

F Crédit hypothécaire A2
MH/SL/JP
895-2023

Bruxelles, le 24 avril 2023

AVIS

sur

**L'AVANT-PROJET DE LOI PORTANT DISPOSITIONS DIVERSES
ET MODIFIANT LE LIVRE VII DU CODE DE DROIT ÉCONOMIQUE
SUR LES OFFRES GROUPÉES ET LE DÉLAI DE ZÉROTAGE**

(approuvé par le Bureau le 3 février 2023,
entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 24 avril 2023)

Le 19 janvier 2023, Monsieur P-Y. Dermagne, Vice-premier ministre et ministre de l'Economie et du Travail, a sollicité l'avis du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME sur l'avant-projet de loi portant dispositions diverses et modifiant le livre VII du Code de droit économique sur les offres groupées et le délai de zérotage.

Après avoir consulté les organisations concernées représentées au sein de la commission sectorielle n° 15 (Autres professions libérales et intellectuelles), le Bureau du Conseil Supérieur a émis l'avis suivant le 3 février 2023, entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 24 avril 2023.

CONTEXTE

L'avant-projet de loi soumis pour avis au Conseil Supérieur vise à modifier le Livre VII du Code de droit économique en matière d'offres groupées dans le cadre d'un crédit hypothécaire. Il vise également à améliorer l'obligation d'information quant au délai de zérotage et à ses effets.

POINT DE VUE GENERAL

Le Conseil Supérieur souscrit à l'objectif annoncé de l'avant-projet de loi, à savoir garantir une meilleure protection du consommateur.

Le délai de réponse très limité n'a pas permis de procéder à des consultations plus larges au sein des organisations, ni dans les organes du Conseil Supérieur. Le Conseil Supérieur demande que l'on veille systématiquement à lui octroyer un délai de réponse raisonnable.

1. Délai de zérotage

La modification proposée consiste à augmenter le délai de notification avant la date d'expiration du délai de zérotage. Ainsi, selon l'article 16 de l'avant-projet de loi, le prêteur doit rappeler au consommateur 6 mois avant la notification, la date d'expiration du délai de zérotage par tout moyen de communication utile.

En outre, l'article 17 complète cette obligation de manière formelle en insérant dans l'article VII.99, §2 pour les ouvertures de crédit autres que les facilités de découvert, un 4° indiquant qu' « un avertissement bien visible que les paiements minimums contractuels peuvent ne pas être suffisants pour rembourser la montant prélevé à temps à cette date ».

Le Conseil Supérieur souscrit au prescrit de l'avant-projet de loi car il assure que le consommateur soit correctement informé et garantit donc la transparence et la protection du consommateur.

2. Offres groupées

Les points de vue reçus relatifs à cet aspect sont fondamentalement divergents. C'est pourquoi le Conseil Supérieur préfère joindre exceptionnellement ces points de vue différents en annexe du présent avis.



Avant-projet de loi portant dispositions diverses en matière d'Economie - Vente groupée en matière de crédit hypothécaire et délai de zéro tage Note de FEPRABEL-UCPCA-FVF

31/01/2023

Position générale

Feprabel, UPCA et FVF (ci-après dénommées "les fédérations") sont trois des quatre fédérations professionnelles représentatives des intermédiaires d'assurance belges.

Feprabel, UPCA et FVF représentent ensemble 90% des courtiers en assurances belges et de leur personnel (plus de 9000 personnes). Ces fédérations souhaitent partager une position commune à travers cette note.

Il existe actuellement une anomalie importante dans la législation, à savoir que les consommateurs qui souscrivent un crédit hypothécaire se laissent aussi souvent (sans s'en rendre compte au moment de la souscription) prendre en otage pendant de nombreuses années en souscrivant des contrats d'assurance qui sont intéressants pour la banque qui fournit le crédit, mais qui ne sont pas nécessairement dans l'intérêt du consommateur. Ce que la banque donne d'une main, elle le reprend de l'autre. Peut-on admettre aujourd'hui que la concurrence pour certaines polices d'assurance soit artificiellement paralysée pendant 20 à 30 ans. Quid du droit annuel de résiliation du consommateur pour ses polices d'assurance ? Complètement érodé dans les faits. Quid de son droit de résiliation après un sinistre ou lorsque la compagnie d'assurance augmente la prime ? Même situation inacceptable. Les droits et obligations sont inégalement répartis en faveur des banques. Les courtiers en assurances sont souvent dos au mur et, en raison des conséquences des offres groupées, ils ne peuvent pas faire leur travail comme ils le devraient, ce qui a également des conséquences pour leurs clients. Les plaintes des courtiers en assurances membres se sont accumulées auprès des fédérations au fil des ans, principalement concernant l'incapacité à fournir des services sur mesure au client. Il est urgent de mettre fin à cette prise d'otage tout à fait défavorable pour le consommateur.

Les fédérations accueillent par conséquent favorablement l'avant-projet de loi. Cet avant-projet offre une plus grande protection aux consommateurs, en ce qui concerne les services accessoire/contrats annexés (par exemple, l'assurance incendie et l'assurance solde restant dû) par le fait que :

1. le consommateur a une plus grande liberté de choix pour ses assurances grâce au meilleur fonctionnement d'un marché libre. Cette liberté de choix pour les consommateurs ne signifie pas que les banques perdront des clients dans le segment des services accessoires. Cela ne fera que les encourager à offrir le meilleur service et le meilleur rapport qualité/prix pour ces produits, car ils seront en concurrence notamment avec les courtiers en assurances. Les consommateurs ne peuvent qu'en bénéficier, car ils obtiendront un meilleur rapport qualité/prix pour leurs produits d'assurance ;
2. le consommateur bénéficie d'une plus grande liberté dans le choix d'un intermédiaire d'assurance ;
3. le consommateur bénéficie d'une assurance adaptée à ses besoins (qui évoluent).

En outre, le consommateur bénéficie à juste titre d'une protection accrue contre, à notre sens, l'offre non autorisée d'assurances (par exemple, une assurance automobile, une assurance familiale, une assurance pension,...) avec une réduction conditionnelle, ce qui se produit souvent dans la pratique.

Selon nous, l'avant-projet tient compte des préoccupations exprimées :

- dans [l'étude de l'Observatoire des prix](#) : “La vente groupée du prêt immobilier et de l'assurance incendie peut donc limiter la concurrence sur le marché des assurances incendie. Il convient de souligner que les prêts hypothécaires étant souvent contractés pour de très longues périodes (10 ans, 15 ans, voire 30 ans), l'assurance incendie associée est implicitement aussi contractée pour une longue période, même si elle peut être résiliée annuellement.”
- et dans [l'étude de l'EIOPA](#) (Credit protection insurance sold via banks) : “Le contrôle thématique de la bancassurance mené récemment par l'EIOPA a révélé de sérieuses craintes au sujet notamment des commissions élevées et des conflits d'intérêts entre les concepteurs, les distributeurs et les consommateurs.”

L'ombudsman des assurances confirme également le problème (magazine de la FVF [Vrijuit](#) – 09/2022) : “Dus ja, als de consument merkt dat hij beperkt is in zijn keuze vanwege de al dan niet opgedrongen koppeling van de brandverzekering aan diens hypothecair krediet, leidt dat inderdaad tot klachten.” (Laurent De Barsy).

Les fédérations se félicitent du fait que l'article 20 de cet avant-projet s'applique également aux contrats faisant partie d'une vente groupée conclue avant l'entrée en vigueur de la loi. En effet, pour les consommateurs qui ont souscrit à un crédit hypothécaire (souvent à rembourser pendant de nombreuses années) avec une/des assurance(s) groupée(s), la concurrence pourra enfin jouer librement et leurs choix et intérêts seront respectés. Le droit au libre choix du service et des produits d'assurance est un droit fondamental pour tout consommateur. Par cet avant-projet de loi, le législateur rectifie donc la situation, ce qui est un point très positif en faveur des consommateurs.

Vous trouverez ci-dessous nos préoccupations et commentaires sur le projet de texte.

Remarque préliminaire

Les fédérations soulignent que l'art. 286 de la loi sur les assurances (lex specialis) ne peut pas être un échappatoire qui permettrait, en pratique, de mettre à mal la protection du consommateur. Juridiquement, il ne doit pas ouvrir la voie à des discussions ou à des contradictions avec les dispositions prévues dans l'avant-projet, entraînant une insécurité juridique dont le consommateur serait la victime.

Remarques spécifiques – Article 20 de l'avant-projet de loi

Art. 20, al.1

« Si le prêteur ou, le cas échéant l'intermédiaire de crédit, stipule la conclusion d'un service accessoire ou d'un contrat annexé, il est tenu d'accepter le prestataire proposé par le consommateur, qui est différent du prestataire préconisé par le prêteur si celui-ci offre un service accessoire équivalent ou, le cas échéant, un contrat annexé équivalent à un prix égal ou réduit. »

Selon les fédérations, le prix n'est pas le seul critère. Le prix ne devrait pas jouer un rôle ici, car il peut aussi y avoir des garanties plus nombreuses et meilleures souscrites dans le cadre du contrat annexé/service accessoire ou une forme de service différente et plus appropriée. Il se peut donc que les garanties soient non seulement "équivalentes", mais encore meilleures.

Les fédérations estiment que ce qui est prévu à l'article 20 al. 5, à savoir le principe de la justification du refus, devrait également être prévu à la fin de l'alinéa 1. Pour les commentaires relatifs à l'art. 20, alinéa 5, voir ci-dessous. Il est également important que tout refus soit communiqué au consommateur dans un délai raisonnable (par exemple, dans les trois jours ouvrables après en avoir pris connaissance).

À notre sens, les prêteurs devraient également fournir, en temps utile avant la conclusion d'un crédit hypothécaire, une fiche d'information contenant les caractéristiques détaillées des services accessoires/contrats annexés stipulés par le prêteur. Cela permettrait aux consommateurs d'exercer leur liberté de choix et de comparer les offres des autres prestataires de services.

Art. 20, al.2

Les fédérations estiment que la notion de "lien substantiel" n'est pas suffisamment claire et pourrait être source d'insécurité juridique. À notre sens, seuls les contrats annexés, tels que définis à l'art. VII 146 du Code de droit économique (assurance solde restant dû, assurance incendie, assurance caution) devraient être visés par cet alinéa.

Proposition :

« La réduction conditionnelle accordée dans le cadre d'une vente groupée n'est autorisée que pour les contrats annexés tels que définis à l'article VII 146, §1, al.2. ~~s'il existe un lien substantiel entre la prestation de service préconisée par le prêteur ou, le cas échéant l'intermédiaire de crédit, donnant droit au prix réduit du contrat de crédit et le contrat de crédit lui-même.~~ »

Art. 20, al.3

Le mot "contrat" devrait, à notre avis, être remplacé par "contrat de crédit".

Art. 20, al.5

La durée prévue de "2 ans" est en contradiction avec le droit de résiliation annuel d'application pour les contrats d'assurance (art. 85 de la loi relative aux assurances).

Selon les fédérations, l'article 85 de la loi relative aux assurances doit être respecté.

C'est une bonne chose que le prêteur doive motiver un refus, mais les consommateurs ne devraient pas être mis sous "pression" pour conserver les contrats annexés (voir notre commentaire relatif à l'art. 20, al. 2) auprès du prestataire de services proposé par le prêteur.

Les fédérations craignent que cela soit une porte dérobée, ce qui n'est pas dans l'intérêt du consommateur. Que se passe-t-il si le consommateur n'est pas d'accord avec les raisons du refus ? Comment le consommateur peut-il faire appel ? Il est également important que tout refus soit communiqué au consommateur dans un délai raisonnable (par exemple, dans les trois jours ouvrables suivant sa connaissance).



Note d'avis BZB-Fedafin relative à l'avant-projet de loi portant dispositions diverses et modifiant le livre VII du Code de droit économique relatif aux offres groupées et au délai de zéro tage

24.01.2023

Avec ses plus de 2 400 membres, BZB-Fedafin est l'association professionnelle la plus représentative des intermédiaires indépendants dont l'activité principale est l'intermédiation en services bancaires et d'investissement, en services d'assurance et en services de crédit. **En tant que seule association professionnelle d'intermédiaires indépendants, BZB-Fedafin représente à part entière les différents statuts tels qu'ils sont agréés via la FSMA, à savoir les courtiers, agents et sous-agents.**

Compte tenu des rapports égaux entre les différents statuts que représentent nos membres, nous ne pouvons qu'exprimer une position nuancée et équilibrée, axée sur la protection des consommateurs, étant donné que nous représentons tous les intermédiaires et ne défendons pas les intérêts d'un groupe déterminé d'intermédiaires dans ce dossier.

Généralités

Chez BZB-Fedafin, nous estimons que la réglementation actuelle fournit suffisamment d'outils pour aborder les problèmes éventuels qui se poseraient lors de la vente groupée de crédits hypothécaires avec un ou plusieurs produits d'assurance.

Il ressort également d'une enquête auprès des services de médiation et de l'inspection économique qu'il y a très peu de plaintes et que, dans la grande majorité des cas, les plaintes sont résolues après intervention du service de médiation. Ce qui confirme une fois de plus que la réglementation actuelle offre suffisamment de possibilités pour faire face aux situations difficiles. Toutefois, compte tenu des plus de 300 000 crédits hypothécaires conclus chaque année, le nombre de plaintes non résolues s'avère très marginal.

Rôle de l'intermédiaire

En tant qu'association professionnelle, nous sommes convaincus que l'intermédiaire a un rôle crucial à jouer en donnant les conseils nécessaires et en examinant avec le client les différents aspects afin de prévoir la meilleure solution dans l'intérêt du client. Ces dernières années, les obligations et les règles de conduite à respecter pour les intermédiaires ont été considérablement étendues dans le but de mieux protéger le consommateur. Les intermédiaires ont ici une grande responsabilité.

De manière générale, la législation prévoit des obligations d'information étendues pour le secteur financier. Un conseil correct commence en effet par une bonne information. Il va de soi que le consommateur doit être suffisamment informé préalablement à la souscription du produit d'assurance et du crédit hypothécaire. Ainsi, le client doit être bien informé du libre choix de l'assureur, il doit également être bien informé du fait que s'il résilie les polices d'assurance pendant la durée du crédit, la réduction du taux du crédit pour la durée restante disparaît. Le consommateur doit toujours pouvoir calculer si la prime moins chère chez un autre assureur compense la perte de la réduction. Le client doit également être clairement informé lorsque la prime de cette assurance incendie ou solde restant dû n'est pas encore fixée lors de la détermination du TAEG. En effet, le calcul des primes d'assurance n'a souvent lieu qu'une fois que le choix d'un prêteur est déterminé.

Le TAEG doit également être déterminé sur la base des informations déjà connues (âge, maladie, etc.). Les situations où les primes estimées sont calculées sur la base de scénarios standard et où il n'est pas tenu compte de la situation spécifique du client afin d'obtenir des primes inférieures ne constituent pas une pratique correcte selon la législation actuelle et doivent être réprimées.

Sachant qu'un grand nombre d'agents bancaires cumulent leurs activités avec le statut de courtier d'assurances, qu'ils travaillent avec les mêmes compagnies d'assurances et qu'ils peuvent offrir les mêmes réductions que d'autres courtiers d'assurances qui ne proposent pas d'activités bancaires ou de crédit, nous pensons pouvoir partir du principe que ces intermédiaires fournissent également aux clients les informations nécessaires concernant les différentes possibilités qui existent.

Les intermédiaires doivent respecter les règles de conduite applicables tant dans leurs conseils sur le crédit que dans leurs conseils sur les produits d'assurance. Partir du principe que l'intermédiaire indépendant ne vérifierait pas si les produits proposés sont dans l'intérêt du client ni s'ils seraient adaptés aux souhaits et besoins du client repose sur une méfiance injustifiée envers l'intermédiaire. Nous renvoyons à cet égard aux rapports d'inspection de la FSMA concernant les règles de conduite imposées aux différents intermédiaires indépendants, dont il ressort que celles-ci sont généralement bien suivies.

Le client

Le fait que le client pourrait dans certains cas bénéficier d'un **avantage significatif** en répondant à la proposition groupée de l'intermédiaire indépendant nous semble incontestable et est également confirmé dans une étude de l'observatoire des prix.

Nous l'expliquons encore volontiers à l'aide d'un petit exemple chiffré pour indiquer clairement que ce sont principalement la valeur du montant emprunté et la durée à laquelle un crédit est contracté qui influenceront le choix du client d'accepter ou non la proposition en question.

Exemple 1

Cas A (sans réduction)

Montant emprunté : 300 000 €
Taux d'intérêt : 4 %
Durée : 25 ans

Cas B (avec réduction)

Montant emprunté : 300 000 €
Taux d'intérêt : 3,35 %
Durée : 25 ans

Total remboursement intérêts 175 053 €

Total remboursement intérêts 143 352 €

Pour neutraliser l'impact de la réduction sur la base de la vente groupée d'une assurance incendie et d'une assurance solde restant dû, il faut, sur une période de 25 ans, réaliser chaque année un avantage de 1268,04 € sur la même période, soit un montant total de 31 701 €.

Exemple 2

Cas A (sans réduction)

Montant emprunté : 100 000 €
Taux d'intérêt : 4 %
Durée : 10 ans

Cas B (avec réduction)

Montant emprunté : 100 000 €
Taux d'intérêt : 3,35 %
Durée : 10 ans

Total remboursement intérêts 21 494 €

Total remboursement intérêts 17 822 €

Pour neutraliser l'impact de la réduction sur la base de la vente groupée d'une assurance incendie et d'une assurance solde restant dû, il faut, sur une période de 10 ans, réaliser chaque année un avantage de 367,20 € sur la même période, soit un montant total de 3 672 €.

Chez BZB-Fedafin, nos membres nous signalent que les clients qui envisagent de contracter un crédit hypothécaire demandent toujours plusieurs conseils auprès de différents intermédiaires/institutions et qu'ils n'ont en tout cas aucune difficulté à comparer ces éléments au niveau de la tarification. En fin de compte, il s'agit donc d'une simple addition, pour laquelle des conseils peuvent être demandés auprès de différents intermédiaires. Les intermédiaires ne tiennent évidemment pas seulement compte du prix dans leurs conseils, mais veillent également à conseiller au client un produit d'assurance qui correspond le mieux à ses souhaits et besoins. À cet égard, il est étonnant que l'Observatoire des prix affirme dans son étude que le rôle du courtier en assurances est limité par la liaison de l'assurance habitation au prêt hypothécaire. Nous rappelons la règle de conduite fondamentale pour les intermédiaires d'assurance, à savoir « Le distributeur de produits d'assurance doit toujours agir de manière honnête et professionnelle dans l'intérêt de ses clients. » et le devoir de diligence qui détermine que le distributeur de produits d'assurance précise les exigences et les besoins du client et propose un contrat d'assurance cohérent avec ces exigences et besoins ¹(FSMA_ - guide pratique sur les règles de conduite IDD).

¹ La manière dont la FSMA interprète cette règle est exposée ci-dessous : afin de préciser les exigences et les besoins du client, le distributeur de produits d'assurance l'interroge notamment sur les éléments suivants :

- les risques que le client souhaite couvrir en concluant le contrat d'assurance ;
- les contrats d'assurance que le client a déjà conclus pour ces risques.

Cette disposition poursuit les objectifs suivants :

- éviter que le client soit couvert plusieurs fois pour les mêmes risques ;
- éviter la sous-assurance ;
- éviter la surassurance ;
- éviter une mauvaise couverture.

C'est finalement le client qui doit prendre une décision mûrement réfléchie. Le client doit prendre ses décisions en connaissance de cause lors de la conclusion du contrat et pendant la durée du contrat. Il devra toujours mettre en balance l'avantage de la réduction avec une éventuelle prime d'assurance inférieure ailleurs.

Concurrence sur le marché des assurances

La crainte que la concurrence ne joue pas de manière optimale sur le marché des assurances, pour laquelle il est renvoyé à l'étude de l'Observatoire des prix relative aux assurances habitation, doit être quelque peu relativisée. En effet, l'étude ne l'affirme pas non plus de manière absolue. « *La vente groupée du prêt immobilier et de l'assurance incendie peut donc limiter la concurrence sur le marché des assurances incendie* ».

Le secteur des assurances est un marché actif et très concurrentiel. Cela signifie que le client a de nombreuses possibilités de comparer différentes offres. La réduction du taux d'intérêt est accordée par le prêteur parce que le client se lie à long terme à son assurance incendie et/ou solde restant dû. La raison pour laquelle la concurrence serait « illégale » ici n'est pas claire ni précisée. Dans l'analyse approfondie des canaux de distribution du marché belge de l'assurance effectuée chaque année par Assuralia², on peut lire ce qui suit :

« Les assurances liées à des prêts hypothécaires sont plus souvent vendues par des courtiers qui représentent 47,2 % de l'encaissement en 2021. »

Et « L'encaissement de la nouvelle production d'assurances liées à des prêts hypothécaires progresse en 2021. Son chiffre d'affaires augmente de 15,4 millions d'euros (+16,3 %) pour atteindre 109,8 millions d'euros. Cette croissance résulte d'une hausse de 5,4 millions d'euros (+17,7 %) au niveau du courtage et d'une hausse de 10,0 millions d'euros (+15,6 %) au niveau des autres canaux de distribution. Les courtiers gagnent de ce fait 0,4 point de pourcentage de part de marché par rapport à 2020 en réalisant 32,4 % de l'encaissement. »

Portée de l'avant-projet de loi

Bien que nous estimions que la législation actuelle soit suffisante pour traiter les situations difficiles, nous pouvons soutenir une meilleure protection du consommateur en ajoutant quelques conditions spécifiques dans la loi (article 20, §1^{er}, deuxième et troisième alinéas). Nous ne voyons toutefois aucune raison de remettre en cause la vente groupée en tant que telle. La limitation de l'achat groupé de donner au client la liberté, après 2 ans, de modifier le produit d'assurance sans perdre les réductions offertes en raison de l'achat groupé revient en fait à interdire la vente groupée en cas de crédits. Cela ne profitera nullement au client.

L'observatoire des prix ne le conseille pas non plus dans son étude relative aux assurances habitation à laquelle il est fait référence dans l'avant-projet de loi. L'Observatoire des prix recommande d'offrir une réduction du taux d'intérêt par condition et non pour un ensemble de conditions, de plafonner légalement les frais de changement pour le consommateur et, si la compagnie d'assurances augmente les tarifs (indépendamment de l'indexation, mais par exemple pour des problèmes de rentabilité), le consommateur peut changer d'assurance sans perdre la réduction du taux d'intérêt.

² <https://www.assuralia.be/fr/etudes-et-chiffres/etudes-d-assuralia/245-canaux-de-distribution-de-l-assurance>

Discussion article par article

BZB-Fedafin recommande d'adapter les articles suivants comme indiqué ci-dessous :

Article 19 :

Supprimer l'ajout proposé « le cas échéant après remplacement par un contrat équivalent avec le prestataire de services du consommateur » et le modifier comme suit :

À l'article VII. 146, §2, du même code... dans la disposition du deuxième alinéa, les mots « ou à maintenir » sont insérés entre les mots « à souscrire » et « le contrat annexé auprès d'un assureur désigné par le prêteur ».

Article 20 :

Supprimer le **quatrième alinéa**.

La réduction est souvent accordée parce que l'assurance jointe est souscrite par le canal de distribution, le prêteur pouvant utiliser les inducements obtenus par ce canal pour accorder la réduction.

Supprimer le **cinquième alinéa**.

Limiter la vente groupée à une période de 2 ans signifie de facto la suppression du système de réduction sur les crédits logement. Cela ne profitera pas au client.

Remplacer le **sixième alinéa** par « Dans le cadre d'une réduction conditionnelle, le prêteur est tenu de maintenir le prix réduit du contrat de crédit sans frais supplémentaires si, pendant cette période, le prestataire de services a augmenté le tarif du service accessoire d'un montant supérieur au montant résultant d'une indexation contractuelle du tarif »

Article 122 :

Supprimer le **deuxième alinéa**.

Vu l'impact important des modifications prévues à l'article 20, que ces modifications tiennent compte ou non des remarques du secteur, il ne peut être accepté que les dispositions deviennent applicables aux contrats issus d'une vente groupée conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

De plus, cela viole le principe de non-rétroactivité de la loi. Ce principe protège la sécurité juridique et répond aux attentes légitimes du justiciable.

La Cour constitutionnelle a déjà jugé à plusieurs reprises que la rétroactivité d'une loi doit être justifiée (voir dans ce contexte : C.C. 30 octobre 2012, n° 137/2012, B.9). Ce n'est que lorsqu'elle est indispensable à la réalisation d'un objectif d'intérêt général que la rétroactivité peut être appliquée.

Cependant, l'exposé des motifs ne justifie pas pourquoi ces dispositions devraient être appliquées aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi. A fortiori, il est encore moins clair quel objectif d'intérêt général est poursuivi par ce biais.

Les contrats en question ont été conclus (souvent il y a des années) dans le plein respect de la législation en vigueur. Les parties contractantes peuvent donc avoir une attente légitime dans le fait que les dispositions du contrat continueront à s'appliquer pendant toute la durée du contrat. Par conséquent, en cas de procédure devant la Cour constitutionnelle, il y a une réelle chance que cette disposition soit annulée, étant donné l'insécurité juridique qu'elle crée.