

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 100.010 du 22 octobre 2001

A.99.602/VI-15.787

En cause : **TAFT** Lillemor,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTTENDALE et
Nathalie VAN LAER, avocats,
rue Capitaine Crespel 2/4
1050 Bruxelles,

contre :

l'Etat belge, représenté par le
Ministre de l'Agriculture et des
Classes moyennes,

ayant élu domicile chez
Me Michel MAHIEU, avocat,
avenue Louise 523
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Institut Professionnel des
agents Immobiliers,**

ayant élu domicile chez
Me Bernard LOUVEAUX, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 19 janvier 2001 par Lillemor TAFT, qui tend à la suspension de l'exécution de "l'arrêté royal du 28 septembre 2000 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, publié au Moniteur belge le 21 novembre 2000";

Vu la requête introduite simultanément par la même requérante, qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 18 février 2001 par laquelle l'Institut professionnel des agents immobiliers demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NIHOUL, Auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 15 mars 2001 fixant l'affaire à l'audience du 26 mars 2001;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANSE, Conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me UYTTENDAELE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me MAHIEU, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me LOUVEAUX, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIHOUL, Auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention introduite par l'Institut professionnel des agents Immobiliers;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Lillemor TAFT indique exercer la profession d'agent immobilier depuis 1987 (IPI 101887).

2. Conformément à la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice

de la profession d'agent immobilier a notamment créé l'Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.).

3. Le 5 janvier 1999, le Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers a établi le code de déontologie, conformément à la mission que lui impartissaient les articles 2 et 7 de la loi-cadre du 1er mars 1976 précitée. Ce code a été approuvé par l'arrêté royal du 3 février 1999.

4. Par arrêt n° 82.408 du 24 septembre 1999, la suspension de l'exécution de cet arrêté royal du 3 février 1999 a été ordonnée.

5. Le 6 juin 2000, le Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers a modifié le code de déontologie établi le 5 janvier 1999.

6. Un arrêté royal du 28 septembre 2000 abroge l'arrêté royal du 3 février 1999 et donne force obligatoire au code de déontologie tel que modifié le 6 juin 2000.

Il s'agit de l'arrêté dont la suspension de l'exécution est actuellement demandée.

Considérant que, selon l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant, quant au préjudice que risque de lui causer l'exécution immédiate du code de déontologie attaqué, que la requérante fait valoir que, de même que plusieurs autres agents immobiliers, elle sera acculée à la faillite; que, selon elle, l'article 12 de ce code, qui impose que toute mission fasse l'objet d'une convention écrite, et l'article 19, qui aura pour effet que cette convention sera exclusive, la mettront dans l'impossibilité de continuer ses activités professionnelles; qu'elle souligne en effet que son chiffre d'affaires est constitué uniquement de conventions non exclusives et, pour la plupart, non écrites, et que les clients refusent de signer de telles conventions; qu'elle estime "plus que probable que ses clients, se voyant imposer l'obligation de conclure des conventions d'exclusivité, se dirigeront dorénavant vers les grandes entreprises immobilières disposant de nombreuses agences et de moyens considérables"; qu'elle expose sa situation financière et plus particulièrement les plans d'apurement de

dettes envers les contributions, la TVA et les lois sociales, plans qu'elle ne pourra plus respecter en raison de "la perte de ses revenus liée à la fuite inévitable de sa clientèle vers de plus grosses structures", conséquence de l'application des dits articles 12 et 19, ce qui signifiera pour elle "une situation proche de la faillite ou de la déconfiture civile";

Considérant, d'une part, que l'imposition d'une convention écrite ne saurait avoir d'influence sur le jeu de la concurrence, dès lors que tous les agents immobiliers seront soumis à cette même obligation; que, d'autre part, l'article 19 n'impose pas la mission exclusive, mais au contraire prévoit des règles à respecter lorsque plusieurs agents se verront confier des missions de même nature et portant sur les mêmes biens; que, même si le code de déontologie attaqué est susceptible de bouleverser certaines habitudes de travail de la requérante, il ne risque pas d'entraîner, pour les raisons qu'elle indique, les effets néfastes qu'elle craint; que, du reste, comme le démontre l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers dans sa requête en intervention, et comme ne le conteste pas la requérante, cette dernière travaille en réalité "au sein d'un gros bureau de l'agglomération bruxelloise, qui a une notoriété importante, dispose de moyens publicitaires considérables et occupe un personnel important, à savoir la S.A. HOUSING SERVICE I.G.C."; que, dans ces conditions, le risque de préjudice dont se prévaut la requérante n'est pas établi;

Considérant ainsi que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1er :

L'intervention de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers dans la présente procédure en suspension est accueillie.

Article 2 :

La demande de suspension est rejetée.

Article 3 :

Les dépens sont réservés, hormis ceux relatifs à l'intervention qui, liquidés à la somme de 5.000 francs, seront à charge de l'intervenant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-deux octobre deux mille un par :

M. HANSE,	Conseiller d'Etat, président f.f.
M. HARMEL,	Greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

P. HARMEL.

Ph. HANSE.