

La formalisme d'information et de conclusion du contrat

Reinhard Steennot

Professeur Université de Gand

Introduction

1. Si un crédit est consenti à un consommateur ou à une entreprise petite ou moyenne (PME), des règles spécifiques s'appliquent en ce qui concerne l'information qui doit être donnée par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit, ainsi (pour les crédits aux consommateurs) en ce qui concerne la conclusion du contrat de crédit. Pour les crédits à la consommation et les crédits hypothécaires on retrouve ces règles dans le Livre VII du Code de Droit Economique¹, pour les crédits aux PME, il faut appliquer la loi du 21 décembre 2013 relative à diverses dispositions concernant le financement des petites et moyennes entreprises².

Dans cette contribution, on analyse 1) les mentions obligatoires dans la publicité pour un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire, 2) l'information que le prêteur ou l'intermédiaire du crédit doit donner au consommateur et aux PME avant la conclusion du contrat, 3) les formalités qui s'appliquent pour la conclusion du contrat de crédit avec un consommateur et 4) le droit de rétractation en cas de crédit à la consommation. L'attention de lecteur est attiré spécifiquement sur l'information concernant le coût du crédit, qui doit être communiqué d'une manière uniforme par la mention du TAEG (taux annualisé effectif global).

I. La publicité

2. Quand un créancier ou intermédiaire de crédit fait une publicité pour un crédit à la consommation ou un crédit hypothécaire, il doit respecter quelques règles spécifiques (à côté

¹ Les nouvelles règles concernant les crédits hypothécaires entreront en vigueur le 1 décembre 2016 (sauf si la date d'entrée en vigueur serait reportée). Vu la proximité de cette date, cette contribution est écrite comme les nouvelles règles sont déjà entrées en vigueur. Le nouveau arrêté royal aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du Livre VII du Code de Droit économique et à la fixation des indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires et de crédits à la consommation y assimilés, n'était pas encore disponible au moment de l'écriture de ce texte. Pour une première commentaire des nouvelles règles en matière de crédit hypothécaire : D. BLOMMAERT et J. VANNEROM, « Kroniek gereguleerd kredietrecht 2010-2016 », *DBF* 2016, 105-106; J. VANNEROM, « Een bondig overzicht van het hypothecair kredietrecht 2.0 », *DCCR* 2016, 61-72.

² Pour des commentaires générales de cette loi on réfère à : C. BIQUET, « La loi du 21 décembre 2013 sur le financement des PME », *Chronique notarial* 2014, 166-179 ; D. BLOMMAERT et C. ALTER, « La responsabilité du banquier dispensateur de crédit », *Les responsabilités en matière commerciale*, Limal, Anthemis, 2015, 63-89 ; D. BLOMMAERT et J. VANNEROM, « Verantwoorde kredietverlening aan KMO's. Informatie en redelijkheid : kernbegrippen ter bescherming van de kredietnemer », *DAOR* 2015, 6-27; D. BRULOOT et M. DE MUYNCK, « Nieuw wettelijk kader voor kredieten aan KMO's », *RDC* 2015, 303-338 ; J.P. BUYLE et L. CLOQUET, « La loi du 21 décembre 2013 concernant le financement des PME », *DBF* 2014, 251-266 ; Y. VAN WASSENHOVE, « Kredietverlening aan KMO's », *NjW* 2011, 626-637.

des règles des pratiques commerciales vis-à-vis des consommateurs qui sont incluses dans le Livre VI de Code de Droit Economique et qui doivent être respectées dans chaque publicité dirigée vers un consommateur). On retrouve ces règles dans les articles VII.64 CDE (crédit à la consommation) et VII. 124 CDE (crédit hypothécaire)³.

La publicité est toute communication ayant comme but direct ou indirect de promouvoir la vente de crédits quels que soient le lieu ou les moyens de communication mis en œuvre (art. I.9, 43° CDE, qui réfère à l'article I.8, 13° CDE). La notion de publicité est très large et inclut par exemple les messages audio, les avertissements dans les journaux et les sites-web⁴.

§ 1 Crédit à la consommation

3. En ce qui concerne le crédit à la consommation il faut d'abord faire une distinction entre la publicité qui indique un taux d'intérêt ou des chiffres liés au coût du crédit et la publicité qui n'indique pas un tel taux d'intérêt ou une telle chiffre⁵. Les mentions obligatoires sont en effet tout à fait différent.

A. Publicité qui indique un taux d'intérêt

4. Toute publicité qui indique un taux d'intérêt (5%) ou des chiffres liés au coût du crédit pour le consommateur (par exemple, la mention du montant des mensualités) doit mentionner certaines informations de base (art. VII. 64 §1 CDE). L'obligation d'inclure certaine information dans la publicité doit permettre les consommateurs de comparer différentes « offres » des prêteurs ou intermédiaires de crédit⁶.

Les informations suivantes doivent être mentionnées dans chaque publicité qui indique un taux d'intérêt ou des chiffres liés au coût du crédit :

- le *taux débiteur*, fixe et/ou variable, accompagné d'informations relatives à tous les frais compris dans le coût total du crédit pour le consommateur (par exemple les coûts de dossier : il faut mentionner dans la publicité le type de coûts, ainsi que leur montant⁷);

³ Dans cette contribution, nous traitons seulement les mentions qui doivent être incluses dans une publicité. La publicité prohibée et les règles qui limitent la possibilité de démarchage sont traitées par le professeur Christine BIQUET dans ce livre.

⁴ CJ 11 juillet 2013, C-657/11, *Belgian Electronic Sorting Technology NV contre Bert Peelaers en Visys NV*, ECLI:EU:C:2013:516.

⁵ D. BLOMMAERT en F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 66.

⁶ Considération nr. 18 de la Directive crédit à la consommation (Directive 2008/48/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE du Conseil, JO 22 mai 2008, L 133/66).

⁷ D. BLOMMAERT en F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 69.

- le *montant* du crédit;
- le *taux annuel effectif global* (TAEG);
- la *durée* du contrat de crédit (pour les ouvertures de crédit la durée exacte n'est pas connu au moment que la publicité est faite. Le prêteur doit utiliser les hypothèses déterminé par arrêté royal) ;
- s'il s'agit d'un crédit accordé sous la forme d'un délai de paiement pour un bien ou un service donné, le *prix au comptant* et le montant de tout *acompte*, et
- le cas échéant, le *montant total dû* par le consommateur et les *termes de paiement*.

Chaque publicité pour un crédit à la consommation doit mentionner tous ces informations. Les prêteurs et intermédiaires de crédit ne peuvent pas se prévaloir de l'article VI.99 §3 CDE qui détermine « *Lorsque le moyen de communication utilisé aux fins de la pratique commerciale impose des limites d'espace ou de temps, il convient, en vue de déterminer si des informations ont été omises, de tenir compte de ces limites ainsi que de toute mesure prise par l'entreprise pour mettre les informations à la disposition du consommateur par d'autres moyens* »⁸.

5. Le *montant du crédit* doit être basé sur le montant du crédit moyen qui selon le type de contrat de crédit pour lequel une publicité est réalisée, est représentatif de l'ensemble des offres du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit⁹. L'objet de la mention du montant de crédit représentatif est d'éviter que des prêteurs ou des intermédiaires de crédit utilisent des exemples irréelles dans leur publicité ainsi limitant artificiellement le coût du crédit pour le consommateur¹⁰.

Pour les ouvertures de crédit, le montant mentionné doit être le plafond qui est représentatif pour les ouvertures de crédit accordées par le prêteur. Cependant, si la publicité concerne un contrat de crédit pour le financement d'un bien spécifique (dans le contexte d'une vente à tempérament), il faut mentionner dans la publicité le montant de ce bien. Autrement, la publicité pourrait tromper le consommateur¹¹.

6. La mention du *taux annuel effectif global* dans la publicité est essentielle, compte tenu de l'objectif de cette règle de promouvoir la comparabilité du coût des différents crédits. Le taux annuel effectif global est le taux qui exprime l'équivalence, sur une base annuelle, des valeurs actualisées de l'ensemble des engagements du prêteur (prélèvements) et du consommateur

⁸ D. BLOMMAERT en F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 73.

⁹ Si plusieurs types de contrats de crédit sont offerts simultanément, un exemple représentatif distinct doit être fourni pour chaque type de contrat de crédit.

¹⁰ Par exemple, si une publicité est faite pour un crédit auto, il est clair qu'un montant de 2500 euro ne sera pas représentatif : M. DE MUYNCK, *Consumentenkrediet. De Wet van 13 juni 2010 gewikt en gewogen*, RABG 2011, 25.

¹¹ D. BLOMMAERT en F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 70.

(remboursements et coût total du crédit pour le consommateur), existants ou futurs, et qui est calculé sur base des éléments indiqués par le Roi et selon le mode qu'Il détermine (art. I.9, 42° CDE)¹². En d'autres mots, le TAEG dans la publicité exprime en pourcentage les *coûts totales* du crédit, qui sont connus au moment où la publicité est faite. Il ne tient pas uniquement compte des intérêts, mais également de tous les autres frais connus, comme par exemple les frais de dossier et les frais des contrats de services accessoires. Dès lors, le TAEG sera différent du taux débiteur (plus haut que le taux débiteur) dès que le consommateur doit payer d'autres coûts que des intérêts.

Evidemment, les frais qui ne sont pas encore connus - on songe par exemple au prix d'une assurance-vie qui dépend des caractéristiques individuelles du consommateur - ne puissent pas être incorporés dans le TAEG, ce qui implique que le TAEG mentionnée dans une publicité peut être différent du TAEG finalement convenu et mentionné dans le contrat de crédit. Cela ne surprend pas. La mention du TAEG dans la publicité n'a pas pour but d'informer le consommateur du coût *final* de son crédit à la consommation mais de faciliter la comparaison des offres faites par des différents prêteurs et intermédiaires de crédit, en tenant compte pas seulement des intérêts qui doivent être payés, mais aussi des autres coûts.

7. Dans l'affaire *Radlinger* la Cour de Justice a été demandé de se prononcer de quelle manière les notions de « *montant total du crédit* » et de « *montant du prélèvement de crédit* » doivent être interprétés¹³. L'affaire concernait un contrat de crédit qui stipulait que, dès l'ouverture de ce crédit, les frais d'ouverture de celui-ci ainsi que la première mensualité et, le cas échéant, les mensualités suivantes seraient déduits du montant total dudit crédit. D'abord la Cour rappelle que le *montant total dû* est le plafond ou le total des sommes rendues disponibles en vertu d'un contrat de crédit et que le *coût total du crédit* pour le consommateur désigne tous les coûts que celui-ci est tenu de payer pour le contrat de crédit et qui sont connus par le prêteur. Pour la Cour, il en résulte que les notions de « *montant total du crédit* » et de « *coût total du crédit pour le consommateur* » sont exclusives l'une de l'autre et que, partant, le montant total du crédit ne saurait inclure aucune des sommes entrant dans le coût total du crédit pour le consommateur. Ainsi, ne saurait être incluse dans le montant total du crédit, aucune des sommes destinées à honorer les engagements convenus au titre du crédit concerné, tels que les frais administratifs, les intérêts, les commissions et tout autre type de frais dont le consommateur est tenu de s'acquitter. En outre, la Cour souligne que l'inclusion irrégulière, dans le montant total du crédit, de sommes relevant du coût total du crédit pour le consommateur aura nécessairement pour effet de sous-évaluer le TAEG, le calcul de celui-ci dépendant du montant total du crédit. En conclusion, selon la Cour, les notions de « *montant total du crédit* » et de « *montant du prélèvement de crédit* » doivent être interprétés en ce sens que le montant total du crédit et le montant du prélèvement de crédit désignent l'ensemble des sommes mises à la disposition du

¹² Voy. Arrêté royal de 4 août 1992 relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement du crédit à la consommation qui sera remplacé dans le futur proche..

¹³ CJ 21 avril 2016, C377/14, *Ernst Georg Radlinger et Helena Radlingerová contre FINWAY a.s.*, ECLI:EU:C:2016:283.

consommateur, ce qui exclut celles affectées par le prêteur au paiement des coûts liés au crédit concerné et qui ne sont pas effectivement versées à ce consommateur

8. Si le prêteur requiert que le consommateur conclut un contrat concernant un *service accessoire*, notamment une assurance (par exemple une assurance solde restant dû), pour que le consommateur puisse obtenir le crédit (ou puisse obtenir le crédit dans des conditions commerciales plus intéressantes), et le coût de ce service accessoire ne peut pas encore être déterminé au moment où la publicité est faite (parce que le prix dépend des caractéristiques individuelles du consommateur), l'obligation de contracter ce service doit être mentionnée dans la publicité (art. VII. 65 §3 CDE). Alors, la publicité ne mentionnera pas seulement le TAEG, mais aussi l'obligation de conclure un contrat concernant un service accessoire, afin d'avertir le consommateur que des coûts additionnelles seront dus.

9. Les informations doivent être données à l'aide d'un *exemple représentatif*. Dès l'adaptation de la loi du 22 avril 2016 (entrée en vigueur le 1er décembre 2016) – visant à rendre identique l'utilisation de la notion d'"exemple représentatif" en matière de publicité pour le crédit à la consommation avec les éclaircissements apportés par la directive crédit hypothécaire – l'exemple représentatif doit toujours être suivi. Le Roi peut fixer des critères pour déterminer cet exemple, mais n'a pas encore utilisé cette possibilité.

10. En vertu de l'article VII.64 §2 CDE, la publicité doit aussi mentionner "Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent". L'obligation d'ajouter cette phrase pose des problèmes quand la publicité concerne un crédit qui est offert avec un TAEG de 0%. Dans ce cas, aucun coût doit être payé par le consommateur pour l'obtention du crédit *même*, ce qui veut dire que le crédit en soi ne coûte pas d'argent. Dans ce cas, le prêteur qui ne mentionne pas "Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent", est-ce qu'il viole l'article VII.64 §2 CDE ? A mon avis, ce n'est pas le cas, parce que une telle mention pourrait tromper le consommateur¹⁴.

En plus, la question se pose si cette mention obligatoire additionnelle est compatible avec la Directive crédit à la consommation, qui est une Directive d'harmonisation maximale¹⁵. L'article 4 du Directive en soi ne requiert pas de mentionner la phrase "Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent". Compte tenu de l'harmonisation maximale, interdisant aux Etats Membres d'introduire des règles qui offrent plus de protection, cette obligation additionnelle est à mon avis et malgré l'admission par la Commission Européenne¹⁶, incompatible avec le Directive Européen.

¹⁴ D. BLOMMAERT en F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 68.

¹⁵ Art. 22 Directive crédit à la consommation ; C.J. 12 juillet 2012, C-602/10, SC Volksbank România SA contre Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor – Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor Călărași (CJPC), ECLI:EU:C:2012:443 ; M. DE MUYNCK, *Consumentenkrediet. De Wet van 13 juni 2010 gewikt en gewogen*, RABG 2011, 7; E. TERRY et J. VANNEROM, « De implicaties van de nieuwe Richtlijn consumentenkrediet voor het Belgisch recht », *Recht in beweging*, Antwerpen, Maklu, 2009, 22.

¹⁶ Exposé des motifs, Doc 53, 3429/001, p. 25.

11. L'information doit être mentionnée de façon claire, concise et apparente. En d'autres mots, l'information doit être clairement présentée, lisible et doit être compréhensible pour le consommateur moyen du groupe auquel la publicité est adressée. La langage utilisé ne peut pas être trop technique ou juridique¹⁷. Le fait que l'information doit aussi être concise ne surprend pas. Seulement si l'information est limitée, le consommateur moyen sera capable de l'assumer¹⁸.

Pour toute publicité, quel que soit le support utilisé, la grandeur des caractères en ce qui concerne les informations relatives à la nature de l'opération, à sa durée, au caractère fixe ou variable du taux débiteur, au montant des remboursements et au taux annuel effectif global (et, s'il s'agit d'un taux promotionnel, à la période durant laquelle ce taux s'applique), est déterminé par l'article 14 de l'arrêté royal de 21 juin 2011 portant modification de divers arrêtés en matière de crédit à la consommation et portant exécution des articles 5, § 1er, alinéa 2, et § 2, et 15, alinéa 3, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Ces règles de grande détail doivent strictement être respectées par les prêteurs et intermédiaires de crédit.

Si la publicité est faite sur le radio ces informations peut être données de façon audible. Vu le nombre d'informations qui doit être communiquée et la courte durée d'une spot publicité sur le radio, la publicité pour les crédits aux consommateurs sur le radio n'indique presque jamais le taux d'intérêt ou une chiffre liée au coût du crédit.

B. Publicité qui n'indique pas un taux d'intérêt

12. Si la publicité n'indique pas un taux d'intérêt ou un chiffres lié au coût du crédit, la publicité doit seulement mentionner : "Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent". Comme le Directive Européen ne concerne pas les informations qui doivent être incluses dans la publicité qui n'indique pas le coût du crédit, cette règle ne pose pas de problèmes sur le plan de la compatibilité avec le Directive. Cependant, à mon avis cette mention obligatoire ne contribue pas vraiment à la protection du consommateur¹⁹. D'une façon, le consommateur lambda est au courant qu'un crédit coûte normalement de l'argent et d'autre façon, les consommateurs qui veulent obtenir de crédit ne se laissent normalement pas décourager par une simple mention dans la publicité.

C. Absence de sanction civile spécifique

13. La législation sur le crédit à la consommation est généralement caractérisée par la présence des sanctions civiles spécifiques. Cependant, la violation des règles concernant les mentions obligatoires dans la publicité ne reçoit pas une sanction civile spécifique. Néanmoins cela ne

¹⁷ D. BLOMMAERT en F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 72.

¹⁸ M. DE MUYNCK, *Consumentenkrediet. De Wet van 13 juni 2010 gewikt en gewogen*, RABG 2011, 27.

¹⁹ Voy. également: D. BLOMMAERT en F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 76.

veut pas dire qu'une sanction civile est impossible. Il faut tenir compte du fait qu'une publicité qui ne contient pas l'information requise constitue une publicité qui peut tromper le consommateur par l'omission de l'information essentielle (art. VI.99 CDE). Si le consommateur a conclu un contrat de crédit à la suite de cette publication, le juge pourra décider que le consommateur ne doit pas payer les intérêts et d'autres coûts du crédit (en vertu de l'article VI.38 CDE)²⁰. En réalité, on n'a pas encore vu des décisions qui appliquent cette sanction de l'article VI.38 CDE. Pour cette raison, il reste important que le respect de l'article VII.64 CDE soit sauvegardé sur le plan administrative par l'inspection économique.

§2 Crédit hypothécaire

14. Pour les crédits hypothécaires, c'est l'article VII.124 §1 CDE qui détermine quelles informations doivent être incluses dans une publicité *qui indique un taux d'intérêt ou des chiffres liés au coût du crédit*. La publicité qui n'indique pas un taux d'intérêt ou un chiffre lié au coût de crédit, n'est pas réglementé (et ne doit pas avertir le consommateur qu'un crédit coûte de l'argent). Evidemment, les règles générales de pratiques commerciales déloyales du Livre VI CDE restent applicables²¹.

15. Toute publicité pour un crédit hypothécaire indiquant un taux d'intérêt ou des chiffres liés au coût du crédit doit en minimum mentionner les informations de base suivantes :

- *l'identité* du prêteur ou, le cas échéant, de l'intermédiaire de crédit;
- le cas échéant, le fait que la publicité concerne un crédit hypothécaire *sécurisé* par une des sûretés visées à l'article I.9, 53° CDE;
- le *taux débiteur*, en précisant s'il est fixe ou variable ou une combinaison des deux, accompagné d'informations relatives à tous les frais compris dans le coût total du crédit pour le consommateur;
- le *montant* du crédit;
- le *taux annuel effectif global*, qui doit figurer sur la publicité au moins aussi visiblement que tout taux d'intérêt;
- la *durée* du contrat de crédit;
- le cas échéant, le *montant des termes*;
- le cas échéant, le *montant total dû* par le consommateur;
- le cas échéant, le *nombre* des termes de paiement;

²⁰ M. DE MUYNCK, *Consumentenkrediet. De Wet van 13 juni 2010 gewikt en gewogen*, RABG 2011, 33.

²¹ A-L. EVRARD, « Publicité et promotion », *Crédit hypothécaire*, Bruges, Die Keure, 2010, 240.

- le cas échéant, un *avertissement* relatif au fait que d'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent influencer le montant total dû par le consommateur.

16. On remarquera que la liste d'information à intégrer dans une publicité pour un crédit hypothécaire est plus longue que la liste des informations qui doivent être incluses dans la publicité pour les crédits à la consommation (*supra* nr. 4). Doivent être intégrés en plus : l'identité du prêteur ou le cas échéant de l'intermédiaire du crédit, la sûreté hypothécaire (si elle est requise) et, en cas d'une publicité pour un crédit hypothécaire avec un taux variable, un avertissement relatif au fait que d'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent influencer le montant total dû par le consommateur. En ce qui concerne le TAEG, il est requis que le TAEG figure sur la publicité au moins aussi visiblement que tout taux d'intérêt.

17. Comme c'est le cas pour les crédits à la consommation (*supra* nr. 5), le *montant du crédit* doit être basé sur le montant du crédit qui selon le type de contrat de crédit pour lequel une publicité est réalisée, est représentatif de l'ensemble des offres du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit ou, le cas échéant, pour le financement des produits ou services offerts par le vendeur. En plus, la *durée* mentionnée dans la publicité doit être basé sur la durée du crédit qui selon le type de contrat de crédit pour lequel une publicité est réalisée, est représentatif de l'ensemble des offres du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit²².

18. Le TAEG doit inclure tous les coûts qui sont déjà connus *au moment que la publicité est faite*. On songe par exemple aux frais de dossier, aux frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement dans tous les cas où l'ouverture ou la tenue d'un compte est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées²³.

En plus, il faut tenir compte prix des services accessoires *obligatoires* (si des services accessoires ne sont pas obligatoires, le prix de ce service ne doit pas être inclut). Lorsque la conclusion d'un contrat portant sur un service accessoire, notamment une assurance, est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, *mais le coût de ce service ne peut être déterminé préalablement* (parce que le prix dépend des caractéristiques individuelles du consommateur (on peut référer à l'assurance solde restant dû et à l'assurance incendie²⁴)), l'obligation de conclure ce contrat doit être mentionnée de façon claire, concise et visible, avec le taux annuel effectif global (art. VII.124 §1 CDE). Alors, la publicité ne mentionnera pas seulement le TAEG, mais aussi l'obligation de conclure un contrat concernant un service accessoire, afin d'avertir le consommateur que des coûts additionnelles seront dus.

²² Si plusieurs types de contrats de crédit sont offerts simultanément, un exemple représentatif distinct doit être fourni pour chaque type de contrat de crédit.

²³ Article 17.2 de la Directive sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

²⁴ En effet, le prêteur est au moment que la publicité est faite pas au courant de toutes les informations nécessaires, comme par exemple la surface et la valeur de la maison.

Si le crédit hypothécaire requière une acte authentique (à la suite de la constitution d'une hypothèque ou d'un mandat hypothécaire) les montants qui doivent être payés au notaire, à l'exclusion de l'honoraire du notaire, doivent aussi être inclus dans le TAEG²⁵. Cela veut dire qu'il faut tenir compte : 1) en cas d'inscription hypothécaire, des droits d'enregistrement en rapport avec le crédit, du droits d'inscription hypothécaire, du salaire du conservateur des hypothèques et des frais d'actes diverses ; 2) en cas de mandat hypothécaire, des droits d'enregistrement en rapport avec le crédit, du droits d'inscription hypothécaire et des frais d'actes diverses. Si le mainlevée est exigé par le prêteur, il faut aussi tenir compte des frais de mainlevée. Le choix a été fait d'appliquer des frais maxima lorsqu'une fourchette dans laquelle ces frais peuvent se situer est applicable. Les frais pris en considération pour le calcul du TAEG peuvent dès lors varier par rapport aux frais finaux que le consommateur devra payer. Cette option est choisie pour éviter que les prêteurs ne se livrent à une concurrence sur la base de frais externes à l'octroi du crédit en soi²⁶.

19. Comme c'est le cas pour les crédits à la consommation, les informations doivent être mentionnées à l'aide d'un exemple représentatif. Cet exemple représentatif doit toujours être suivi²⁷.

Comme pour les crédit à la consommation, l'information doit être mentionnée de façon claire, concise et apparente (*supra* nr. 11). En plus, l'article VII.124 §1 CDE explicite que toutes les informations visées doivent être *faciles à lire* ou clairement audibles, selon le support utilisé pour la communication publicitaire. Le Roi peut déterminer pour toute publicité, quel que soit le support utilisé, la grandeur des caractères en ce qui concerne les informations relatives à la nature de l'opération, à sa durée, au caractère fixe ou variable du taux débiteur, au montant des remboursements et au taux annuel effectif global et, s'il s'agit d'un taux promotionnel, à la période durant laquelle ce taux s'applique (art. VII. 124 §3 CDE).

II. L'information précontractuelle

20. L'information que le prêteur ou l'intermédiaire de crédit doit donner aux emprunteurs est différente pour les crédits à la consommation, les crédits hypothécaires et les crédits aux PME 's. Cependant, toutes ces règles ont pour but d'informer l'emprunteur afin qu'il puisse prendre une décision bien informé.

§ 1 Le crédit à la consommation

²⁵ J. VANNEROM et E. CASIER, « De bescherming van de consument in Europees perspectief », *Wetboek Economisch Recht en Bescherming van de Consument*, Anvers, Intersentia, 2015, 279.

²⁶ Conseil de Consommation, Avis nr. 492 sur le projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du livre VII du Code de droit économique (http://economie.fgov.be/fr/binaries/492_tcm326-278142.pdf), p.6.

²⁷ Le Roi peut fixer des critères pour déterminer cet exemple, mais n'a pas encore utilisé cette possibilité.

21. L'article VII.70 CDE contient l'obligation du prêteur d'informer le consommateur (obligation d'information précontractuelle). Si le contrat est conclu par l'intervention d'un intermédiaire de crédit, c'est à lui d'informer le consommateur. Comme nous soulignerons après, le prêteur est responsable pour la violation de l'obligation d'information par l'intermédiaire de crédit.

Avant d'énumérer l'information qui doit être fournie, il est intéressant de mentionner quand et comment l'information doit être donnée par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit.

A. Quand l'information doit être communiqué

22. Le prêteur ou l'intermédiaire du crédit doit communiquer l'information au consommateur *en temps utile*, et en tout cas *avant que le consommateur ne soit lié* par un contrat ou une offre de crédit pour que le consommateur puisse comparer les différentes offres et puisse prendre une décision en connaissance de cause sur la conclusion d'un contrat de crédit²⁸.

Le référence à l'offre de crédit renvoie à la situation où c'est le consommateur qui juridiquement fait l'offre. Dans ce cas, il est important que le consommateur qui a reçu une proposition du prêteur est bien informé avant qu'il fasse l'offre, parce que dès qu'il a fait l'offre, il sera lié. Toutefois, dans la pratique c'est généralement le prêteur qui fait juridiquement l'offre. Dans ce cas, il est suffisant que le consommateur reçoit l'information requise avant la conclusion du contrat (par exemple simultanément avec l'offre de crédit).

La question se pose si un certain nombre de temps doit passer entre la communication de l'information et la conclusion de contrat. Cela n'est pas nécessaire²⁹. D'une façon, la loi ne requiert pas *explicitement* qu'un certain nombre de temps passerait entre la communication de l'information et la conclusion du contrat. D'autre façon, l'exigence d'un temps minimale entre la fourniture d'information et la conclusion du contrat compliquera les choses pour le consommateur, particulièrement quand il se rend à un magasin pour y acheter un produit sur crédit (vente à tempérament)³⁰. En plus, il ne faut pas oublier que pour les crédits à la consommation, le consommateur puisse se rétracter du contrat pendant 14 jours suivant la conclusion du contrat de crédit (*infra* nr. 89). Alors, le consommateur est suffisamment protégé.

B. Comment l'information doit être fournie

23. Le prêteur ou l'intermédiaire du crédit ne sont pas libres à choisir le support sur lequel l'information est communiquée. Ils doivent fournir l'information sur un support durable. Le fait qu'un support durable doit être utilisé et que l'information doit être fournie implique que ce

²⁸ Considération nr. 19 de la Directive sur le crédit à la consommation.

²⁹ Voy. Également: Exposé des motifs, Doc. 53, 3429/001, 27 ; E. VAN DEN HAUTE, « L'information dans les crédits réglementés », *Les Crédits Réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 108-109.

³⁰ R. STEENNOT et M. DE MUYNCK, « De nieuwe wet consumentenkrediet en de kredietopeningen: een afdoende bescherming voor de consument? », *RDC* 2011, 186.

n'est pas suffisant que l'information est rendu accessible sur le site web du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit. En plus, dans le passé le Cour de Justice a déjà décidé que l'information n'est pas communiquée sur support durable si l'information requise est seulement accessible au consommateur par un hyperlien qui est mentionné dans le mail et n'est pas mentionné dans le mail même³¹.

24. L'information doit être fournie à l'aide du formulaire "informations européennes normalisées en matière de crédit aux consommateurs (SECCI)". Le lay-out du SECCI doit strictement être respecté. Les prêteurs n'ont pas la possibilité de déplacer les différentes rubriques. En effet, autrement la comparabilité des SECCIs des différentes prêteurs seraient diminuée³². Cependant, les éléments du SECCI qui ne sont pas pertinents, peuvent –mais ne doivent pas – être supprimés par le prêteur.

C. L'utilisation des moyens de communication à distance qui ne permettent pas de fournir le SECCI avant la conclusion du contrat

25. Lorsque le contrat a été conclu, à la demande du consommateur, en recourant à un moyen de communication à distance qui ne permet pas de fournir avant la conclusion du contrat les informations requises comme prescrit par la loi, le prêteur peut fournir au consommateur la totalité des informations précontractuelles par le biais du formulaire SECCI immédiatement après la conclusion du contrat de crédit³³.

D'abord c'est important de stresser que cette règle s'applique seulement quand le consommateur a demandé de conclure le contrat par un moyen qui ne permet pas de fournir l'information dans la façon généralement requise par la loi. En d'autres mots, quand c'est le prêteur qui propose au consommateur de conclure le contrat par voie téléphonique, la règle ne s'applique pas. Deuxièmement, le moyen de communication utilisé doit le rendre *impossible* de fournir l'information sur un support durable. Le seul fait que c'est plus difficile ne suffit pas.

26. Vu l'importance que le consommateur soit bien informé avant la conclusion du contrat, on peut argumenter que cette règle spécifique ne dégage pas le prêteur de donner toute l'information requise avant la conclusion du contrat. Seulement le prêteur est-il dispensé de le faire sur support durable et par le biais du formulaire SECCI. Finalement, le SECCI doit encore être fournie, sur support durable, immédiatement après la conclusion du contrat. Dès que le consommateur a reçu les clauses et conditions contractuelles ainsi que les informations mentionnées sur support durable, le délai de rétraction commence à courir (*infra* nr. 90).

³¹ CJ 5 juillet 2012, C-49/11, *Content Services Ltd contre Bundesarbeitskammer*, ECLI:EU:C:2012:419.

³² M. DE MUYNCK, *Consumentenkrediet. De Wet van 13 juni 2010 gewikt en gewogen*, RABG 2011, 40-41.

³³ E. VAN DEN HAUTE, « L'information dans les crédits réglementés », *Les Crédits Réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 109.

D. Quelle information doit être fournie ?

27. L'article VII.70 CDE énumère d'une manière limitative l'information qui doit être fournie au consommateur pour qu'il puisse comparer les différentes offres et prendre une décision en connaissance de cause. Il est important d'accentuer que l'information qui doit être fournie est de l'information *personnalisée*³⁴. Dès lors, bien que l'information est fournie par le biais d'un formulaire standardisé, l'information incorporée dans ce formulaire doit être personnalisée, ceci sur base des clauses et conditions du crédit proposé par le prêteur et, *éventuellement*, des préférences exprimées par le consommateur et des informations fournies par ce dernier.

28. Les informations que le prêteur ou l'intermédiaire de crédit doit fournir, portent sur :

- le *type* de crédit (par exemple vente à tempérament, prêt à tempérament, ouverture de crédit);
- l'*identité*, y compris le numéro d'entreprise, du *prêteur* et le cas échéant de l'*intermédiaire de crédit* concerné, ainsi que leur adresse géographique à prendre en compte pour les relations avec le consommateur (en vertu de l'article VII.70 CDE il n'est pas requis de mentionner le numéro de téléphone ni l'e-mail adresse où le consommateur puisse contacter le prêteur. Néanmoins, l'obligation de mentionner le numéro de téléphone résulte de l'article VI.2 CDE. Si le crédit est offert par Internet, l'e-mail doit être mentionné en vertu de l'article XII.6 CDE);
- le *montant* du crédit et les *conditions* de prélèvement du crédit;
- la *durée* du contrat de crédit;
- en cas de crédit accordé sous forme d'un délai de paiement pour un bien ou un service donné et de contrats de crédit liés, ce bien ou service et son *prix au comptant*;
- le *taux débiteur*, ainsi que les conditions applicables à ce taux et, pour autant qu'il soit disponible, tout indice ou taux de référence qui se rapporte au taux initial débiteur ainsi que les périodes, conditions et procédures d'adaptation du taux³⁵;
- le *taux annuel effectif global* et le *montant total dû par le consommateur*³⁶. Comme le SECCI mentionne le montant total dû, ainsi que le montant du crédit, le cas échéant le prix au comptant, il sera facile pour le consommateur de connaître le coût nominal du crédit chez un certain prêteur.

³⁴ F. DE PATOUL, "Le devoir d'information du prêteur lors de la conclusion du contrat de crédit à la consommation avant et après la transposition de la directive 2008/48/CE », *JJP* 2012, 287; R. STEENNOT, « De totstandkoming van de kredietovereenkomst: impact van Boek VII van het Wetboek van Economisch Recht en de rechtspraak van het Hof van Justitie op de precontractuele verplichtingen », *RDC* 2016, 124; Exposé des motifs, Doc. 53, 3429/001, 27.

³⁵ Si différents taux débiteurs s'appliquent en fonction des circonstances, les informations doivent porter sur tous les taux débiteur applicables.

³⁶ En ce qui concerne l'interprétation de la notion « montant total dû » on réfère à l'arrêt *Radlinger* de la Cour de Justice (CJ 21 avril 2016, C377/14, *Ernst Georg Radlinger et Helena Radlingerová contre FINWAY a.s.*, ECLI:EU:C:2016:283) et le numéro 7 de cette contribution.

- les montants d'un *terme*, les termes de paiement et le nombre des paiements à effectuer par le consommateur et, le cas échéant, l'ordre dans lequel les paiements seront affectés aux différents soldes dus fixés à des taux débiteurs différents en vue du remboursement;
- le cas échéant, les *frais* de tenue d'un ou de plusieurs *comptes* destinés à enregistrer tant les opérations de paiement que les prélèvements de crédit, à moins que l'ouverture du compte *ne soit facultative* par exemple un compte à vue que le consommateur doit ouvrir), les frais d'utilisation d'un instrument de paiement permettant à la fois des opérations de paiement *et des prélèvements* ainsi que tous autres frais découlant du contrat de crédit et les conditions dans lesquelles ces frais peuvent être modifiés conformément à l'article VII. 86 CDE (par exemple les coûts liés aux services de retrait d'espèces à un distributeur automatique de billets);
- le cas échéant, l'existence de *frais de notaire* dus par le consommateur à la conclusion du contrat de crédit (dans le cas où le crédit est conclu par acte authentique);
- l'obligation de contracter un *service accessoire* lié au contrat de crédit, notamment une assurance (par exemple une assurance solde restant dû), lorsque la conclusion d'un contrat concernant ce service est obligatoire pour l'obtention même du crédit ou en application des clauses et conditions commerciales (i.e. quand la conclusion de ce contrat de service accessoire est obligatoire afin de profiter d'un TAEG plus bas);
- le *taux d'intérêt* applicable en cas de *retard de paiement* ainsi que les modalités d'adaptation de celui-ci et, le cas échéant, les *frais d'inexécution* du contrat de crédit;
- un *avertissement* concernant les conséquences des impayés;
- le cas échéant, les *sûretés* exigées (par exemple un cautionnement);
- l'existence ou l'absence d'un *droit de rétractation* (en général, le consommateur a le droit de se rétracter du contrat de crédit³⁷ (*infra* nr. 89));
- le droit de procéder à un *remboursement anticipé* et, le cas échéant³⁸, le droit du prêteur à une indemnité ainsi que le mode de calcul de celle-ci (qui doit en outre être en conformité à l'article VII. 97 CDE);
- le droit du consommateur d'être, conformément à l'article VII. 79 CDE, informé immédiatement et sans frais du *résultat de la consultation d'une base de données* aux fins de l'évaluation de sa solvabilité;

³⁷ À l'exception des crédits de consommation pour lesquels l'article VII.70 CDE s'applique et l'article VII.83 CDE ne s'applique pas (par exemple les crédits inférieurs à 200 euro).

³⁸ D'abord, le prêteur n'est pas obligé de demander une indemnité. Dans certains cas, le prêteur ne peut pas demander une indemnité (par exemple quand une ouverture de crédit est remboursé anticipé) (art. VII.97 §2 CDE).

- le droit du consommateur de se voir remettre, sur demande et sans frais, un exemplaire du projet de contrat de crédit³⁹ ;

- le cas échéant, le délai pendant lequel le prêteur est lié par les informations précontractuelles.

29. Le consommateur doit être informé du TAEG et du *montant total dû à l'aide d'un exemple représentatif*. L'exemple représentatif doit mentionner toutes les hypothèses utilisées pour calculer le TAEG. Si le consommateur a indiqué au prêteur un ou plusieurs éléments du crédit qu'il privilégie, tels que la durée du contrat de crédit et le montant du crédit, le prêteur doit tenir compte de ces éléments. Si un contrat de crédit offre au consommateur différentes possibilités quant au prélèvement de crédit, assorties de frais ou de taux débiteurs différents, et que le prêteur applique l'hypothèse qui sera déterminé par arrêté royal et reflétant cette situation, celui-ci doit indiquer que l'existence d'autres modalités de prélèvement pour ce type de crédit peuvent avoir pour conséquence l'application de taux annuels effectifs globaux plus élevés.

30. Le prêteur et, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou l'agent désigné sont présumés avoir respecté les exigences en matière d'information prévues dans l'article VI. 55, § 1er, CDE qui concerne les contrats à distance, s'il a fourni le SECCI (préalablement à la conclusion du contrat de crédit). Il en résulte que les prêteurs, intermédiaires de crédit et agent désignés ne se doivent plus inquiéter de que l'article VI.55 §1 CDE entraînerait des obligations d'information additionnelle. L'article VI.57 CDE reste d'application en ce qui concerne les conditions contractuelles.

31. Lorsque le contrat de crédit ressort d'une des catégories suivantes :

1° les facilités de découvert remboursables à la demande du prêteur ou dans un délai maximal de trois mois;

2° les contrats de crédit conclus avec une entreprise d'investissement visée à l'article VII. 3, § 3, 5° CDE ou

3° les contrats de crédit prévoyant des délais de paiement visés à l'article VII. 3, § 3, 6° CDE,

l'article VII.71 CDE s'applique. Cet article, comme l'article VII.70 CDE oblige le prêteur ou l'intermédiaire de crédit de fournir de l'information au consommateur pour qu'il puisse comparer les différentes offres et prendre une décision en connaissance de cause. L'information doit être fournie sur support durable, avant que le consommateur est lié. La différence entre l'article VII.70 CDE et l'article VII.71 CDE concerne le contenu de l'information qui doit être fournie par le biais d'un SECCI. Pour ces types de crédit, moins d'information doit être incluse dans le SECCI (*SECCI light*)⁴⁰.

³⁹ Cette disposition ne s'applique pas si, au moment de la demande, le prêteur n'est pas disposé à conclure le contrat de crédit avec le consommateur.

⁴⁰ On réfère au texte de la loi sur ce point (art. VII.71 § 2 CDE).

32. Certains prétendent qu'en pratique des prêteurs parfois laissent le consommateur déclarer qu'il a reçu l'information requise par la loi avant la conclusion du contrat, bien que l'information ne soit pas fournie ou soit fournie après la conclusion du contrat de crédit⁴¹. Pour le consommateur qui a déclaré qu'il a reçu le SECCI avant la conclusion du contrat, il devient difficile à prouver qu'il n'a pas reçu l'information en temps utile.

Deux remarques doivent être faites sur ce point. Premièrement, l'inspection économique a en 2015 reçu la compétence de *mystery shopping* pour les infractions au Livre VII CDE (art. XV.17 WER). Cela veut dire que les inspecteurs puissent se présenter comme des clients ordinaires en vue d'exercer leur compétences de contrôle si cela est nécessaire pour l'identification des infractions (sans qu'ils puissent provoquer le prêteur). Ainsi, les inspecteurs peuvent contrôler si le SECCI est remis au consommateur en temps utile avant que le consommateur soit lié⁴². Deuxièmement, la Cour de Justice, dans l'affaire *Consumer Finance*, a décidé que la Directive crédit à la consommation s'oppose à ce que, en raison d'une clause type, le juge doive considérer que le consommateur a reconnu la *pleine et correcte* exécution des obligations précontractuelles incombant au prêteur. Une telle clause, entraînant ainsi un renversement de la charge de la preuve de l'exécution desdites obligations, serait de nature à compromettre l'effectivité des droits reconnus par la directive⁴³.

Outre le SECCI, que le prêteur doit fournir de sa propre initiative, le consommateur doit recevoir sur sa demande (sans frais) du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit un exemplaire du projet de contrat. Cette disposition ne s'applique pas si, au moment de la demande du consommateur, le prêteur n'est pas disposé à conclure le contrat de crédit avec le consommateur (art. VII.70 §4 CDE).

33. Toutes les informations complémentaires que le prêteur souhaite donner au consommateur doivent être fournies dans un document *distinct*. L'objectif de cette règle est claire. Il faut éviter que par la communication des informations additionnelles la comparabilité des différents SECCIs est rendue plus difficile pour le consommateur. Le document distinct peut être annexé au SECCI.

34. Les articles VII.70 et VII.71 CDE ne s'appliquent pas aux fournisseurs de biens ou aux prestataires de services agissant en qualité d'agent à titre accessoire (art. VII.72 CDE). Les agents à titre accessoires sont définis comme les vendeurs de biens et de services à caractère non financier qui agissent en qualité d'intermédiaire en crédit à la consommation à titre accessoire et pour compte d'un ou plusieurs prêteurs (art. I.9, 81° CDE). On remarquera que la définition n'explique pas ce qu'il faut entendre sous « à titre accessoire ».

⁴¹ F. DE PATOUL, « L'incidence de la conclusion du contrat de crédit à la consommation sur le contrat d'achat du bien financé », DCCR 2012, nr. 97, 179.

⁴² R. STEENNOT, « Mystery shopping in het financieel recht », à paraître dans *Liber Amicorum Herman Braeckmans*, Anvers, Intersentia, nr. 26.

⁴³ CJ 18 décembre 2014, C-94/13, *CA Consumer Finance contre Ingrid Bakkaus*, ECLI:EU:C:2014:2464.

L'article VII.72 CDE se limite au constat que l'obligations d'information restent applicable quand l'agent à titre accessoire propose à la fois un contrat de crédit et *un instrument de paiement pouvant s'utiliser hors de son établissement* ou un contrat de crédit qui n'est *pas destiné*, totalement ou partiellement, à *l'achat de biens ou services offerts par lui*. Dans les travaux préparatoires de la loi de 2010, il était précisé que sont visés le commerçant ou le garagiste dont l'activité principale est la vente de biens ou la fourniture de services et qui dirige ses clients, pour les financements qui en découlent, vers des intermédiaires de crédit ou des prêteurs déterminés⁴⁴. Dans le Directive sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel⁴⁵, il est également considéré qu'il s'agit des personnes qui présentent ou adressent simplement un consommateur à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit à titre accessoire au cours de leur activité professionnelle, par exemple en informant un consommateur de l'existence d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit particulier ou d'un type de produit offert par ce prêteur ou cet intermédiaire de crédit particulier sans, par ailleurs, en faire la publicité ou s'engager dans la présentation, l'offre, les travaux préparatoires ou la conclusion du contrat de crédit. Les grandes surfaces et des sociétés de vente par correspondance qui promeuvent systématiquement des produits de crédits propres à leur entreprise et imposent aux consommateurs concernés des sociétés de financement ou des prêteurs déterminés ne peuvent clairement pas être considérées comme agent à titre accessoire.

Quand l'agent à titre accessoire n'est pas obligé de fournir l'information requise par les articles VII.70 ou VII.71 CDE, c'est au prêteur d'en veiller à ce que le consommateur reçoive de manière effective les informations précontractuelles visées aux articles VII.70 et VII.71 CDE. C'est difficile à comprendre comment le prêteur peut garantir que le consommateur est informé avant la conclusion du contrat quand l'agent n'est pas tenu à l'obligation d'information⁴⁶.

E. Obligations d'information spécifiques pour les intermédiaires de crédit

35. Tout intermédiaire de crédit doit informer le consommateur de sa qualité d'intermédiaire de crédit, ainsi que de la nature et de l'étendue de ses pouvoirs. Cette information porte notamment sur la qualité de courtier de crédit ou d'agent lié. L'agent lié doit indiquer les éléments d'identification du prêteur dans tous les documents destinés à la clientèle (art. VII.73 CDE).

F. L'explication adéquate

36. Les prêteurs ou les intermédiaires de crédit, doivent fournir au consommateur des explications adéquates grâce auxquelles le consommateur sera en mesure de déterminer si le

⁴⁴ Exposé des motifs, Doc.52, 2468/001, p. 34.

⁴⁵ Directive 2014/17/UE du Parlement Européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010, JO 28 février 2014, 60/34.

⁴⁶ M. DE MUYNCK, *Consumentenkrediet. De Wet van 13 juni 2010 gewikt en gewogen*, RABG 2011, 55.

contrat de crédit proposé est adapté à ses besoins et à sa situation financière. Si cela est nécessaire, les prêteurs ou les intermédiaires de crédit doivent *en outre* expliquer l'information précontractuelle incluse dans le SECCI, les caractéristiques essentielles des produits proposés et les effets particuliers qu'ils peuvent avoir sur le consommateur, y compris les conséquences d'un défaut de paiement du consommateur. Il est clair que quelles explications doivent être considérées dans un certain cas comme adéquates dépend des circonstances. En général, les consommateurs plus fragiles auront besoin de plus d'explications. Egalement, les crédits complexes requièrent plus d'explication.

37. L'objectif de cette règle semble être clair. Si le prêteur ou l'intermédiaire de crédit donne les explications nécessaires, le consommateur devrait être en mesure de choisir lui-même un crédit qui est adapté à ses besoins et sa situation financière. Cependant, il ne faut pas oublier que le prêteur et l'intermédiaire de crédit, en vertu de l'article 75 CDE, restent tenus de rechercher (dans le cadre des contrats de crédit qu'ils offrent habituellement ou pour lesquels ils interviennent habituellement) le type et le montant du crédit les mieux adaptés, compte tenu de la situation financière du consommateur au moment de la conclusion du contrat et du but du crédit. En d'autres mots, où l'article VII.74 CDE suggère que c'est le consommateur bien informé qui est responsable pour trouver le crédit le plus approprié, en vertu de l'article VII.75 CDE c'est le prêteur ou l'intermédiaire de crédit qui devient responsable pour le choix du crédit le plus approprié. Evidemment le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent seulement chercher le crédit le mieux adapté entre les crédits qu'ils offrent ils-mêmes. Il ne faut pas référer le consommateur au concurrent. Mais si le prêteur ne possède dans son gamme aucun crédit approprié compte tenu de la situation du consommateur et le but du crédit, il faut s'abstenir de la conclusion du contrat de crédit⁴⁷.

38. En vertu de la jurisprudence de la Cour de Justice, la charge de preuve incombe au prêteur⁴⁸. C'est à lui de prouver qu'il a donné toute explication adéquate nécessaire.

39. Si une ouverture de crédit est offerte dans un point de vente *hors de l'établissement* du prêteur ou à *distance*, une explication adaptée doit être fournie par le prêteur ou, le cas échéant, par l'intermédiaire de crédit quant aux avantages et inconvénients de ce type de crédit par rapport aux ventes ou prêts à tempérament, si ces types de crédit sont proposés par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit. Cette explication doit notamment porter sur l'amortissement du capital, l'imputation des intérêts, les taux annuels effectifs globaux maxima, le délai de zéro tage et l'exigibilité du solde restant dû en cas de résiliation unilatérale par le prêteur (comme visée à l'article VII. 98, § 1er, alinéa 2 CDE).

⁴⁷ L'article VII.75 CDE sera plus élaboré dans la contribution de F. DE PATOUL dans ce livre.

⁴⁸ CJ 18 décembre 2014, C-94/13, *CA Consumer Finance contre Ingrid Bakkaus*, ECLI:EU:C:2014:2464. Voy. également: R. STEENNOT, « De precontractuele verplichtingen van de kredietgever en de kredietbemiddelaar toegelicht door het Hof van Justitie », *DBF* 2015, 217-219.

Bien que le champ d'application de cet article est limité aux ouvertures de crédit conclues à distance ou hors établissement, cet règle nous donne quelques exemples de ce que peut constituer une explication adéquate. Mais il faut se rendre compte du fait qu'en dehors du contexte de l'ouvertures de crédit conclues à distance ou conclues en dehors de l'entreprise, cette information ne sera pas obligatoires dans toutes les hypothèses. Chaque fois, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit doivent déterminer si cette information doit être fournie en fonction des circonstances concrètes.

40. Finalement il faut remarquer que l'obligation de l'explication adéquate ne s'applique pas aux fournisseurs de biens ou aux prestataires de services agissant en qualité d'agent à titre accessoire.

G. La sanction civile

41. En vertu de l'article VII.201 CDE le juge peut relever le consommateur de tout ou de partie des intérêts de retard et réduire ses obligations jusqu'au prix au comptant du bien ou du service, ou au montant emprunté lorsque :

- le *prêteur* n'a pas respecté les obligations visées aux articles VII. 70, VII.72 ou VII. 74 CDE ou
- l'*intermédiaire de crédit* n'a pas respecté les obligations visées aux articles VII. 70, VII. 71 ou VII.74 CDE.

Quand les obligations du consommateur sont réduites le consommateur conserve le bénéfice de l'échelonnement des paiements.

42. D'abord il faut expliquer le contenu de cette sanction spécifique. Le juge, qui constate que l'obligation d'information précontractuelle est méconnue, peut choisir entre la réduction des intérêts de retard et la réduction des obligations du consommateur. La réduction des intérêts de retard, ainsi que des obligations du consommateur peut être totale ou partielle. Donnons un exemple de la réduction des obligations du consommateur jusqu' au montant emprunté (ou le prix comptant du bien ou service)⁴⁹.

Le consommateur a emprunté 10.000 euro à un TAEG de 5,4%. La durée de crédit est de 5 années. Le consommateur doit payer 60 mensualités de 189,96 euro ou en total 11.397,33 euro. Supposons que le consommateur a déjà payé 20 mensualités au moment où la sanction de réduction jusqu'au montant emprunté est appliqué. A ce moment-là, le consommateur aura payé 3.799,20 euro. Alors, il faut soustraire 3.799,20 du 10.000 euro (montant emprunté). Reste alors 6200, 80 euro. Ce montant peut être remboursé par le consommateur pendant les 40 mois suivants (155,02 par mois). On remarque que le montant des mensualités est réduit

⁴⁹ Pour un autre exemple : JP Arendonk 29 septembre 2009, *JJP* 2012, 281, note F. DE PATOUL.

substantiellement. Il est clair que l'application totale de cette sanction implique que le consommateur a obtenu du crédit gratuit (sans intérêt et sans aucun coût).

Pour que cette sanction puisse s'appliquer, le consommateur ne doit pas prouver qu'il a souffert de dommages. La seule violation de l'obligation d'information est suffisante pour que le juge *puisse* appliquer cette sanction.

43. Le prêteur ne sera pas seulement responsable quand il, lui-même, a violé l'article VII.70 ou VII.74 CDE, mais aussi quand l'intermédiaire de crédit a manqué à ces obligations d'information. Dans la relation entre le consommateur et le prêteur c'est le prêteur qui porte le risque de la violation de la loi par l'intermédiaire du crédit. Naturellement le prêteur, qui se voit appliquer la sanction de l'article VII.201 CDE, peut se tourner vers l'intermédiaire de crédit.

Il est remarquable qu'en vertu de la texte de la loi la sanction de l'article VII.201 CDE s'applique quand l'intermédiaire de crédit a violé l'article VII.71 CDE mais pas quand le prêteur violerait cet article. Probablement, la texte de la loi contient une erreur sur ce point (et l'article VII.72 CDE est mentionné en place de l'article VII.71 CDE)⁵⁰. Il n'y a aucune raison pour exempter le prêteur de responsabilité dans l'hypothèse où il a violé l'article VII.71 CDE soi-même et de lui rendre responsable quand c'est l'intermédiaire de crédit qui a violé cet article. Malheureusement, cette faute n'a pas encore été corrigée par le législateur.

44. Cette sanction spécifique n'évite pas l'application des sanctions civiles du droit commun. Cela veut dire que l'article 1382 du Code Civil reste applicable. Si le consommateur peut prouver qu'il a souffert de dommage à la suite de l'infraction des articles VII.70, VII.71 ou VII.74 CDE et ce dommage n'est pas encore compensé par l'application de la sanction de l'article VII.201 CDE, il a droit à une compensation additionnelle⁵¹. Cependant, en pratique, il sera très difficile pour le consommateur à prouver qu'il a souffert des dommages additionnelles, non compensées par la sanction de l'article VII.201 CDE.

H. Application d'office

45. Dans l'affaire *Radlinger*, le Cour de Justice a décidé que la Directive Crédit à la Consommation impose à une juridiction nationale d'examiner d'office le respect de l'obligation d'information prévue à l'article 10 de la Directive (l'article VII.70 CDE en droit belge) et de tirer les conséquences qui découlent en droit national d'une violation de cette obligation (en droit belge : la sanction prévue dans l'article VII.201 CDE)⁵². Compte tenu de la jurisprudence de la

⁵⁰ R. STEENNOT, « De totstandkoming van de kredietovereenkomst: impact van Boek VII van het Wetboek van Economisch Recht en de rechtspraak van het Hof van Justitie op de precontractuele verplichtingen », *RDC* 2016, 126.

⁵¹ G. STRAETMANS, "De zorgvuldigheid bij kredietverlening aan een klant", note sous JP Saint-Nicolas 28 mars 2001, *Ann. Créd.* 2001, 136-137.

⁵² CJ 21 avril 2016, C377/14, *Ernst Georg Radlinger et Helena Radlingerová contre FINWAY a.s.*, ECLI:EU:C:2016:283.

Cour Européenne dans le domaine des clauses abusives, la juridiction nationale doit soulever la violation de l'article VII.70 CDE d'office *dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet*⁵³. Après que le juge a soulevé la violation de l'article VII.70 CDE d'office, le prêteur doit évidemment avoir la possibilité de se défendre, ce qui implique la réouverture des débats.

§ 2 Le crédit hypothécaire

46. En ce qui concerne le crédit hypothécaire, le Livre VII CDE contient différentes obligations d'information. Il faut faire une distinction entre l'information *générale* qui doit être *disponible* dans la forme d'un prospectus et l'information *personnalisée* qui doit être *fournie* sur support durable et par le biais du formulaire *ESIS*⁵⁴. En outre, c'est au prêteur de formuler une offre de crédit au consommateur. Ce dernier point sera commenté dans la section concernant la conclusion du contrat hypothécaire (*infra* nr. 78-80).

L'obligation de rendre accessible certaine information générale par le biais d'un prospectus n'est pas nouvelle⁵⁵. Par contre, la formulation explicite d'une obligation de fournir d'information personnalisé au consommateur est tout à fait nouvelle. Jusqu'à présent les contours de l'obligation d'information devraient être déterminé par l'application du droit commun.

A. Le prospectus

47. Le prêteur et, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit doivent assurer que d'information générale, claire et compréhensible est *gratuitement et permanent* disponible. Cette information doit prendre la forme d'un prospectus. Elle doit être disponible sur un support durable ou sous une forme électronique. En d'autres mots, ce n'est pas nécessaire que l'information est fournie au consommateur sur papier ou sur support durable (par exemple par e-mail). Il est suffisant que l'information est gratuitement et permanent disponible sur le site web du prêteur.

48. Parmi ces informations générales doivent au moins figurer:

- l'*identité* et l'adresse géographique de la partie qui fournit les informations;
- les *finalités possibles* du crédit (par exemple l'achat d'une propriété immobilière, les financement des investissements, crédit rénovation);

⁵³ CJ 4 juin 2009, C-243/08, *Pannon GSM Zrt. contre Erzsébet Sustikné Györfi*, ECLI:EU:C:2009:350.

⁵⁴ N.M. GIPHART, "De Richtlijn woningkredietovereenkomsten: een Europese oplossing voor de crisis op de woningmarkt", *NtER* 2014, 143; P. HEYMANS, "De Richtlijn van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen", *Het onroerend goed in de praktijk*, 2014, 1186-1188; J. VANNEROM et E. CASIER, « De bescherming van de consument in hypothecair krediet in Europees perspectief », *Wetboek Economisch Recht en de Bescherming van de Consument*, Anvers, Intersentia, 2014, 269.

⁵⁵ Voy. D. BLOMMAERT et F. BONNARENS, « Reclame in de Wet Consumentenkrediet en de Wet hypothecair Krediet », *Les crédits réglementés*, Limal, Anthemis, 2012, 93-94.

- les formes de *sûretés*, y compris, le cas échéant la possibilité qu'elles se trouvent dans un autre état membre (par exemple l'hypothèque, le mandat hypothécaire, ainsi que le fait que l'hypothèque peut être constitué sur des biens immobiliers qui se trouvent dans d'autres Etats Membres);
- la *durée possible* des contrats de crédit;
- les *types de taux débiteur disponibles*, en indiquant s'ils sont *fixes, variables ou les deux*, accompagnés d'un bref exposé des caractéristiques d'un taux fixe et d'un taux variable, y compris leurs implications pour le consommateur (il faut expliquer qu'une hausse du taux débiteur peut avoir des conséquences considérables pour le consommateur, particulièrement quand le consommateur n'a pas encore remboursé une grande partie du capital, il faut aussi expliquer le mécanismes des caps qui limitent le risque pour les consommateurs). Ces taux, ainsi que les frais et indemnités éventuels, peuvent être ajoutés au prospectus sous forme d'un document séparé à condition que ce dernier soit daté et que cet ajout soit mentionné dans le prospectus même et qu'un nouveau exemple représentatif est mentionné;
- dans le cas où les contrats de crédit *en monnaie étrangère* sont proposés, l'indication de la ou des monnaies étrangères, assortie d'une description des implications pour le consommateur, d'un crédit libellé en monnaie étrangère⁵⁶;
- un exemple représentatif du *montant* du crédit, du *coût total du crédit* pour le consommateur, le *montant total dû* par le consommateur et du *taux annuel effectif global*.
- l'indication *d'autres coûts* éventuels, non compris dans le coût total du crédit pour le consommateur, à payer en lien avec le contrat de crédit (par exemple l'honoraire du notaire);
- l'éventail des différentes *modalités de remboursement* du crédit au prêteur possibles (remboursement avec amortissement du capital ou remboursement avec reconstitution du capital), y compris le montant des termes et les termes de paiement;
- le cas échéant, une déclaration claire et concise selon laquelle le respect des conditions des contrats de crédit ne comporte pas de garantie de remboursement du montant du crédit prélevé (en cas de crédit reconstitution il est possible que le montant reconstitué ne suffit pas pour le remboursement de crédit);

⁵⁶ On réfère au jugement de la Cour de Justice dans l'affaire Arpad Kasler (CJ 30 avril 2014, C-26/13, *Árpád Kásler contre OTP Jelzálogbank Zrt*, ECLI :EU :C :2014 :282), dans lequel un contrat de prêt était libellé dans une devise étrangère pour le consommateur. Le montant de crédit était calculé sur base du cours d'achat de la devise étrangère. Le cours de vente de cette devise s'appliquait aux fins du calcul des remboursements du prêt. Cette mécanisme comportait une obligation pécuniaire pour le consommateur de payer, dans le cadre des remboursements du prêt, des montants découlant de l'écart entre le cours de vente et le cours d'achat de la devise étrangère.

- les conditions directement liées à un *remboursement anticipé* (le consommateur a droit à un remboursement anticipé, mais le prêteur peut exiger une indemnité de remploi, qui est cependant limitée à trois mois d'intérêts, art. VII.145 CDE);
- la nécessité éventuelle de faire *expertiser* le bien immobilier et, le cas échéant, le responsable chargé de veiller à la réalisation de cette expertise ainsi que les coûts qui en découlent éventuellement pour le consommateur (on réfère à l'article VII.130 CDE qui détermine que les frais d'expertise, qui sont à charge du consommateur, ne sont dus que si l'expertise a eu lieu);
- une indication des *services accessoires* auxquels le consommateur est *obligé* de souscrire afin d'obtenir le crédit et, le cas échéant, la précision que ces services peuvent être acquis auprès d'un fournisseur autre que le prêteur;
- un *avertissement* général concernant les possibles conséquences du non-respect des obligations qui découlent du contrat de crédit.

Comme c'est le cas pour la publicité pour des crédits de consommation et des crédits hypothécaires, le montant du crédit et la durée doivent être basés sur le montant du crédit et de la durée qui, selon le type de contrat de crédit qui est repris dans le prospectus, sont représentatifs de l'ensemble des offres du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit ou, le cas échéant, pour le financement des produits ou services offerts par le vendeur (art. VII.123, al. 3 CDE)⁵⁷.

49. En outre, les informations générales doivent contenir :

- une description des *types de crédit* que le prêteur octroie ou pour lesquels l'intermédiaire de crédit intervient (par exemple prêt à tempérament, ouverture de crédit);
- le *tarif* des frais et indemnités (par exemple le tarif des coûts de dossier);
- la *nature* des contrats dont le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit exige qu'ils soient *annexés* par exemple des assurances);
- la *date* à partir de laquelle le prospectus est d'application;
- une *indication du tarif des taux*, dont : a) une indication des taux d'intérêt périodiques; b) les taux débiteurs correspondants; c) toutes les réductions et majorations éventuelles que le prêteur accorde ou impose de manière générale et habituelle; d) les conditions d'octroi des réductions et majorations précitées; e) les indices de référence utilisés en application de l'article VII.143 CDE;
- l'identité et l'adresse du responsable du traitement des fichiers qui seront consultés.

⁵⁷ Si plusieurs types de contrats de crédit sont offerts simultanément, un exemple représentatif distinct doit être fourni pour chaque type de contrat de crédit.

Les parties peuvent convenir de réductions ou de majorations dérogeant au prospectus, mais seulement si celles-ci sont *plus avantageuses pour le consommateur ou si elles ont été négociées à son initiative*.

50. Finalement on peut remarquer que le Roi puisse encore élargir la liste des informations à fournir dans le cadre du prospectus.

B. L'information personnalisée par le biais de l'ESIS

51. Le prêteur et, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, doivent fournir gratuitement au consommateur les informations *personnalisées*⁵⁸ dont le consommateur a besoin pour comparer les produits de crédits disponibles sur le marché, pour évaluer leurs implications et pour prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit (art. VII.127 §1, al. 1 CDE). Comme c'est le cas pour les crédits à la consommation le législateur souhaite que le consommateur soit bien informé avant qu'il soit lié.

52. Comme c'est le cas pour les crédits de consommation, les informations personnalisées doivent être fournies sur un support durable au moyen d'un formulaire standardisé, appelé ESIS « Informations européennes standardisées » (art. VII.127 §1, al. 3 CDE). Il ne suffit pas que l'information est accessible par le site web du prêteur. L'information doit être communiqué d'une manière active au consommateur, par exemple sur papier ou par e-mail. Le fait que l'information ne puisse pas être rendu accessible par le site web ne peut pas surprendre, comme c'est de l'information personnalisée qui doit être fournie.

Le contenu de l'ESIS est déterminé par un annexe à la loi. L'ESIS doit mentionner de l'information en ce qui concerne :

- le prêteur et le cas échéant l'intermédiaire de crédit (au moins le nom, le numéro de téléphone et l'adresse géographique et pour les intermédiaires de crédit la rémunération de l'intermédiaire de crédit).

Sous ce point, il faut aussi mentionner « Après avoir évalué vos besoins et votre situation, :

+ nous vous recommandons de contracter [ce crédit immobilier] ou

+ nous ne vous recommandons pas de contracter un crédit immobilier en particulier. Toutefois, sur la base des réponses que vous avez apportées à certaines questions, nous vous adressons des informations concernant ce crédit immobilier *pour que vous puissiez prendre votre propre décision* ».

La dernière mention, qui a été (et qui, compte tenu du fait que les états membres ne pouvaient rien changer au modèle ESIS, devait être) copié de la directive est incompatible avec l'article

⁵⁸ D. BLOMMAERT et J. VANNEROM, « Kroniek gereguleerd kredietrecht 2010-2016 », DBF 2016, 105.

VII.131 CDE qui oblige le prêteur ou l'intermédiaire de crédit de rechercher, dans les contrats de crédit qu'ils offrent habituellement ou pour lesquels ils interviennent habituellement, le type et le montant du crédit les mieux adaptés, compte tenu de la situation financière du consommateur au moment de la conclusion du contrat et du but de crédit. Dès lors, en vertu de l'article VII.131 CDE ce n'est généralement pas au consommateur de décider quel crédit est le mieux adapté, mais au prêteur ou intermédiaire de crédit.

- les *principales caractéristiques* du crédit (*entre autre* : le montant et monnaie du crédit à accorder, la durée de crédit, le type du crédit, le type de taux d'intérêt applicable, le montant à rembourser);

- le *taux d'intérêt et autres frais* (*entre autre* : le taux annuel effectif global (TAEG) applicable et les différent composant du TAEG, la mention que le TAEG est le coût total du crédit exprimé en pourcentage annuel et est indiqué pour aider le consommateur à comparer différentes offres, les frais payables en une seule fois et les frais payables régulièrement, la mention « veuillez-vous assurer que vous avez pris connaissance de tous les frais et taxes annexes liés à votre crédit »;

Evidemment, le TAEG qui est mentionné dans l'ESIS sera en principe différent du TAEG mentionné dans la publicité. Compte tenu du fait que l'ESIS doit être personnalisé, il est logique qu'au moment où l'ESIS est fourni au consommateur plus de coûts seront connus par le prêteur. Par exemple, au moment que l'ESIS est fournie au consommateur, le prêteur sera au courant du projet financé, de sorte qu'il puisse inclure le prix estimé de l'assurance incendie dans le TAEG. On répète dans ce contexte que le prix d'une assurance incendie ne doit pas être inclut dans le TAEG quand le consommateur n'est pas obligé de conclure une telle assurance pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées. Aussi, quand le consommateur se présente chez le prêteur avec une assurance incendie offerte par un tiers, le prix de cette assurance ne doit pas être inclut dans le TAEG.

- le *nombre et la périodicité des versements*;

- le *montant* de chaque *versement* (y inclus la mention « Vos revenus peuvent fluctuer. Veuillez-vous assurer que vous pourrez toujours faire face à vos versements [périodicité] dans le cas où vos revenus diminueraient »);

- le cas échéant, l'*échancier indicatif* (y inclus la mention « Cet échancier montre le montant à verser tous les [périodicité] » et la mention « Les versements (colonne n° [numéro de la colonne]) correspondent à la somme des intérêts à payer (colonne n° [numéro de la colonne]), le cas échéant, du capital payé (colonne n° [numéro de la colonne]), et, le cas échéant, des autres frais (colonne n° [numéro de la colonne]) »). Le tableau doit être intégré.

- des obligations supplémentaires (les obligations que le consommateur doit respecter pour bénéficier des conditions de crédit décrites dans l'ESIS);

- le *remboursement anticipé* (la mention « Vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ce crédit par anticipation » et le cas échéant, les conditions et les frais de sortie);
- les *caractéristiques variables* (information concernant la possibilité ou l'impossibilité de transférer le crédit ;
- les *autres droits de l'emprunteur* (par exemple le cas échéant la mention « vous disposez de [durée du délai de réflexion] après le [début du délai de réflexion] pour réfléchir avant de vous engager à contracter ce crédit »)
- les *réclamations* (la personne qu'il faut contacter si le consommateur a une réclamation, le cas échéant le délai maximal pour traiter la réclamation et le nom de l'organisme extérieur chargé du règlement des réclamations et recours extrajudiciaires pour le cas où le consommateur n'a pas résolu la réclamation à sa satisfaction au niveau interne);
- le *non-respect des engagements liés au crédit* : conséquences pour l'emprunteur (les types de non-respect, les conséquences financières et/ou juridiques, la mention « Si vous rencontrez des difficultés à vous acquitter de vos versements [périodicité], veuillez nous contacter immédiatement pour étudier les solutions envisageables », le cas échéant « en dernier ressort, votre logement peut être saisi si vous ne vous acquittez pas de vos remboursements »).
- des *informations complémentaires* (la mention concernant le droit à recevoir ou à se voir proposer, le cas échéant, un projet de contrat de crédit);
- l'autorité de surveillance (SPF Economie).

53. L'article VII.127 §1, al. 2 CDE détermine que l'information personnalisée doit être fournie *dans les meilleurs délais*, une fois que le consommateur a transmis les informations nécessaires concernant ses besoins, sa situation financière et ses préférences et dans les meilleurs délais avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de crédit. Le fait que l'information personnalisée doit être fournie après que le prêteur (ou intermédiaire de crédit) a exécuté son obligation d'obtenir d'information du consommateur incorporée dans l'article VII. 126 CDE est la conséquence logique que l'information doit être personnalisée.

L'article VII.127 §2 CDE ajoute - en ce qui concerne le moment où l'information doit être communiquée - que l'ESIS doit être fourni (sur un support durable) *avant ou en même temps* que la soumission de l'offre de crédit. En effet, comme c'est le prêteur qui - en droit hypothécaire - doit faire l'offre, le consommateur recevra l'information personnalisée en tout cas avant qu'il ne soit lié, même si l'ESIS est seulement fournie au moment où l'offre est remis au consommateur. En ce qui concerne le constat que l'ESIS puisse-t-elle être remis en même temps que l'offre, le ministre d'Economie a déclaré dans la Commission de l'Economie de la Chambre qu'il veillera à ce que la simultanéité ne devienne pas la règle et à ce que les prêteurs fournissent ce document à temps aux consommateurs. Seulement si le consommateur demande avec insistance d'obtenir une

décision rapide, il serait autorisé de fournir l'ESIS et l'offre simultanément⁵⁹. Compte tenu du texte clair de la loi, la valeur de cette déclaration sera à mon avis minimale. Quand le texte de la loi autorise le prêteur de communiquer l'ESIS en même temps que l'offre de crédit, on voit mal comment le Ministre et ses services pourraient interdire une pratique qui consiste de fournir l'ESIS systématiquement en même temps que l'offre.

Finalement, on peut remarquer que, si les caractéristiques de l'offre de crédit divergent de l'information qui était auparavant fournie dans l'ESIS, l'offre doit être accompagnée d'une nouvelle ESIS.

54. L'article VII.127 §2, al.2 CDE détermine que le prêteur et, le cas échéant l'intermédiaire de crédit qui a fourni l'ESIS au consommateur, sont réputés avoir satisfait aux exigences d'information au consommateur préalablement à la conclusion d'un *contrat à distance* prévues à l'article VI.55 CDE et sont réputés avoir satisfait aux exigences prévues à l'article VI.57 CDE, lorsqu'ils ont fourni l'ESIS *préalablement à la conclusion du contrat de crédit*. Il en résulte que pour les crédits hypothécaires conclus à distance les prêteurs et les intermédiaires de crédit ne se doivent plus inquiéter que des obligations d'information additionnelles résultent de l'application de l'article VI.55 et de l'article VI.57 CDE⁶⁰.

55. Si le crédit n'est pas destiné au financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers (par exemple quand un crédit hypothécaire est destiné au financement d'une voiture ou au remboursement anticipé d'un crédit à la consommation), ce n'est pas l'ESIS qui doit être fourni mais le SECCI (art. VII. 127 §4 CDE).

56. En ce qui concerne la *charge de la preuve* il est utile de référer à l'arrêt de la Cour de Justice dans l'affaire *Consumer Finance*. Dans cette affaire, le Cour a décidé que la Directive crédit à la consommation s'oppose à ce que, en raison d'une clause type, le juge doive considérer que le consommateur a reconnu la *pleine et correcte* exécution des obligations précontractuelles incombant au prêteur. Une telle clause, entraînant ainsi un renversement de la charge de la preuve de l'exécution desdites obligations, serait de nature à compromettre l'effectivité des droits reconnus par la directive⁶¹. Il n'y a aucune doute que cette jurisprudence soit aussi applicable dans le contexte des crédits hypothécaires.

C. Les obligations d'informations spécifiques pour les intermédiaires de crédit

57. En temps voulu et en tout cas avant d'entamer l'intermédiation, l'intermédiaire de crédit doit – en outre l'information personnalisée – fournir au consommateur les informations suivantes (art. VII.128 §1 CDE) :

⁵⁹ Rapport de la Commission de l'économie, de la politique scientifique de l'éducation, des institutions scientifiques et culturelles nationales, des classes moyennes et de l'agriculture, Doc. 1685/003, p. 8.

⁶⁰ Il est remarquable qu'en crédit à la consommation l'article VI.57 CDE n'est pas mentionné.

⁶¹ CJ 18 décembre 2014, C-94/13, *CA Consumer Finance contre Ingrid Bakkaus*, ECLI :EU :C :2014 :2464.

- son identité et son adresse géographique (il est alors *en vertu de l'article VII.128 CDE* pas obligatoire de communiquer son numéro de téléphone ou adresse e-mail, mais cette obligation peut résulter de l'application des autres provisions, comme par exemple VI.2 CDE);
- le registre dans lequel il a été inscrit, le cas échéant, le numéro d'enregistrement et les moyens de vérifier cet enregistrement;
- si l'intermédiaire de crédit est *lié* ou travaille à *titre exclusif* avec un ou plusieurs prêteurs (lorsque l'intermédiaire de crédit est lié ou travaille à titre exclusif avec un ou plusieurs prêteurs, il doit fournir le nom du ou des prêteurs pour le compte duquel ou desquels il agit);
- les procédures permettant au consommateur ou aux autres parties intéressées de déposer et de traiter des plaintes conformément aux dispositions du livre XVI du Code de Droit Economique;
- le cas échéant, l'existence de *commissions* ou d'*autres incitations* que les prêteurs ou des tiers doivent payer à l'intermédiaire de crédit pour ses services dans le cadre du contrat de crédit. Si le montant de ces commissions est connu, le montant doit être mentionné. Lorsque ce montant n'est pas connu au moment de la communication des informations, l'intermédiaire de crédit doit informer le consommateur du fait que le montant réel sera communiqué à un stade ultérieur *dans l'ESIS*.

L'intermédiaire de crédit doit fournir ces informations sur un support durable.

58. Sur demande du consommateur (et alors pas de propre initiative), les *courtiers de crédit*⁶² qui reçoivent une commission de la part d'un ou de plusieurs prêteurs doivent fournir au consommateur des informations sur les différents niveaux de commission payables par les différents prêteurs qui fournissent les contrats de crédit proposés au consommateur. Le consommateur doit aussi être informé du fait qu'il a le droit d'exiger ces informations (art. VII.128 §2 CDE). La loi ne requière pas que cette information est fournie sur support durable.

59. Finalement, l'intermédiaire de crédit doit veiller à ce que son *sous-agent*⁶³ indique à tout consommateur, en quelle qualité il agit ainsi que l'intermédiaire de crédit qu'il représente. Cette information doit être donnée lorsqu'il le sous-agent contacte le consommateur ou avant qu'il ne fasse affaire avec lui (art. VII.128 §3 CDE).

D. Explications adéquates

⁶² C'est-à-dire, un intermédiaire de crédit, autre qu'un agent lié, un sous-agent ou un agent à titre accessoire, qui exerce ses activités d'intermédiation en dehors de tout contrat d'agence exclusive ou de tout autre engagement juridique lui imposant de placer la totalité ou une partie déterminée de sa production auprès d'un ou plusieurs prêteurs (art. I.9, 37° CDE).

⁶³ La personne physique ou morale qui, en tant qu'intermédiaire de crédit, agit pour le compte et sous la responsabilité entière et inconditionnelle d'un seul intermédiaire de crédit autre qu'un sous-agent (art. I.9, 74° CDE).

60. Le prêteur et, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, doit fournir au consommateur des explications adéquates sur le ou les contrat(s) de crédit proposé(s) et les éventuels services accessoires, afin de permettre au consommateur de déterminer si le ou les contrat(s) de crédit et les services accessoires proposés sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière. On remarquera que, comme c'est le cas pour les crédits à la consommation, l'étendue de l'explication dépendra des circonstances. Néanmoins il faut stresser une différence importante. L'obligation d'explication ne concerne pas seulement le crédit, mais aussi les services accessoires.

Le cas échéant, les explications comprennent notamment les éléments suivants :

- le élément mentionnés dans l'ESIS;
- les principales caractéristiques des produits proposés;
- les effets spécifiques que les produits proposés peuvent avoir sur le consommateur (par exemple le mécanisme et les dangers d'un crédit reconstitution), y compris les conséquences d'un défaut de paiement du consommateur (par exemple, la possibilité d'éviction); et
- lorsque des services accessoires sont liés à un contrat de crédit, l'indication de la possibilité ou non de résilier chaque composante séparément et les implications d'une telle procédure pour le consommateur (par exemple, dans le contexte d'une vente groupée il faut avertir le consommateur que la résiliation d'un contrat concernant un service accessoire (par exemple une assurance incendie) implique une augmentation du taux d'intérêt).

E. Sanction civile

61. Le Livre VII du Code de Droit Economique contient des sanctions civiles spécifiques pour le cas où le prêteur a violé l'article VII.127 CDE (concernant l'ESIS et l'offre de crédit) ou l'article VII.129 CDE (concernant l'obligation d'explication adéquate) (art. VII.209 §1 CDE)⁶⁴. Une distinction doit être faite entre les crédits hypothécaires avec une destination mobilière et les crédits hypothécaires avec une destination immobilière.

En ce qui concerne les crédits hypothécaires avec une *destination mobilières*, le juge peut déclarer nul le contrat ou réduire les obligations du consommateur au montant du crédit prélevé et relever le consommateur de tout ou partie des intérêts de retard quand le prêteur a violé les obligations de l'article VII.127 CDE ou de l'article VII.129 CDE. Quand les obligations du consommateur sont réduites, le consommateur conserve le bénéfice de l'échelonnement des paiements. Les sanctions de droit commun restent applicables. On remarque que cette sanction ne se distingue pas de la sanction en crédit à la consommation (*supra* nr. 42).

⁶⁴ Il n'y a pas une sanction spécifique sur le plan civil si l'article VII.125 CDE concernant le prospectus est méconnu.

En ce qui concerne les crédits hypothécaires avec une *destination immobilière*, la méconnaissance de l'article VII.127 CDE ou de l'article VII.129 CDE permet le juge à condamner le prêteur au paiement unique de dommages et intérêts :

- de 40 % maximum de tous les intérêts du crédit lorsque le montant du crédit prélevé est inférieur ou égal à 20 000 euros et
- de 30 % maximum de tous les intérêts du crédit lorsque le montant du crédit prélevé est supérieur à 20 000 euros.

On remarque que la sanction se distingue de la sanction qu'on connaît en droit de crédit de consommation (et pour les crédits hypothécaires avec une destination mobilière), où l'application de la sanction civile spécifique peut résulter dans un crédit gratuit pour le consommateur (quand tous les intérêts sont acquittés et le consommateur conserve le bénéfice de l'échelonnement des paiements). Cela peut être expliqué par le fait que les montants des crédits hypothécaires avec une destination immobilière sont généralement plus élevés.

Reste à stresser que le juge puisse condamner le prêteur à une compensation qui est moins élevée de 30 ou 40% des intérêts et que le consommateur ne doit pas prouver l'existence de dommages pour qu'il puisse se prévaloir de cette sanction.

62. Quand l'intermédiaire de crédit n'a pas respecté les obligations visées aux articles VII.126, § 1er, alinéa 1^{er} (l'obligation d'information personnalisée), VII.127 (les obligations d'information spécifiques pour les intermédiaires de crédit), VII.129 (l'obligation de l'explication adéquate) CDE, les mêmes sanctions sont applicables. Alors, vis-à-vis le consommateur, le prêteur est tenu responsable pour la violation ces obligations légales par l'intermédiaire de crédit. Le prêteur qui est tenu responsable pour la violations des certaines règles par l'intermédiaire de crédit se tournera vers l'intermédiaire de crédit.

§ 3 Le crédit aux PME

63. Les prêteurs et, le cas échéant, les intermédiaires de crédit doivent fournir à l'entreprise, au moment de la demande de crédit, une *notice explicative adéquate* pour lui permettre d'avoir une vue d'ensemble des formes de crédit qui lui sont adaptées⁶⁵. La notice explicative doit reprendre en tout cas les caractéristiques les plus importantes des formes de crédit adaptées à l'entreprise et les implications spécifiques qui y sont liées pour l'entreprise (art. 7 §1 loi PME)⁶⁶. Le contenu et le mode de communication de cette notion explicative est déterminé par la code de conduite qui a été conclu en vertu de l'article 10 de la loi PME entre les organisations patronales

⁶⁵ J.P. BUYLE et L. CLOQUET, « La loi du 21 décembre 2013 concernant le financement des PME », *DBF* 2014, 257.

⁶⁶ La notice explicative doit mentionner également le nom et de l'adresse de l'organisme compétente désignée conformément à l'article 8, alinéa 2, 2°, de la loi du 22 mars 2006 relative à l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et à la distribution d'instruments financiers.

représentatives qui défendent les intérêts des PME et l'organisation représentative du secteur du crédit⁶⁷.

64. D'abord, le code de conduite explique que les informations fournies par le prêteur dans ce *document type*, ou le cas échéant l'intermédiaire de crédit, sont de nature *générale* étant donné qu'elles sont fournies au moment de la demande de crédit *sans examen complet du dossier*. L'information n'est dès lors pas personnalisée⁶⁸, comme c'est le cas pour les crédits à la consommation et les crédits hypothécaires.

Les informations suivantes doivent être fournies :

- la forme de crédit (ex. crédit de caisse, straight loan, crédit d'investissement, roll-over...);
- les caractéristiques et modalités de la forme de crédit concernée;
- les durées possibles (durée déterminée ou indéterminée);
- les possibilités de remboursement anticipé;
- les frais éventuels;
- un ou des exemple(s) type(s) d'utilisation de la forme de crédit décrite ;
- un lien internet renvoyant à d'éventuelles mesures des pouvoirs publics applicables aux PME;
- le nom et adresse de l'organisme compétent désignés pour l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et la distribution d'instruments financiers.

Il semble que le prêteur, le cas échéant l'intermédiaire de crédit, qui a fourni cette information a satisfait à son obligation d'explication adéquate formulée par la loi⁶⁹. Naturellement, les prêteurs ou intermédiaires de crédit peuvent fournir volontairement d'information utile additionnelle.

Pour la communication de cette information, le prêteur, ou le cas échéant l'intermédiaire de crédit, doivent utiliser un *document type* pour chaque forme de crédit qu'ils proposent. Ces documents types peuvent être mis à disposition sur papier ou par voie électronique⁷⁰. Une communication par un support durable n'est dès lors pas nécessaire (contrairement au SECCI et

⁶⁷ Arrêté royal du 27 février 2014 portant exécution des articles 10, § 1^{er}, alinéa 2, et 16, alinéa 3, de la loi du 21 décembre 2013 relative à diverses dispositions concernant le financement des petites et moyennes entreprises, Moniteur

⁶⁸ D. BLOMMAERT et C. ALTER, « La responsabilité du banquier dispensateur de crédit », *Les responsabilités en matière commerciale*, Limal, Anthemis, 2015, 73.

⁶⁹ D. BRULOOT et M. DE MUYNCK, « Nieuw wettelijk kader voor kredieten aan KMO's (WKF) », *RDC* 2015, 324.

⁷⁰ Y. VAN WASSENHOVE, « Kredietverlening aan KMO's », *NjW* 2014, 630.

ESIS), à la condition que l'entreprise reçoit l'information. Une explication orale par contre ne suffit pas⁷¹.

65. Sur simple demande de l'entreprise, un exemplaire *du projet de la convention de crédit* doit être remis à l'entreprise, au moment de l'offre de crédit (sans frais). Au projet de convention de crédit doit être annexé, sur le même support, un *document d'information succinct*, dont le contenu est fixé par le code de conduite. Ce document d'information a pour objectif de permettre à l'entreprise de retrouver les caractéristiques et les modalités du crédit propose, sans qu'il est nécessaire de faire appel aux tiers(comme des avocats)⁷². Sur la base des informations contenues dans ce document, l'emprunteur doit être en mesure de comparer aisément les principaux éléments de deux ou plusieurs offres de crédit auprès d'un même prêteur, ou le cas échéant intermédiaire de crédit, ou d'un autre prêteur, ou le cas échéant intermédiaire de crédit. Le constat que le projet de convention doit être fournie sur le même support implique qu'il n'est pas possible de communiquer cette information sur le site web du prêteur⁷³.

Le document d'information doit au moins contenir les informations suivantes :

- *l'identité* et coordonnées du (des) prêteur(s);
- le *type de crédit*, c'est-à-dire la dénomination (commerciale) utilisée dans la notice explicative, et principales caractéristiques du type de crédit concerne;
- la *durée* de la convention;
- le *montant* du crédit;
- le *taux* (y compris principales conditions, possibilité de modification, etc.);
- tous les *frais habituels* que le prêteur peut imputer et qui doivent lui être payes dans le cadre de la conclusion et de l'exécution normale d'un central de crédit : commission de réservation, frais de dossier, ... Ceux-ci n'englobent en aucun cas les frais lies a la modification/dénonciation du crédit, les éventuels autres frais facturés par des tiers, comme les frais d'enregistrement dans le cadre de l'établissement d'une garantie, ...;
- la *mise à disposition*;
- l'indemnité due en cas de *remboursement anticipé* (pour les crédits jusqu'à 1 million EUR : au maximum six mois d'intérêts contractuels sur le capital remboursé anticipativement ; pour les crédits de plus d'1 million EUR : voy. Schéma transparent et standardisé via le lien vers la code de conduite);

⁷¹ D. BLOMMAERT et C. ALTER, « La responsabilité du banquier dispensateur de crédit », *Les responsabilités en matière commerciale*, Limal, Anthemis, 2015, 76.

⁷² D. BLOMMAERT et C. ALTER, « La responsabilité du banquier dispensateur de crédit », *Les responsabilités en matière commerciale*, Limal, Anthemis, 2015, 77.

⁷³ D. BRULOOT en M. DE MUYNCK, « Nieuw wettelijk kader voor kredieten aan KMO's (WKF) », *RDC* 2015, 325.

- le cas échéant une liste de toutes les *sûretés* (personnelles et réelles) (type et montant) également demandées dans le cadre de l'offre de crédit qu'accompagne le document d'information succinct (y compris les garanties de l'Etat) ; et

- la *durée de validité*, c'est-à-dire la période de validité des informations figurant dans le document.

Le document d'information n'est pas standardisé, contrairement au SECCI et ESIS. La mise en page de ce document étant libre, les différents prêteurs sollicités peuvent mentionner l'information dans un différent ordre. La comparabilité des offres des différents prêteurs sera dès lors réduite⁷⁴.

66. Contrairement au Livre VII CDE, la loi PME ne contient pas une *sanction civile* spécifique pour la méconnaissance des obligations d'information par le prêteur ou intermédiaire de crédit. Cela ne vaut pas dire qu'aucune sanction civile soit possible. Les règles du droit commun s'appliquent, ce qui implique que la méconnaissance de l'obligation d'information puisse donner l'entreprise droit à une compensation (art. 1382 Code Civil). Cependant, l'entreprise, qui veut recevoir une compensation devra prouver, pas seulement que le prêteur ou intermédiaire de crédit a manqué à ses obligations, mais également que l'entreprise a souffert des dommages à cause de cette violation de la loi. Dès lors, la position de l'entreprise est beaucoup moins favorable que la position dans lequel se trouve le consommateur.

67. Les obligations de fournir une note explicative adéquate et un projet de convention ne s'appliquent pas si, au moment de la demande, le prêteur n'est pas disposé à conclure la convention de crédit avec l'entreprise (art. 7 §3 loi PME). On peut imaginer qu'une banque ne souhaite pas conclure de crédit avec un client indésirable (liste noire, raisons blanchiment, secteur sensible comme l'armement)⁷⁵.

III. La conclusion du contrat

§ 1 Le crédit à la consommation

A. Formalités

1. La signature des parties et la déclaration du consommateur

68. La conclusion du contrat de crédit de consommation requiert la signature manuscrite ou la signature électronique de toutes les parties contractantes. Le contrat doit être établi sur un

⁷⁴ D. BRULOOT en M. DE MUYNCK, « Nieuw wettelijk kader voor kredieten aan KMO's (WKF) », *RDC* 2015, 325.

⁷⁵ J.P. BUYLE et L. CLOQUET, « La loi du 21 décembre 2013 concernant le financement des PME », *DBF* 2014, 257.

support durable reprenant l'ensemble des conditions contractuelles et mentions visées par la loi (art. VII. 78 CDE). Le contrat de crédit de consommation est dès lors un contrat solennel⁷⁶.

La signature électronique peut être fait :

- par une signature électronique avancée réalisée sur la base d'un certificat qualifié et conçue au moyen d'un dispositif sécurisé de création de signature électronique, visée à l'article 4, § 4, de la loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification (par exemple la signature électronique par carte d'identité), ou

- par une autre signature électronique qui satisfait aux critères que le Roi peut fixer – mais n'a pas (encore) fixé – afin de garantir l'identité des parties, leur consentement sur le contenu du contrat de crédit et le maintien de l'intégrité de ce contrat. En cas de contestation, il incombe au prêteur de démontrer que cette signature électronique garantit effectivement ces fonctions. Les prêteurs ont alors intérêt à utiliser la signature électronique avancée réalisée sur base d'un certificat qualifiée.

Toutes les parties contractantes ayant un intérêt distinct ainsi que l'intermédiaire de crédit doivent recevoir un exemplaire du contrat de crédit.

Pour une *ouverture de crédit*, le consommateur fait précéder sa signature de la mention du montant du crédit : "Lu et approuvé pour... euros à crédit.". Pour tous les autres contrats de crédit, le consommateur fait précéder sa signature de la mention du montant total dû par le consommateur : "Lu et approuvé pour... euros à rembourser.". Dans les deux cas, le consommateur y apporte également la mention de la date et de l'adresse précise de la signature du contrat. Toutes ces mentions ont pour but de protéger le consommateur. Le date exacte de la conclusion du contrat est important pour le calcul du délai de rétraction, l'adresse précise pour l'application des règles concernant le démarchage. L'objectif de la mention obligatoire indiquant le montant à rembourser (ou le montant du plafond de crédit au cas de l'ouverture de crédit) est de clairement d'informer le consommateur de l'étendue de ses obligations.

69. Lorsque le contrat de crédit est conclu en recourant à une communication par téléphonie vocale à la demande du consommateur, il suffit qu'un exemplaire du contrat de crédit signé par le prêteur est adressé au consommateur, sans délai (art. VII.78 §5 CDE). En d'autres mots, si c'est le consommateur qui prend l'initiative pour la conclusion du contrat par voie téléphone, la signature du contrat n'est pas nécessaire au moment de la conclusion du contrat. Il suffit, que le contrat est adressée au consommateur (sur support durable), immédiatement après la conclusion du contrat. Cette facilité qui déroge du formalisme introduite par le législateur était nécessaire pour rendre possible la conclusion des contrats de crédit par téléphone.

⁷⁶ F. DE PATOUL, « L'incidence de la conclusion du contrat de crédit à la consommation sur le contrat d'achat du bien financé », *DCCR* 2012, nr. 97, 167-168.

2. Les mentions obligatoires

70. Sauf pour l'ouverture de crédit, aucun contrat de crédit à durée déterminée avec amortissement du capital n'est parfait tant qu'un tableau d'amortissement n'a pas été remis à chaque partie contractante ayant un intérêt distinct.

Le contrat de crédit doit mentionner, de façon claire et concise :

- le *type* de crédit (par exemple prêt, ouverture de crédit, vent à tempérament);
 - les nom, prénom, lieu et date de naissance ainsi que le domicile du consommateur et, le cas échéant, les personnes qui constituent une sûreté;
 - l'*identité du prêteur*, y compris son numéro d'entreprise, son adresse géographique à prendre en compte pour les relations avec le consommateur, ainsi que les coordonnées de l'administration de surveillance compétente auprès du SPF Economie⁷⁷;
 - le cas échéant, l'*identité de l'intermédiaire* de crédit, y compris son numéro d'entreprise, son adresse géographique à prendre en compte pour les relations avec le consommateur ainsi que les coordonnées de l'administration de surveillance compétente auprès du SPF Economie;
 - la *durée* du contrat de crédit;
 - le *montant* du crédit et les conditions de prélèvement de crédit;
 - le *taux débiteur*, les conditions applicables à ce taux et, pour autant qu'il soit disponible, tout indice ou taux de référence qui se rapporte au taux débiteur initial, ainsi que les périodes, conditions et procédures d'adaptation du taux et, si différents taux débiteurs s'appliquent en fonction des circonstances, les informations susmentionnées portent sur tous les taux applicables;
 - le *taux annuel effectif global* et le *montant total dû* par le consommateur, calculés au moment de la conclusion du contrat de crédit. Toutes les hypothèses, utilisées pour calculer ce taux, doivent être mentionnées ;
- Pour les crédits à la consommation le TAEG qui est inclut dans le contrat de crédit représente le prix final du crédit. Le TAEG est l'expression des intérêts et des coûts que le consommateur doit payer dans le contexte du crédit (sauf évidemment les coûts qui ne doivent pas être intégrés dans le TAEG).
- la procédure à suivre pour *mettre fin* au contrat de crédit;

⁷⁷ C'est en effet l'Inspection Economique qui doit veiller à que les prêteurs et intermédiaires de crédit respectent les provisions du Chapitre 1 du Titre IV du Livre VII CDE.

- la clause : "Ce contrat fait l'objet d'un enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers conformément à l'article VII. 148 du Code de droit économique", les finalités du traitement dans la Centrale, le nom de la Centrale et l'existence d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données ainsi que les délais de conservation de ces dernières.

Les causes d'exigibilité avant terme ou de résolution du contrat de crédit doivent être reprises dans le contrat par une clause distincte (art. VII.78 §6 CDE).

71. Outre ces informations le contrat de crédit, à l'exception des contrats facilités de découvert remboursables à la demande du prêteur ou dans un délai maximal de trois mois doit en outre mentionner, de façon claire et concise (art. VII. 78 §2 CDE):

- si on peut disposer du crédit au moyen d'un instrument de paiement, les règles applicables en vertu de la législation relative aux services de paiement en cas de perte ou de vol ou d'usage abusif de la carte ou du titre, ainsi que, le cas échéant, le montant maximal pour lequel le consommateur assume le risque résultant de l'usage abusif par un tiers;

- si le crédit est accordé sous la forme d'un délai de paiement pour un bien ou un service donné, ou dans le cas des contrats de crédit liés, ce produit ou service et son prix au comptant;

- le montant, le nombre et la périodicité des paiements à effectuer par le consommateur, y compris un acompte éventuel, et, le cas échéant, l'ordre dans lequel les paiements seront affectés aux différents soldes dus fixés à des taux débiteurs différents en vue du remboursement;

- en cas d'amortissement du capital d'un contrat de crédit à durée déterminée, le droit du consommateur de recevoir, à sa demande et sans frais, à tout moment durant toute la durée du contrat, un relevé, sous la forme d'un tableau d'amortissement. Celui-ci doit indiquer : a) les paiements dus ainsi que les périodes et conditions de paiement de ces montants; b) la ventilation de chaque remboursement entre l'amortissement du capital, les intérêts calculés sur la base du taux débiteur et, le cas échéant, les coûts additionnels; c) si, en vertu du contrat de crédit, le taux débiteur n'est pas fixe, une mention claire et concise que les données mentionnées dans le tableau ne seront valables que jusqu'à la modification suivante du taux débiteur ou des coûts additionnels conformément au contrat de crédit;

- s'il y a paiement de coûts et intérêts sans amortissement du capital, un relevé des périodes et des conditions de paiement des intérêts débiteurs et des frais récurrents et non récurrents;

- le cas échéant, les frais de tenue d'un ou de plusieurs comptes destinés à enregistrer tant les opérations de paiement que les prélèvements, à moins que l'ouverture d'un compte ne soit facultative, les frais d'utilisation d'un moyen de paiement permettant à la fois des opérations de paiement et des prélèvements, ainsi que tous autres frais découlant du contrat de crédit et les conditions dans lesquelles ces frais peuvent être modifiés conformément à l'article VII. 86 CDE;

- le *taux d'intérêt de retard* applicable en cas de retard de paiement au moment de la conclusion du contrat de crédit et les modalités d'adaptation de ce taux, ainsi que, le cas échéant, les frais d'inexécution;
- un *avertissement* relatif aux conséquences des paiements manquants;
- le cas échéant, l'existence de *frais notariaux*;
- le cas échéant, les *sûretés et assurances exigées*;
- l'existence ou l'absence d'un *droit de rétractation*, la période durant laquelle ce droit peut être exercé et les autres conditions pour l'exercer, y compris des informations sur l'obligation incombant au consommateur de rembourser le capital prélevé et les intérêts conformément à l'article VII. 83 CDE, et le montant de l'intérêt journalier;
- des informations concernant les droits résultant de l'article VII. 92 CDE ainsi que leurs conditions d'exercice (l'article 92 CDE concerne les contrats de crédit liés et en outre détermine les conditions sous lesquelles les exceptions que le consommateur possède vis-à-vis le fournisseur puissent être opposées au prêteur);
- le *droit au remboursement anticipé*, la procédure à suivre ainsi que, le cas échéant, des informations sur le droit du prêteur à une indemnité et le mode de détermination de celle-ci (conformément à l'article VII.96 CDE);
- les voies de *réclamation* et de *recours extrajudiciaires* ouvertes au consommateur, conformément au livre XVI, y compris l'adresse physique de l'instance où le consommateur peut adresser ses réclamations parmi lesquelles les coordonnées de la Direction générale Inspection économique auprès du SPF Economie;
- le cas échéant, les *autres clauses et conditions contractuelles*.

72. Pour les *facilités de découvert remboursables à la demande du prêteur ou dans un délai maximal de trois mois*, moins d'information doit être incluse dans le contrat de crédit. Plus particulièrement, il faut mentionner, outre les informations mentionnées dans l'article VII.78 §2 CDE (et énumérées *supra* nr. 71) de façon claire et concise (art. VII.78 §3 CDE):

- une indication selon laquelle il peut être demandé à tout moment au consommateur de rembourser le montant du crédit;
- les informations portant sur les coûts applicables dès la conclusion du contrat de crédit et les conditions dans lesquelles ces coûts peuvent être modifiés conformément à l'article VII. 86 CDE.

3. La sanction civile

73. La sanction pour la violation de l'article VII.78 CDE se trouve dans l'article VII.195 CDE. Cet article énonce que le juge *doit* annuler le contrat⁷⁸ ou réduire les obligations du consommateur au maximum jusqu'au prix au comptant ou au montant emprunté, lorsque le prêteur ne respecte pas les mentions visées à l'article VII. 78, § 1^{er} CDE alinéa 2 (tableau d'amortissement) ou § 2, 5° à 9° CDE (certaines mentions obligatoires) ou § 3, 1° à 7°, 11°, 13° et 14° CDE (certaines mentions obligatoires). Quand le prêteur ne respecte pas les mentions visées à l'article VII. 78, § 2, 1° à 4°, § 3, 8° à 10°, 12° et 15° CDE (de nouveau certaines mentions obligatoires) le juge *peut* prendre une mesure similaire⁷⁹.

Il est clair que le législateur a jugé certaines mentions beaucoup plus importantes que des autres. Seulement si des mentions considérées comme essentielles ne figurent pas dans le contrat, le juge doit appliquer la sanction mentionnée dans l'article VII.195 CDE. En outre, pour l'application de cette sanction, le consommateur ne doit pas prouver qu'il a souffert de dommages. Bien que le seul constat qu'une mention considérée comme essentielle manque est suffisante pour l'application de cette sanction, il faut remarquer que le juge n'est pas tenu à réduire les obligations des consommateur jusqu'au montant emprunté ou le prix au comptant. Même si les mentions considérées comme essentielles ne sont pas incluses dans le contrat, le juge peut décider de déclarer le consommateur quitte de seulement une partie des intérêts et coûts du crédit.

Quand des mentions considérées comme non-essentielles manquent dans le contrat le juge peut appliquer la sanction de la réduction des obligations du consommateur. Bien que la loi même ne contient pas de critères que le juge puisse prendre en compte, il est clair que le juge seulement réduira les obligations des consommateurs quand il a vraiment souffert de dommages. A ce point la législation actuelle se distingue de la loi qui était en vigueur jusqu'à 2010 et qui prévoyait que toute manquement d'information devrait être sanctionné avec un réduction des obligations du consommateur, par la jurisprudence le plus souvent opéré jusqu'au montant emprunté⁸⁰. Le temps où les obligations du consommateur sont réduites pour la seule raison que le lieu de naissance n'est pas mentionné ou qu'une certaine mention n'est pas en gras mais en capitales se trouve (heureusement) derrière nous⁸¹.

74. Il est remarquable que la sanction de l'article VII.195 CDE ne s'applique pas quand le contrat de crédit n'est pas signé, n'est pas établie sur un support durable, ni quand toutes les parties

⁷⁸ Il va de soi qu'en pratique les juges n'optent généralement pas pour l'annulation du contrat, comme cette sanction ne bénéficie pas le consommateur.

⁷⁹ F DE PATOUL, « L'incidence de la conclusion du contrat de crédit à la consommation sur le contrat d'achat du bien financé », DCCR 2012, nr. 97, 177 ; Cette sanction ne prévient pas l'application du droit commun. L'importance de ce constat ne doit pas être exagérée.

⁸⁰ Cass. 7 décembre 2006, *Ann. Crédit* 2006, 48 ; JP Gand 2 février 2010, *Ann. Crédit* 2010, 39, note M. VAN DEN ABBEELE.

⁸¹ Voy. également : F. DE PATOUL, « L'incidence de la conclusion du contrat de crédit à la consommation sur le contrat d'achat du bien financé », DCCR 2012, nr. 97, 176.

contractantes ayant un intérêt distinct n'ont pas reçu un exemplaire du contrat de crédit⁸². En outre, la sanction ne s'applique pas quand la signature du consommateur n'est pas précédée par la formule « lu et approuvé pour... » ou la date et le lieu de la conclusion du contrat ne sont pas mentionnées.

Il est regrettable que le non-respect de l'obligation de faire précéder la signature du consommateur par la formule « lu et approuvé pour » n'est pas sanctionné spécifiquement. En effet, il est essentiel que le consommateur connaisse la portée de ses obligations. Pour cette raison nous plaidons *de lege ferenda* pour l'application de la sanction de l'article VII.195 CDE en cas de méconnaissance de cette obligation. Au contraire, le fait que le manquement de la signature du consommateur n'est pas sanctionné par l'article VII.195 CDE est moins grave, comme il faut tenir compte avec (la sanction de la violation de) la prohibition de mettre à disposition du consommateur le montant de crédit avant la signature du contrat (*infra* nr. 75). Le manquement à l'obligation des exemplaires distinct peut être remédié au niveau de la preuve.

B. Prohibition de mettre à disposition le montant du crédit avant la conclusion du contrat

75. Tant que le contrat de crédit n'a pas été signé par toutes les parties, aucun paiement ne peut être effectué, ni par le prêteur au consommateur (ou pour le compte de celui-ci), ni par le consommateur au prêteur (art. VII.90 §1 CDE)⁸³. Lorsque, malgré cette interdiction, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit verse une somme ou dans le contexte d'une vente à tempérament effectue une livraison d'un bien ou d'un service avant que le contrat a été signé, le consommateur n'est pas tenu de restituer la somme versée, de payer le service ou le bien livré ni de restituer ce dernier (art. VII.198 CDE). En outre, le consommateur peut exiger le remboursement des sommes qu'il a versées, augmentées du montant des intérêts légaux, lorsqu'un paiement a eu lieu avant que le contrat a été signé (art. VII.197 CDE)⁸⁴. On remarque que cette sanction va plus loin que la sanction classique de la réduction des obligations du consommateur jusqu'au montant du crédit, comme le consommateur n'est plus tenu à rembourser le capital.

La question se pose si cette sanction s'applique également quand le montant de crédit est mis à la disposition du consommateur avant que le contrat a été signé par le prêteur, mais après que le consommateur a signé le contrat de crédit. Une interprétation textuelle implique une réponse

⁸² F. DE PATOUL, « L'incidence de la conclusion du contrat de crédit à la consommation sur le contrat d'achat du bien financé », *DCCR* 2012, nr. 97, 177.

⁸³ Voy. JP Courtrai 27 décembre 2005, *JJP* 2007, 403, note F. DE PATOUL.

⁸⁴ Seulement les montants versés par le consommateur avant la conclusion du contrat puissent être réclamés. Les montants que le consommateur a payé après la signature du contrat ne peuvent pas être réclamés, même pas si le prêteur a versé le montant du crédit avant la signature du crédit. Dans un tel cas, le consommateur peut « seulement » refuser de rembourser le crédit pour le futur : Gand 21 septembre 2011, *DCCR* 2012, nr. 96, 75. Voy. également : R. STEENNOT, « Het verbod om betalingen te verrichten voorafgaand aan de ondertekening van de kredietovereenkomst. Zijn de artikelen 16, 88 en 89 van de Wet Consumentenkrediet aan herziening toe? », *DCCR* 2012, nr. 96, 43-74.

affirmative. Cependant, une telle interprétation va au-delà ce que le législateur a voulu obtenir avec cette règle et sa sanction sévère, i.e. éviter que le consommateur soit mis sous pression pour la signature de crédit par la mise à disposition du (ou d'une partie du) crédit⁸⁵. Quand le contrat est conclu par deux consommateurs et la signature d'un des deux manque, il va de soi que ce consommateur ne puisse pas être lié à rembourser le crédit⁸⁶. Le consommateur qui a signé le contrat avant que le montant de crédit lui est remis, ne serait pas dans la possibilité de se prévaloir de la sanction de l'article VII.198 CDE.

76. Sauf disposition contraire dans le contrat de crédit, le prêteur doit mettre le montant du crédit *immédiatement* (après la conclusion par la signature de toutes les parties) à disposition du consommateur (ou sur celui d'un tiers désigné par le consommateur). La mise à la disposition doit être faite par *virement* (ou par chèque), comme le Roi n'a pas encore autorisé la mise à la disposition du montant du crédit en espèces ou en argent.

77. Quand le paiement d'un prix sera acquitté, en tout ou en partie, à l'aide d'un contrat de crédit pour lequel le vendeur ou le prestataire de services intervient à titre de prêteur ou d'intermédiaire de crédit en vue de la conclusion de ce contrat de crédit, aucun engagement ne peut valablement être contracté par le consommateur à l'égard du vendeur ou du prestataire de services, ni aucun paiement fait de l'un à l'autre, tant que le consommateur n'a pas signé le contrat de crédit (art. VII.84, al. 1 CDE). Par exemple, quand le garagiste intervient comme prêteur ou intermédiaire de crédit, le consommateur ne peut pas être lié à l'achat de cette voiture, autant que le contrat de crédit n'ait été signé par toutes les parties. Toute clause contractuelle selon laquelle le consommateur s'engage, en cas de refus du financement, à payer comptant le prix convenu est nulle (art. VII.84, al. 2 CDE).

Cependant, quand le vendeur n'agit pas comme prêteur ou intermédiaire de crédit, le consommateur peut être lié par l'achat, bien avant que le crédit soit sollicité. Par exemple, le consommateur sera lié par le contrat d'achat dès qu'il a signé ce contrat, même quand il doit encore obtenir un crédit pour le financement de l'achat de la voiture avec sa banque. Si la banque (et d'autres prêteurs) refuse(nt), le consommateur sera tenu au paiement du prix de la voiture (ou à une indemnité quand il ne puisse pas payer le prix à cause de la refus). Dès lors, quand le vendeur n'agit pas comme prêteur ou intermédiaire de crédit, le consommateur doit y veiller que le contrat soit conclu sous condition suspensive de l'obtention de crédit.

§ 2 Le crédit hypothécaire

A. L'offre du crédit

⁸⁵ F. DE PATOUL, « La responsabilité du prêteur et de l'intermédiaire de crédit dans la phase précontractuelle », *Le crédit à la consommation*, Liège, CUP, 2004, 24-25.

⁸⁶ JP Arendonk 12 octobre 2010, *NjW* 2011, 343, note R. STEENNOT.

78. Pour les crédits hypothécaires avec une destination *immobilière* ainsi que pour les crédits hypothécaires avec une destination *mobilière* qui s'accompagnent de la constitution d'une sûreté hypothécaire⁸⁷, le prêteur est obligé de soumettre une offre de crédit au consommateur. Contrairement aux crédits à la consommation, c'est toujours le prêteur qui doit faire l'offre. L'offre de crédit ne peut être soumise au consommateur que si tous les coûts qui peuvent être connus par le prêteur sont effectivement mentionnés et repris dans le taux annuel effectif global (art. VII.127 §3 CDE).

79. L'offre de crédit doit mentionner la durée de la validité de l'offre, qui doit être au moins de quatorze jours (art. VII.127 §3 CDE). Il est important d'accentuer que le consommateur puisse accepter cet offre à tout moment, même immédiatement après que l'offre soit fait. Comme le consommateur n'a pas le droit de se rétracter d'un crédit hypothécaire avec une destination immobilière ou pour un crédit hypothécaire avec une destination mobilière qui s'accompagne de la constitution d'une sûreté hypothécaire (*infra* nr. 88 et 96), le consommateur qui a signé l'offre immédiatement après que celui-ci a été remis, soit définitivement lié. Compte tenu de l'absence d'un droit de rétraction, il est regrettable que le législateur n'a pas utiliser la possibilité offerte par le Directive, d'instaurer un délai de réflexion (de maximum 10 jours) pendant lequel le consommateur ne puisse pas accepter l'offre de crédit, particulièrement compte tenu de la possibilité de remettre l'ESIS en même que l'offre de crédit (*supra* nr. 53).

80. L'offre de crédit doit aussi mentionner toutes les conditions contractuelles, en ce compris un tableau d'amortissement soit du capital et du montant des intérêts échus, soit, en cas de reconstitution du capital, la mention du montant du remboursement unique du capital à la date finale d'échéance du crédit (art. VII.127 §3 CDE).

B. Formalités

81. Comme c'est le cas pour les crédits à la consommation, le contrat de crédit doit être conclu par la signature manuscrite ou la signature électronique et doit être établi sur un support durable reprenant l'ensemble des conditions contractuelles et mentions visées par le présent article. Toutes les parties contractantes ayant un intérêt distinct doivent recevoir un exemplaire du contrat de crédit. L'intermédiaire de crédit doit recevoir un exemplaire de l'offre de crédit ou, le cas échéant du contrat de crédit (art. VII. 134 §1 CDE).

Pour une *ouverture de crédit* avec une destination *mobilière*, soumis au droit de rétractation, le consommateur fait précéder sa signature de la mention du montant du crédit : " Lu et approuvé pour... euros à crédit.". Pour tous les autres contrats de crédit avec une destination *mobilière* et soumis au droit de révocation, le consommateur fait précéder sa signature de la mention du montant total dû par le consommateur : " Lu et approuvé pour... euros à rembourser.". Dans les deux cas, le consommateur doit y apporter également la mention de la date et de l'adresse précise de la

⁸⁷ Voy. *infra* nr. 97 pour la notion des crédits hypothécaires avec une destination *mobilière* qui s'accompagnent de la constitution d'une sûreté hypothécaire.

signature du contrat (art. VII.134 §1 CDE). Il est remarquable que l'obligation de faire précéder la signature du consommateur par la mention prescrite par la loi s'applique seulement aux crédits hypothécaires avec une destination mobilière et soumise au droit de rétraction.

82. Le contrat de crédit ou, le cas échéant, l'offre de crédit, doit mentionner, de façon claire et concise (art. VII.134 §2 CDE):

- le *type* de crédit;
- les *nom, prénom, lieu et date de naissance ainsi que le domicile du consommateur* et, le cas échéant, les personnes qui constituent une *sûreté*;
- l'*identité du prêteur*, y compris son numéro d'entreprise, son adresse géographique à prendre en compte pour les relations avec le consommateur ainsi que les coordonnées de l'administration de surveillance compétente auprès du SPF Economie;
- le cas échéant, l'*identité de l'intermédiaire de crédit*, y compris son numéro d'entreprise, son adresse géographique à prendre en compte pour les relations avec le consommateur ainsi que les coordonnées de l'administration de surveillance compétente auprès du SPF Economie;
- la *durée* du contrat de crédit;
- le *montant* du crédit et les conditions de prélèvement du crédit;
- le *taux périodique, le taux débiteur*, ainsi que les conditions régissant l'application de ces taux et pour les taux d'intérêt variable, la valeur initiale de tout indice de référence ou de taux débiteur, ainsi que les périodes, conditions et procédures d'adaptation de ces taux⁸⁸;
- le *taux annuel effectif global et le montant total dû* par le consommateur, calculés *au moment de la conclusion du contrat de crédit*. Toutes les hypothèses, utilisées pour calculer ce taux, doivent être mentionnées. La mention du taux annuel effectif global avec toutes les hypothèses dans l'offre de crédit acceptée par le consommateur suffit et ne doit pas être renouvelée dans l'acte authentique qui confirme la formation du contrat de crédit.

Contrairement aux crédits à la consommation, le TAEG ne représente pas nécessairement le prix final du crédit y inclut tous les services accessoires obligatoires, comme certains aspects peuvent être encore incertains au moment de l'offre (par exemple le prime exacte de l'assurance solde restant dû). Pour cette raison le prêteur sera obligé de faire une estimation du coût de ces service accessoires quand il calcule le TAEG qui doit être mentionné dans l'offre de crédit.

- la procédure à suivre pour mettre *fin au contrat* de crédit;

⁸⁸ Si différents taux débiteurs s'appliquent en fonction des circonstances, cette information doit être fournie au sujet de tous les taux applicables.

- la clause : " Ce contrat fait l'objet d'un *enregistrement dans la Centrale des Crédits aux Particuliers* conformément à l'article VII.148 du livre VII, du Code de droit économique ", les finalités du traitement dans la Centrale, le nom de la Centrale et l'existence d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données ainsi que les délais de conservation de ces dernières;

- le cas échéant, les *frais de dossier*.

83. Outre ces informations le contrat de crédit ou, le cas échéant, l'offre de crédit doit mentionner, de façon claire et concise (art. VII.134 §3 CDE) :

- si l'on peut disposer du crédit au *moyen d'un instrument de paiement*, les règles applicables en vertu de la législation relative aux services de paiement en cas de perte ou de vol ou d'usage abusif de la carte ou du titre, ainsi que, le cas échéant, le montant maximal pour lequel le consommateur assume le risque résultant de l'usage abusif par un tiers;

- si le crédit est accordé sous la forme d'un *délai de paiement* pour un bien ou un service donné, ou dans le cas des contrats de crédit liés, ce produit ou service et son prix au comptant;

- les *montants* d'un terme, les termes de paiement et le nombre des paiements à effectuer par le consommateur, y compris un acompte éventuel, et, le cas échéant, l'ordre dans lequel les paiements seront affectés aux différents soldes dus fixés à des taux débiteurs différents en vue du remboursement;

- en cas d'*amortissement du capital*, les montants d'un terme constitués par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants (le tableau d'amortissement ajouté doit contenir la décomposition de chaque montant d'un terme, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement. Lorsqu'une réduction du taux périodique est accordée, le tableau d'amortissement doit indiquer les montants d'un terme à payer ainsi que les soldes restant dus compte tenu de cette réduction. Si la réduction subit des changements, un nouveau tableau d'amortissement doit être communiqué, qui tient compte desdits changements);

- s'il y a *reconstitution du capital*, les époques et conditions auxquelles les intérêts doivent être payés et les paiements reconstitutifs effectués, ainsi que l'obligation que le capital du contrat adjoint sera utilisé pour le remboursement du montant de crédit prélevé.

S'il est fait usage, pour un même capital, de *plusieurs modes d'amortissement ou de reconstitution*, le contrat de crédit doit indiquer la quotité du capital à laquelle se rapporte chacun de ces modes. Lorsque ni l'amortissement ni la reconstitution du capital ne sont stipulés, le contrat de crédit doit mentionner les époques et les conditions de paiement des intérêts et des frais récurrents et non récurrents.

- le cas échéant, les *frais de tenue d'un ou de plusieurs comptes* destinés à enregistrer tant les opérations de paiement que les prélèvements, à moins que l'ouverture d'un compte ne soit

facultative, les frais d'utilisation d'un moyen de paiement permettant à la fois des opérations de paiement et des prélèvements, ainsi que tous *autres frais* découlant du contrat de crédit et les conditions dans lesquelles ces frais peuvent être modifiés conformément à l'article VII.145 CDE;

- le *taux d'intérêt de retard* applicable en cas de retard de paiement au moment de la conclusion du contrat de crédit et les modalités d'adaptation de ce taux, ainsi que, le cas échéant, les frais d'inexécution;

- un *avertissement* relatif aux conséquences des paiements manquants;

- le cas échéant, l'existence de *frais notariaux*;

- le cas échéant, les *sûretés et assurances exigées*;

- l'existence ou l'absence d'un *droit de rétractation*, la période durant laquelle ce droit peut être exercé et les autres conditions pour l'exercer, y compris des informations sur l'obligation incombant au consommateur de rembourser le capital prélevé et les intérêts conformément à l'article VII.138 CDE, et le montant de l'intérêt journalier;

- des informations concernant les droits résultant de l'article VII.147/6 CDE (concernant les contrats liés) ainsi que leurs conditions d'exercice;

- le droit au *remboursement anticipé*, la procédure à suivre ainsi que, le cas échéant, des informations sur le droit du prêteur à une indemnité et le mode de détermination de celle-ci, y compris les modalités visées à l'article VII.147/11, § 3 CDE, en cas de reconstitution du capital;

- les *voies de réclamation* et de *recours extrajudiciaires* ouvertes au consommateur, conformément au livre XVI CDE, parmi lesquelles les coordonnées de la Direction Générale Inspection économique auprès du SPF Economie;

- le cas échéant, les *autres clauses* et conditions contractuelles.

84. Certains de ces éléments, mentionnées dans l'article VII.134 §3 CDE ne doivent pas être mentionnés pour les crédits hypothécaires avec une *destination mobilière*.

85. Les causes d'exigibilité avant terme ou de résolution du contrat de crédit doivent être reprises dans le contrat par *une clause distincte* (art. VII.134 §4 CDE).

C. Prohibition de mettre à disposition le montant du crédit avant la conclusion du contrat

86. L'article VII.147/3 § 1 CDE détermine pour les crédits hypothécaires, comme l'article VII.90 CDE le fait pour les crédits à la consommation, que, tant que le contrat de crédit n'a pas été signé par toutes les parties, aucun paiement (sauf en ce qui concerne les frais d'expertise) ne peut être effectué, ni par le prêteur au consommateur (ou pour le compte de celui-ci), ni par le consommateur au prêteur. Lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit verse une somme

avant la signature du contrat de crédit, le consommateur n'est pas tenu de restituer la somme versée, de payer le service ou le bien livré ni de restituer ce dernier (art. VII.212 CDE). Il est remarquable que cette sanction ne s'applique pas seulement aux crédits hypothécaires avec une destination mobilière, mais aussi aux crédits hypothécaires avec une destination immobilière, qui peuvent concerner des montants plus larges. Le consommateur peut exiger le remboursement des sommes qu'il a versées (augmentées du montant des intérêts légaux) avant la signature du contrat de crédit (art. VII.211 CDE).

Chaque fois que le paiement d'un prix sera acquitté, en tout ou en partie, à l'aide d'un contrat de crédit pour lequel *le vendeur ou le prestataire de services interviennent à titre de prêteur ou d'intermédiaire de crédit* en vue de la conclusion de ce contrat de crédit, aucun engagement ne peut valablement être contracté par le consommateur à l'égard du vendeur ou du prestataire de services, ni aucun paiement fait de l'un à l'autre, tant que le consommateur n'a pas signé le contrat de crédit (art. VII.139, al. 1 CDE, *supra* nr. 77). En pratique l'importance de cette règle est limitée aux crédits hypothécaires avec une destination mobilière. Comme c'est le cas pour les crédits à la consommation, toute clause selon laquelle le consommateur s'engage, en cas de refus du financement, à payer comptant le prix convenu, est nulle (art. VII.139, al. 2 CDE).

87. Sauf disposition contraire dans le contrat de crédit, le prêteur doit mettre le montant du crédit *immédiatement* à disposition au consommateur ou à un tiers désigné par le consommateur (par virement ou par chèque). Il n'est dès lors plus nécessaire que le montant est mis à la disposition du consommateur même (comme l'ancien article VII.135 CDE requérait). Alors, les parties peuvent convenir que le prêteur remette le montant directement au entrepreneur. Cette solution est intéressante pour le prêteur qui veut éviter que le consommateur utilise le crédit pour d'autres buts que la construction du bâtiment sur lequel l'hypothèque est constitué.

Le constat que la nouvelle loi autorise la mise à disposition du montant à un tiers désigné par le consommateur implique qu'il ne sera plus nécessaire de recourir au technique par lequel le consommateur donne le montant emprunté en gage, immédiatement après que son compte était crédité avec le montant du crédit (en pratique avec un mandat en faveur du prêteur de payer l'entrepreneur après remise de la facture)⁸⁹.

IV. Le droit de rétractation dans le crédit à la consommation

§ 1 Introduction

88. Seulement aux consommateurs, la législation belge offre une possibilité de se rétracter. Les PME 's ne disposent jamais d'un droit de rétractation. Particulièrement, les consommateurs disposent d'un droit de rétraction pour presque tous les crédits à la consommation. En ce qui

⁸⁹ A. VAN INGELGHEM, "Artikel 16 Wet Hypothecair Krediet", *Artikelsgewijze Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer; R. STEENNOT, *Handboek Consumentenbescherming*, Anvers, Intersentia, 2007, 423.

concerne les crédit hypothécaires les consommateurs auront seulement la possibilité de se rétracter quand :

- le contrat est un crédit hypothécaire avec un destination mobilière qui ne s'accompagne pas de la constitution d'une sûreté hypothécaire
- le contrat est conclu à distance ou en dehors de l'établissement du prêteur ou intermédiaire de crédit.

Comme on a déjà expliqué, c'est vraiment déplorable que le législateur belge n'a pas introduit un droit de rétraction pour les crédit hypothécaires.

§ 2 Le crédit à la Consommation

89. Le consommateur, qui a conclu un contrat de crédit à la consommation, a le droit de renoncer au contrat de crédit pendant un délai de quatorze jours (art. VII.83 §1 CDE). Le consommateur peut utiliser ce droit de rétraction sans donner de motif. La justification pour l'octroi d'un droit de rétraction peut être trouvé dans la complexité du contrat⁹⁰. Avant d'analyser le droit de rétraction et les conséquences d'une utilisation du droit de rétraction, il faut remarquer que la valeur ajoutée de ce droit de rétraction est en pratique plutôt limitée. En pratique, le consommateur peut seulement utiliser son droit de rétraction quand il réussit à conclure un autre contrat de crédit (à des meilleures conditions) pendant le délai du rétraction. Le problème est qu'en réalité, les consommateurs qui ont déjà obtenu crédit, ne vont plus comparer les modalités du crédit obtenu avec les modalités des autres contrats. En effet, même avant la conclusion du contrat beaucoup de consommateurs ne comparent pas les offres des différents prêteurs (contrairement à ce que se passe avec les crédits hypothécaires).

90. Le délai du droit de rétractation commence normalement à courir le jour de la conclusion du contrat de crédit. Cependant, si le contrat a été conclu à la demande du consommateur, en recourant à un moyen de communication à distance qui ne permet pas de fournir avant la conclusion du contrat les informations requises comme prescrit par la loi, le délai commence à courir le jour où le consommateur reçoit les clauses et conditions contractuelles ainsi que les informations visées à l'article VII. 78, si cette date est postérieure à celle de la conclusion du contrat. Le délai est réputé respecté si la notification a été envoyée avant l'expiration de celui-ci (art. VII.83 §1 CDE).

91. Le consommateur qui veut exercer son droit de rétractation doit en notifier le prêteur, par lettre recommandée à la poste ou par tout autre support *accepté* par le prêteur conformément à l'article VII.78, § 3, 11° CDE (art. VII.83 §2 CDE).

⁹⁰ H. EIDENMÜLLER, F. FAUST, H.C. GRIGOLET, N. JANSEN, G. WAGNER, G. et R. ZIMMERMAN, "Towards a Revision of the Consumer Acquis" *Common Market Law Review* 2011, 1096-1097.

En cas de contrat de crédit pour lequel, en vertu de ce contrat, des biens sont mis à la disposition du consommateur, le consommateur doit restituer, immédiatement après la notification de la rétractation, les biens qu'il a reçus. Aussi le consommateur doit payer au prêteur les intérêts dus pour la période de prélèvement du crédit (art. VII.83 §2 CDE). Pour les autres contrats de crédit, le consommateur doit payer au prêteur le capital et les intérêts cumulés sur ce capital depuis la date à laquelle le crédit a été prélevé jusqu'à la date à laquelle le capital est payé, sans retard indu et au plus tard trente jours calendaires après avoir envoyé la notification de la rétractation au prêteur (art. VII.83 §2 CDE).

Les intérêts dus sont calculés sur base du taux débiteur convenu. Le prêteur n'a droit à aucune autre indemnité versée par le consommateur, excepté une indemnité pour les frais non récupérables que le prêteur aurait payés à une institution publique (par exemple le coût du consultation du Centrale des crédits aux particuliers). Les paiements qui sont effectués après la conclusion du contrat de crédit doivent être remboursés au consommateur dans les trente jours suivant la rétractation.

92. La rétractation du contrat de crédit entraîne la résolution de plein droit des contrats de services accessoire (art. VII.83 §3 CDE). *De plein droit*, cela veut dire que le consommateur ne doit pas envoyer une notification distincte pour le contrat accessoire. Dès que le consommateur renonce au contrat de crédit le contrat de service accessoire est automatiquement résolu et ne puisse plus lier le consommateur.

La question se pose quels contrats de services puissent être qualifiés comme accessoires. La notion de contrat accessoire est définie pour l'application du livre VII CDE comme un service offert au consommateur *conjointement* avec le contrat de crédit (art. I.9, 70° CDE). Par exemple : si le consommateur renonce à l'achat d'une voiture sur crédit (vente à tempérament), le contrat de maintenance pour cette voiture, conclu conjointement avec le contrat de crédit, sera automatiquement résolu. Le même vaut pour des assurances qui sont conclues au moment de la conclusion du contrat de crédit comme une assurance omnium ou une assurance solde restant dû.

Il est important de stresser que cet article n'implique pas que l'achat d'un bien est automatiquement résolu quand le consommateur renonce au contrat de crédit. Si un consommateur a acheté une voiture et renonce à un prêt à tempérament conclu avec la banque, il sera encore tenu au contrat d'achat (à lequel il ne peut pas renoncer, sauf si le contrat est conclu à distance ou en dehors de l'entreprise). En effet, la règle de l'article VII.83 §3 CDE s'applique seulement aux contrats de *services accessoires*.

93. Cependant, le consommateur n'a pas la possibilité de renoncer aux contrats de crédit dont le livre VII CDE exige qu'ils soient conclus par-devant notaire, pour autant que le notaire confirme que le consommateur jouit des droits visés aux articles VII.70, VII.74 et VII.78 CDE (concernant l'information précontractuelle, l'explication adéquate et la conclusion de contrat). Il est important de savoir que le seul fait que le contrat est conclu par-devant le notaire ne suffit pas

pour que le consommateur perde son droit de rétraction. Il est nécessaire que le Livre VII CDE *exige* que le contrat de crédit à la consommation est conclu par-devant le notaire. Comme aucune disposition du Livre VII du Code de droit économique exige que le contrat de crédit soit conclu par devant notaire, cette exception devrait rester lettre morte en Belgique⁹¹.

94. Lorsque le consommateur a exercé son droit de rétractation pour un contrat de fourniture de biens ou de prestation de services, il n'est plus tenu par un contrat de crédit lié (art. VII.92 CDE). Le constat que le consommateur n'est plus lié, implique de nouveau que le consommateur qui renonce au contrat financé, n'est pas tenu à informer séparément le prêteur de la renonciation du crédit. Le crédit lié se termine automatiquement dès que le consommateur informe le fournisseur du bien financé ou le prestataire des services financés de son intention de rétracter du contrat.

95. L'application de l'article VII.92 CDE suppose que le consommateur a le droit de renoncer au contrat financé. Alors, cette règle est particulièrement intéressant quand le contrat financé est conclu à distance ou en dehors de l'entreprise. Pour ces types de contrat le consommateur dispose en principe d'un droit de rétraction pendant quatorze jours.

En plus, pour l'application de cette règle, le contrat de crédit doit être un contrat de crédit *lié*. Le contrat de crédit lié est défini comme un contrat de crédit en vertu duquel : a) le crédit en question sert *exclusivement* à financer un contrat relatif à l'acquisition de biens particuliers ou à la prestation de services particuliers, et b) ces deux contrats constituent, d'un point de vue objectif, une unité commerciale. Une unité commerciale est réputée exister lorsque 1) le fournisseur ou le prestataire de services finance lui-même le crédit au consommateur ou, 2) en cas de financement par un tiers, lorsque le prêteur recourt aux services du fournisseur ou du prestataire pour la conclusion ou la préparation du contrat de crédit ou lorsque des biens particuliers ou la fourniture d'un service particulier sont mentionnés spécifiquement dans le contrat de crédit.

§3 Le crédit hypothécaire avec une destination mobilière

96. Comme déjà mentionné, le consommateur est généralement pas autorisé à renoncer à un crédit hypothécaire. Seulement pour les crédits hypothécaires avec une destination mobilière *qui ne s'accompagnent pas de la constitution d'une sûreté hypothécaire*, le consommateur possède d'un droit de rétraction en vertu du Livre VII CDE (art. VII.138 § 1 CDE).

97. Premièrement, la question se pose comment s'est possible qu'un contrat puisse-t-être qualifié comme un crédit hypothécaire quand le crédit est consenti pour un but mobilier et au moment de la conclusion de ce contrat de crédit pas d'hypothèque est constitué. En effet, en vertu de l'article I.9, 53/2° CDE le contrat de crédit hypothécaire avec une destination mobilière (c'est-à-

⁹¹ C. BIQUET, *Syllabus de crédit à la consommation*, Presses Universitaires de Liège, 2016, 149.

dire un crédit qui n'est pas destiné à l'acquisition ou à la conservation de droits réels immobiliers), nécessite une *sûreté hypothécaire* pour être qualifié comme crédit§ hypothécaire.

La situation à laquelle réfère le législateur par le concept du crédit hypothécaire avec une destination mobilière *qui ne s'accompagne pas de la constitution d'une sûreté hypothécaire*, est la situation dans laquelle auparavant un crédit cadre, garanti par une hypothèque, a été conclu entre le consommateur et le prêteur et le nouveau crédit avec une destination mobilière, consentie entre le même consommateur et prêteur, est incorporé dans ce crédit cadre. Prenons l'exemple où avant la conclusion d'un crédit hypothécaire avec une destination immobilière un crédit cadre est ouvert s'élèvent à 150.000 euro. Ce crédit cadre est garantie par une hypothèque sur la maison des consommateurs. Immédiatement après la conclusion du crédit cadre, le crédit pour l'achat de la maison (150.000 euro) est accordé. Si après, quand le consommateur a déjà remboursé une partie du capital (par exemple 15.000 euro) le consommateur conclut un nouveau crédit avec une destination mobilière (par exemple 10.000 euro pour le financement d'un achat d'une voiture) ce crédit est souvent incorporée dans le contrat cadre. Alors, ce crédit ne s'accompagne pas de la constitution d'une sûreté hypothécaire au moment de sa conclusion, mais sera néanmoins un crédit hypothécaire (avec une destination mobilière) parce que ce crédit est garantie par une hypothèque (l'hypothèque du contrat cadre).

98. Comme d'habitude le consommateur peut exercer son droit de rétraction pendant un délai de quatorze jours et sans motif. Le calcul du délai du droit de rétractation, la manière dans laquelle le consommateur puisse exercer son droit de rétraction et les conséquences de l'exercice sont identiques qu'en cas de renonciation à un contrat de crédit à la consommation (*supra* nr. 91-92).

99. L'article VII.138 §4 CDE détermine que si le consommateur invoque le droit de rétractation visé au l'article VII. 138 CDE, les articles VI.58, VI.59 (concernant les contrats à distance), et VI.67 CDE (concernant les contrats conclu en dehors de l'entreprise), ne s'appliquent pas. Cela veut dire qu'en cas d'une renonciation d'un crédit hypothécaire avec une destination mobilière (qui ne s'accompagne pas de la constitution d'une sûreté hypothécaire), les règles de l'article VII.138 CDE s'appliquent et pas les provision de Livre VI, même pas si le crédit est conclu à distance ou en dehors de l'entreprise.