

*L'art. 31 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, entend par clause abusive: « toute clause ou condition qui, à elle seule ou combinée avec une ou plusieurs autres clauses ou conditions, crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties. »*

*Même dans le cadre de l'offre conjointe pour des prêts hypothécaires, l'équilibre entre les droits et obligations des parties contractantes est perturbé si les preneurs de crédit doivent prendre une assurance solde restant dû et une assurance incendie auprès d'un assureur désigné par le prêteur. La résiliation de ces polices, (ex pratique CGER) va de pair avec une sanction sous forme de diminution ou de suppression complète de la remise ou ristourne accordée à l'origine sur le taux d'intérêt du prêt. L'égalité juridique entre les parties est donc totalement niée dans ce cas.*

*On entend par égalité juridique l'équivalence de la position contractuelle, des droits et obligations mutuels des parties (voir DIRIX E , 'De bezwarende bedingen in de WHP (Les clauses abusives dans la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, RW. 1991-92, 564)*

*On trouve également des clauses abusives au niveau des contrats d'assurance proprement dits. Dans cette optique, on peut se demander si les situations suivantes dans le secteur des assurances ne contreviennent pas aux articles 31 et suivants de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.*

*- assurance auto: une assurance Casco complète ou limitée (dégâts matériels) ne peut généralement être souscrite qu'en combinaison avec une garantie RC.*

*- assurance vie: les garanties complémentaires (invalidité, accident, hospitalisation, exonération de prime,...) prennent fin en cas d'exonération de prime du contrat ou de rachat de l'assurance principale, ou en cas de cessation de paiement de la prime pour l'assurance principale. La possibilité de conserver les garanties complémentaires dans le cadre d'un contrat distinct (au tarif en vigueur à ce moment pour les garanties individuelles) au moment où de la cessation de paiement des primes de la garantie principale n'est pas prévue. Une telle clause de reconduction des garanties complémentaires n'est pas prévue non plus au moment où le contrat pour la garantie principale prend fin (décès ou vie).*

*- la plupart des polices « revenus garantis » prévoient que l'assureur a le droit de modifier les conditions de la police à chaque échéance annuelle. Dans ce cas, le preneur d'assurance ne bénéficie que d'un droit de résiliation. Ce droit, que l'assureur se réserve, est contraire aux attentes légitimes du preneur d'assurance qui souhaite assurer une rente d'invalidité tant qu'il y a des revenus professionnels*

#### ***f) accord de principe pour l'offre commune (avis Conseil de la Consommation du 30.01.2001)***

*La FVF souhaite que soit maintenue l'interdiction de principe de l'offre conjointe, telle qu'elle est actuellement prévue dans l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.*

*Mais si les instances compétentes envisagent à l'avenir de remplacer l'interdiction de principe actuelle par une autorisation de principe pour l'offre conjointe, la FVF souhaite que, au cas où des assurances seraient concernées, cette offre conjointe soit soumise à des **conditions très strictes**, tenant compte des principes précités et suivants.*

*1) Depuis la loi sur les contrats d'assurance terrestre du 25.06 1992, la durée des contrats d'assurance, notamment pour les risques de masse, est limitée à 1 an. Chaque consommateur dispose d'un certain nombre de droits (voir plus haut) comme par exemple un droit de résiliation annuelle (art. 30), un droit de résiliation après sinistre ou modification des conditions d'assurance et/ou des primes d'assurance par l'assureur.*

*Ces droits doivent pouvoir être exercés librement et sans contrainte par le consommateur. L'exercice de ces droits ne peut donner lieu à aucune sanction pour le consommateur (par exemple*



*dans le cadre d'une offre conjointe) pour ce qui concerne les conditions des autres produits et/ou services proposés conjointement avec l'offre originale*

*Avec la possibilité de résilier chaque année les contrats d'assurance (= droit absolu pour le consommateur), notre pays est l'un des seuls états membres de l'UE à appliquer une législation libérale, qui vise à garantir un maximum de liberté pour le consommateur, et à lui permettre de tirer un maximum de profit du développement de la concurrence (auparavant, la plupart des contrats avaient une durée de 10 ans)*

- 2) L'intégration d'assurances dans une offre conjointe avec un produit ou un service doit toujours fournir un avantage objectif pour le consommateur, et ce compte tenu de la situation du consommateur, et non pas du point de vue de l'offrant (ex. offre conjointe avec ou sans assurance assistance ou hospitalisation « gratuite »,....)*
- 3) L'obtention ou la conservation de l'avantage sur le produit/service principal dans le cadre d'une offre conjointe ne peuvent pas être assujetties au respect d'une obligation contractuelle qui s'étend sur une période de plus d'un an. Pour ce qui concerne les assurances reprises dans une offre conjointe, une telle obligation n'a aucun sens. Il n'y a en effet aucune dérogation possible aux droits impératifs (ex art. 4 de la loi du 25 06 1992, le preneur d'assurance ayant la possibilité, dans les 30 jours suivant la conclusion du contrat, de résilier celui-ci avec effet immédiat. Avec ce délai de réflexion de 30 jours, le secteur des assurances va plus loin que le délai de 7 jours prévu dans certains cas par la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur) que le consommateur doit pouvoir exercer librement et sans contraintes. Toute sanction de l'exercice de ces droits au niveau des conditions d'un prêt hypothécaire, par exemple, (service principal) est exclue.*
- 4) Le consommateur doit pouvoir retrouver le prix réel des produits et services proposés. Cette possibilité est d'ailleurs prévue dans l'article 43 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur. Une réduction de prix éventuelle doit être réelle. Et la période de la réduction de prix ne peut pas être plus courte qu'une journée de vente complète, et pas plus longue qu'un mois (art. 43 § 2de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur). Et cela va même plus loin. La problématique des clauses abusives est également à l'ordre du jour. L'équité et l'équilibre entre les droits et obligations des parties doivent être inconditionnellement garantis dans le cadre d'une offre conjointe de services/produits.*

*L'avantage ne peut en aucun cas donner lieu à une vente à perte.*

*Bien que l'article 40 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur fasse mention de « produits », l'interdiction doit être étendue également aux « services ». Un assouplissement de l'interdiction de l'offre conjointe va engendrer une aggravation de la problématique de la vente à perte.*

*La possibilité de pouvoir offrir divers types de services et produits simultanément va faire augmenter le nombre de cas où les produits/services seront vendus à perte. Tant qu'il restera une marge bénéficiaire sur l'ensemble dont le produit/service fait partie, on pourra vendre l'un des produits ou services à perte. Voilà ce qu'il faut éviter. Il est donc hautement recommandé de poser une limite sur la valeur de l'avantage tarifaire dans le cadre de l'offre conjointe*

### **III. LES OFFRES CONJOINTES ET LES CONTRATS LIES DANS LA LOI RELATIVE AU CREDIT HYPOTHECAIRE – ET LA PROBLEMATIQUE DES REDUCTIONS CONDITIONNELLES**

L'article 6 de la loi du 4 août 1992 stipule: "Il y a contrat annexé.... lorsque l'emprunteur souscrit ou maintient en vigueur un contrat d'assurance, en exécution d'une condition du crédit dont le non-respect pourrait entraîner l'exigibilité de la créance."

Les représentants des entreprises hypothécaires estiment que la loi relative au crédit hypothécaire (ci-après LCH) règle de manière suffisamment claire la problématique de l'association de crédit hypothécaire et notamment d'assurances,



surtout depuis la loi du 13 mars 1998. Les avantages de taux d'intérêt conditionnels dans le cadre de crédits hypothécaires sont légalement autorisés. Ceci implique donc que des conditions peuvent être posées pour obtenir et conserver des avantages de taux d'intérêt, sans quoi la loi n'a aucun sens. Sur la base de la loi du 13 mars 1998, il est permis d'interpréter les avantages de taux d'intérêt comme ne comportant pas d'obligation indirecte.

Il convient également de tenir compte du fait que l'arrêt de la Cour d'Appel de Bruxelles du 23 mars 1999 et l'arrêt de la Cour de Cassation du 30 mars 2001 concernent une législation antérieure à la loi du 13 mars 1998. Ils confirment néanmoins déjà la légitimité des avantages de taux d'intérêt conditionnels, notamment ceux qui consistent en ce que l'entreprise hypothécaire offre des crédits à un taux d'intérêt déterminé et est disposée à accorder une réduction de 0,50% p.ex. si l'emprunteur souscrit une assurance solde restant dû ou une police incendie auprès d'un assureur du groupe auquel le prêteur appartient.

L'interdiction de l'offre conjointe de l'art. 54 de la loi sur les pratiques du commerce concerne également les avantages de taux d'intérêt conditionnels étant donné que l'octroi d'un avantage est subordonné à l'achat d'autres services (p.ex. assurances). La Cour d'Appel – avec confirmation de la Cour de Cassation – estime cependant que cette interdiction ne porte pas préjudice à la liberté de négociation des parties. L'offre conjointe concerne la phase promotionnelle précontractuelle et n'a donc rien en commun avec la phase précontractuelle des négociations entre les parties qui s'ensuit.<sup>1</sup>

L'art. 6, § 2<sup>me</sup> alinéa de la LCH interdit au prêteur d'obliger directement ou indirectement l'emprunteur à souscrire le contrat annexé auprès d'un assureur désigné par le prêteur.

Dans son arrêt du 23 mars 1999, la Cour d'Appel arrive au constat que l'octroi d'avantages de taux d'intérêt conditionnels ne comporte aucune obligation directe ou indirecte de souscrire des contrats annexés auprès d'un assureur désigné; si un avantage de taux d'intérêt est lié au choix d'un assureur donné par le prêteur ou si une diminution de l'avantage de taux d'intérêt est liée à la résiliation d'une police auprès d'un assureur initialement choisi, cela ne signifie pas encore l'imposition, même indirecte, d'une obligation, mais tout au plus une influence stimulante, déconseillée d'un choix finalement posé de manière autonome.

Ajoutons immédiatement que le taux de crédit avantageux peut être considéré comme une récompense annuelle pour le consommateur parce qu'il n'use pas de son droit de résiliation du contrat d'assurance, sans pour autant y renoncer à un seul moment.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Cf. déjà avant l'arrêt de la Cour d'Appel: MANIQUET, Th., Les réductions hors tarif, in *Jaarboek Kredietrecht*, 1997, p. 33 (Les réductions hors tarifs peuvent-elles être conditionnelles?)

<sup>2</sup> STRAETMANS, G., *Preciseringen aan het verbod van gezamenlijk aanbod. Individuele onderhandelingen als reële uitzondering?*, in *Consumentenrecht*, 1/2/3 1999, n° 42, p.53, et *Handelspraktijken en verzekeringen*, in *Actualia Verzekeringen*, MAKLU, 2000, p. 162.



L'interdiction de l'art. 6, §2, 2<sup>ème</sup> alinéa LCH est analogue aux interdictions énumérées dans les articles 18, premier alinéa, et 19, premier alinéa, LCH.<sup>3</sup> En ce qui concerne l'interdiction de l'art. 19, premier alinéa<sup>4</sup>, l'exposé des motifs (Doc. parlem. Chambre 1990-91, n° 1742/1, p.9) indique que les avantages de taux d'intérêt conditionnels ne sont pas visés par l'interdiction. Vu la terminologie identique, il y a donc lieu de conclure également pour l'art. 6, § 2, 2<sup>ème</sup> al. (et l'art. 16, premier al.) que les avantages de taux d'intérêt conditionnels – expressément repris dans la LCH par la loi du 13 mars 1998 – ne sont pas interdits.

La LCH autorise donc les avantages de taux d'intérêt conditionnels, mais la LCH règle-t-elle en la matière tant la phase promotionnelle que de négociation?

Durant la période antérieure à la modification de loi du 13 mars 1998, tant la phase de négociation, ce qui procède de la lecture des art. 6, 18 et 19, que la phase promotionnelle étaient réglées car l'art. 12, 3° de l'arrêté d'exécution général du 5 février 1993 oblige les entreprises hypothécaires à faire mention des avantages de taux d'intérêt conditionnels dans leur prospectus, lequel se situe dans la phase promotionnelle. En outre, la Cour de Justice européenne saisie à ce sujet pourrait juger que l'interdiction d'offre conjointe est contraire à la libre circulation européenne des biens et services. Compte tenu de cet argument, il convient de partir du principe que pour la LCH, les avantages de taux d'intérêt conditionnels dans le cadre de crédits hypothécaires sont autorisés tant durant la phase promotionnelle que durant la phase de négociations. La coïncidence et la contradiction entre la loi sur les pratiques du commerce et la LCH sont alors résolues par la règle selon laquelle la règle spéciale prévaut.

Pour la période postérieure à la modification de la loi, la réponse est fournie par l'art. 47, §2, LCH dont, en ce qui concerne les avantages de taux d'intérêt conditionnels, le premier alinéa porte sur la phase promotionnelle et le deuxième alinéa, sur la phase de négociations. En ce qui concerne cette période, le Ministre des Affaires économiques a expressément confirmé que la priorité devait être accordée à la LCH, qui autorise expressément les avantages de taux d'intérêt conditionnels.<sup>5</sup>

Dans le cadre du crédit hypothécaire, le législateur a choisi de mener la discussion en matière d'offres conjointes sur un autre terrain, a fortiori plus spécifique que celui des motifs de légitimation traditionnellement invoqués (la protection contre la dissimulation des prix, la protection contre les achats inutiles et la protection des conditions de concurrence normale)<sup>6</sup>, à savoir celui du libre choix et, plus précisément, celui de la stimulation du consommateur à peser soigneusement les

---

<sup>3</sup> VAN DER HERTEN, F., *Zijn voorwaardelijke rentekortingen bij hypothecaire kredieten toegelaten*, dans *Revue générale de droit civil belge*, avril 2001, p. 229.

<sup>4</sup> Art. 19, 1<sup>er</sup> al. LCH: "L'octroi d'un crédit hypothécaire ne peut être subordonné directement ou indirectement à l'obligation de souscrire un contrat d'assurance ou de capitalisation ou à la constitution d'une épargne, si ce n'est par un contrat adjoint ou annexé visé par les articles 5 et 6."

<sup>5</sup> Questions et Réponses Chambre des représentants, 14 septembre 1998, p. 19601. Confirmé dans Questions et Réponses Chambre des représentants, 7 août 2000, p. 4934.

<sup>6</sup> Mention de ces motifs de légitimation dans COUSY, H., *Gezamenlijk aanbod van financiële diensten, Een nieuwe lente, ook een nieuw geluid?*, dans *Revue de droit commercial belge*, mars 2001, p. 177.



avantages et inconvénients d'un service financier global. Dans ce cadre, le législateur a expressément confirmé en 1998 l'utilisation d'avantages de taux d'intérêt conditionnels dans la LCH comme *lex specialis*.

En fait, ceci revient à une obligation dans le chef du prêteur de fournir au candidat emprunteur une information précontractuelle suffisante et correcte, à laquelle le législateur a finalement répondu non seulement sur le plan national, avec l'ajout de l'art. 47, §2 LCH par la loi du 13 mars 1998, mais également à l'échelle européenne avec l'obligation imposée par le code de conduite européen en matière de prêts au logement <sup>7</sup> de fournir une information personnalisée<sup>8</sup> sur le taux d'intérêt, les réductions de taux d'intérêt et les frais des assurances liées au crédit hypothécaire. En ce qui concerne l'information personnalisée de ce code européen, les avantages de taux d'intérêt devront être traités dans la fiche de manière intelligible et avec mention des éventuelles conditions y afférentes.

Les *représentants des entreprises hypothécaires* sont dès lors d'avis que la LCH peut servir de modèle pour un assouplissement de l'interdiction générale de l'offre conjointe dans la loi sur les pratiques du commerce.<sup>9</sup>

Un expert relève qu'en cas de contrariété entre l'article 54 et s. de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et les articles 5, 6, 18 et 19 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire, ce sont ces dernières dispositions qui prévalent en vertu de l'adage « *Lex specialis generali derogat* »

Ainsi que l'a rappelé la Cour de Cassation dans son arrêt du 30 mars 2001, la notion d'« offre conjointe » au sens de la loi sur les pratiques du commerce suppose une diffusion de l'offre auprès du public et est partant étrangère aux négociations individuelles entre parties. A l'inverse, la loi sur le crédit hypothécaire envisage la pratique de certains contrats liés au stade des négociations et offres individuelles comme aussi, semble-t-il, au stade de la promotion auprès du public.

L'article 54 énonce l'interdiction de principe des offres conjointes au consommateur.

En vertu de l'article 55.1. de la loi sur les pratiques du commerce, il est toutefois permis d'offrir conjointement des produits ou des services constituant un ensemble à la condition qu'un prix global soit prévu. Cette exception n'est cependant guère utile s'agissant des contrats liés à un crédit hypothécaire, puisque le coût de ces contrats additionnels n'est pas intégré dans le taux du crédit et que partant un prix global n'est pas prévu.

Par son arrêt du 4 septembre 1997, la Cour de Cassation a admis que la pratique des contrats liés – lorsqu'elle fait l'objet d'une diffusion auprès du public – tombe en principe sous le coup de l'interdiction des offres conjointes ; peu importe à cet

---

<sup>7</sup> Recommandation 2001/193/CE de la Commission européenne du 1<sup>er</sup> mars 2001 " Recommandation de la Commission du 1er mars 2001 relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs par les prêteurs offrant des prêts au logement", Journal officiel des Communautés européennes, 10.3.2001, L 69/25

<sup>8</sup> Points 8 et 9 de la fiche européenne d'information standardisée

<sup>9</sup> VAN DER HERTEN, P., o.c., p. 238.





égard que l'obligation de conclure le contrat lié ne constitue pas un avantage mais au contraire une charge supplémentaire pour le consommateur.

Ainsi, il est actuellement interdit de proposer au public la conclusion d'un crédit hypothécaire dont l'octroi et le maintien sont soumis à l'ouverture et au maintien d'un compte à vue auprès du prêteur ou d'un banquier désigné par lui, avec l'obligation pour l'emprunteur de domicilier tous ses revenus sur ce compte.

De même, si l'on s'en tient aux seules dispositions de la loi sur les pratiques du commerce, il serait actuellement interdit de proposer au public une *réduction* du taux pour le crédit vanté, réduction dont l'octroi et le maintien sont soumis à l'ouverture et au maintien d'un compte à vue auprès du prêteur ou d'un banquier désigné par celui-ci, avec l'obligation pour l'emprunteur de domicilier tous ses revenus sur ce compte.

Cependant, depuis sa modification par la loi du 13 mars 1998, la loi sur le crédit hypothécaire fait désormais allusion à la pratique des « réductions conditionnelles » de taux comme à une pratique licite (art. 9 et 21), ces « réductions conditionnelles » de taux devant être précisées dans le prospectus et le tarif des taux d'intérêt (art. 47). Nulle part toutefois la loi sur le crédit hypothécaire ne définit le type de conditions auxquelles peuvent être liés l'octroi et le maintien d'une réduction, pas plus qu'elle ne précise qu'il est fait sur ce point exception à l'interdiction des offres conjointes énoncée à l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce. Un doute subsiste dès lors à cet égard.

### **De lege ferenda**

Selon la solution préconisée majoritairement par le Conseil de la Consommation quant au sort des offres conjointes pour être permises, les offres conjointes devraient nécessairement présenter un avantage pour le consommateur.

Si telle est bien l'opinion qui sous-entend la proposition, il demeurerait interdit par exemple de proposer au public la conclusion d'un crédit hypothécaire dont l'octroi et le maintien sont soumis à l'ouverture et au maintien d'un compte à vue auprès du prêteur ou d'un banquier désigné par lui, avec l'obligation pour l'emprunteur de domicilier tous ses revenus sur ce compte. L'emprunteur ne bénéficie en effet d'aucun avantage par le biais d'une telle offre conjointe.

En revanche, dans le système préconisé, le fait de proposer au public une *réduction* du taux pour le crédit vanté, réduction dont l'octroi et le maintien sont soumis à l'ouverture et au maintien d'un compte à vue auprès du prêteur ou d'un banquier désigné par lui, avec l'obligation pour l'emprunteur de domicilier tous ses revenus sur ce compte, serait permis aux conditions prévues pour les offres conjointes à un prix avantageux.

Pour une étude plus détaillée sur la question voir l'annexe jointe.

## **IV. CONCLUSIONS**

Le Conseil de la Consommation propose de remplacer l'actuel système légal de l'interdiction de principe des ventes couplées pour un prix avantageux par celui de l'autorisation pour autant que certaines conditions cumulatives soient remplies



Les *représentants des entreprises contrôlées* sont partisans du système proposé par le Conseil de la Consommation pour autant que les systèmes dérogatoires dans lesquels des législations spécifiques sont prévues soient maintenus. Selon eux, les polices combinées ne constituent pas des cas d'offres conjointes pour un prix avantageux.

Les *représentants des consommateurs* sont également partisans de la proposition du Conseil de la Consommation dans la mesure où des conditions très strictes de transparence et de libre choix du consommateur sont respectées.

Les *représentants des intermédiaires en assurances*, pour leur part, s'opposent à la proposition du Conseil de la Consommation. Ils plaident pour que, si la libéralisation des offres conjointes est tout de même admise, l'offre soit toujours avantageuse et transparente pour le consommateur.

La Commission des Assurances a plus particulièrement étudié le cas des contrats liés dans la loi relative au crédit hypothécaire.

Selon les *représentants des entreprises hypothécaires*, la loi relative au crédit hypothécaire telle que modifiée en 1998 est suffisamment claire concernant l'association de crédit hypothécaire et d'assurances. Cette loi peut servir de modèle pour un assouplissement de l'interdiction générale de l'offre conjointe dans la loi sur les pratiques du commerce.

Un *expert* indique que l'application de la loi relative au crédit hypothécaire prévaut sur celle de la loi sur les pratiques du commerce. Si les offres conjointes doivent être avantageuses pour le consommateur, l'obligation imposée à l'emprunteur d'ouvrir et de maintenir un compte à vue auprès du prêteur pour obtenir et conserver un crédit hypothécaire, avec l'obligation de verser tous ses revenus sur ce compte, devrait être interdite.

En revanche, cette obligation devrait être autorisée si elle s'accompagne d'une diminution du taux d'intérêt pour l'emprunteur.

H. COUSY,  
Président