CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 105.673 du 19 avril 2002

A.84.302/VI-15.076
A.84.304/VI-15.077
A.84.307/VI-15.078
A.84.308/VI-15.079

En cause :

1. **la Société privée à responsabilité limitée MALOU VANDENBERGH & PARTNERS-REAL ESTATE CONSULTANTS**,
2. **VANDENBERGH** Marie-Louise,
3. **TAFT** Lillemor,
4. **la Société privée à responsabilité limitée OTTIMA INVEST,**
5. **VIGNERON** Olivier,
6. **VAN LAETHEM** Geneviève,

ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTTENDAELE et
Nathalie VAN LAER, avocats,
rue Capitaine Crespel 2/4
1050 Bruxelles,

contre :

l'Etat belge, représenté par le
Ministre des Classes Moyennes
et de l'Agriculture,
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 CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu les requêtes introduites le 25 mai 1999 par la Société privée à responsabilité limitée MALOU VANDENBERGH & PARTNERS-REAL ESTATE CONSULTANTS, VANDENBERGH Marie-Louise, la Société privée à responsabilité limitée OTTIMA INVEST, TAFT Lillemor, VIGNERON Olivier et VAN LAETHEM Geneviève qui demandent l'annulation de "l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers";

Vu l'arrêt n° 82.408 du 24 septembre 1999 dans l'affaire 84.304/VI-15.077 suspendant l'exécution de l'arrêté royal attaqué;

Vu l'arrêt n° 82.409 du 24 septembre 1999 dans l'affaire 84.308/VI-15.079 décidant le non lieu à statuer;

Vu l'arrêt n° 82.410 du 24 septembre 1999 dans l'affaire 84.307/VI-15.078 décidant le non lieu à statuer;

Vu l'arrêt n° 82.411 du 24 septembre 1999 dans l'affaire 84.302/VI-15.076 décidant le non lieu à statuer;

Vu l'ordonnance du 27 septembre 1999 joignant les causes;

Vu l'arrêt n° 90.751 du 14 novembre 2000;

Vu la requête introduite le 23 mars 2000, par laquelle l'Institut professionnel des agents immobiliers demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 3 avril 2001 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 18 février 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mars 2002;

Vu l'arrêt n° 104.959 du 20 mars 2002 rouvrant les débats et fixant l'affaire à l'audience du 17 avril 2002;

Entendu, en son rapport, M. ANDERSEN, Président du Conseil d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Anne FEYTS, loco Mes Marc UYTTENDAELE et Nathalie VAN LAER, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Michel MAHIEU, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Bernard LOUVEAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIHOUL, Auditeur au Conseil d'Etat;

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

I. LES FAITS.

Considérant que les faits de la cause sont les suivants :

1. Conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, tel que remplacé par la loi du 30 décembre 1992, 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, partie intervenante.

2. Le 5 janvier 1999, le Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers a établi un code de déontologie, conformément à la mission que lui impartissaient les articles 2 et 7 de la loi-cadre du 1er mars 1976 précitée, telle que modifiée par la loi du 15 juillet 1985 mais avant sa modification par la loi-programme du 10 février 1998 pour la promotion de l'entreprise indépendante.

3. L'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers a rendu obligatoire ce code de déontologie.

Il a été publié au Moniteur belge du 25 mars 1999 et est entré en vigueur le même jour. Il s'agit de l'acte attaqué. Son exécution a été suspendue par l'arrêt n° 82.408 du 24 septembre 1999.

4. Le 6 juin 2000, le Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers a établi un nouveau code de déontologie, lequel a été rendu obligatoire par l'article 1er de l'arrêté royal du 28 septembre 2000 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Cet arrêté royal abroge également l'arrêté royal attaqué (art. 2).

Publié au Moniteur belge du 21 novembre 2000, il est entré en vigueur, en l'absence de disposition particulière, le dixième jour qui suit sa publication, soit le 1er décembre 2000. Sa légalité est également contestée devant le Conseil d'Etat.

II. EN DROIT.

A. QUANT A LA RECEVABILITE.

Considérant que dans son mémoire en réponse, la partie adverse avance que le recours introduit par le deuxième requérant est irrecevable, son domicile n'étant pas indiqué;

Considérant que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue, étant donné que le deuxième requérant a fait dans sa requête élection de domicile au cabinet de ses conseils et qu'en plus par lettre du 9 juin 1999, un de ses conseils a communiqué au greffe son domicile; que d'ailleurs l'absence de mention de la demeure de la partie requérante dans la requête introductive ne pourrait entraîner l'irrecevabilité de celle-ci que si elle empêchait ou rendait très difficile l'identification du requérant ou si la poursuite de la procédure en était rendue plus difficile ou impossible, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir que s'il est de jurisprudence constante qu'un recours dirigé contre un règlement ne devient

pas irrecevable du seul fait de son abrogation en cours d'instance, le requérant conservant un intérêt à en obtenir l'annulation pour la période où il a été en vigueur, encore n'est-ce qu'à la condition que pendant cette période il ait produit des effets défavorables ou ait été susceptible de produire de tels effets à l'égard des parties requérantes, les seules allégations de celles-ci ne pouvant à cet égard suffire;

Considérant que du fait de son approbation par l'arrêté royal attaqué, le code de déontologie a acquis force obligatoire et a imposé aux agents immobiliers le respect de normes déontologiques dans l'exercice de leur profession durant toute la période pendant laquelle ce code leur a été applicable, soit du 25 mars 1999, date de son entrée en vigueur, jusqu'au 24 septembre 1999, date à laquelle le Conseil d'Etat en a suspendu l'exécution; que s'agissant d'un acte réglementaire, ceci suffit à justifier leur intérêt à poursuivre l'annulation de l'acte attaqué en tant qu'il approuve le règlement de déontologie;

B. QUANT AU FOND.

Considérant que le premier moyen est "pris de la violation de l'article 3, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, des formes substantielles et de l'excès de pouvoir, en ce que la partie adverse n'a pas consulté la section de législation du Conseil d'Etat préalablement à l'adoption de l'acte attaqué, alors que l'article 3, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat impose, hors les cas d'urgence spécialement motivés, la consultation du Conseil d'Etat pour tous les projets d'actes à caractère réglementaire"; qu'en substance, les parties requérantes soutiennent que l'arrêté royal querellé présente un caractère réglementaire en manière telle que, hors les cas d'urgence, la partie adverse se devait, sous peine de violer la disposition visée au moyen, de consulter la Section de législation du Conseil d'Etat avant d'adopter l'acte attaqué et ce, d'autant plus que l'article 12 du code de déontologie qu'il approuve ne contient nullement une règle de déontologie, mais constitue une norme destinée à déterminer les types de contrats qui pourront être conclus par les agents immobiliers et qui produit des effets, non seulement à l'égard des agents immobiliers, mais également à l'égard de leurs clients; que, dans leur dernier mémoire, elles insistent sur ce dernier point et soulignent qu'il existe à cet égard une différence avec le règlement de stage de l'Institut professionnel des comptables qui a donné lieu à l'avis L.26.708/3 du 9 décembre 1997 de la Section de législation du Conseil d'Etat, qui, lui, ne contenait pas de dispositions liant les tiers, ce qui explique que la Section de législation ait pu qualifier l'arrêté destiné à l'approuver d'acte de haute tutelle administrative; que pour les parties requérantes, il y a lieu, pour qualifier l'arrêté attaqué, de s'attacher à sa portée et non à la nature du rôle joué par le

Roi dans sa confection et son adoption; que toute autre interprétation des articles 3, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et 7, § 1er, de la loi-cadre du 1er mars 1976 aurait pour effet d'établir une double discrimination : la première entre, d'une part, les membres d'une profession qui seraient tenus de se conformer à une norme déontologique non soumise préalablement à l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat et, d'autre part, les autres personnes soumises à une norme réglementaire ayant force obligatoire, qui bénéficieraient d'un tel avis préalable; la seconde entre, d'une part, les clients des agents immobiliers qui subiraient les effets d'une norme à laquelle force obligatoire a été conférée sans consulter la Section de législation du Conseil d'Etat et, d'autre part, les autres destinataires d'un arrêté royal qui bénéficient d'un tel avis préalable; qu'elles sollicitent que soit posée à la Cour d'arbitrage la question préjudicielle suivante : "L'article 3, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il serait interprété de manière telle qu'un code de déontologie approuvé par le Roi échapperait au contrôle préventif de la Section de législation du Conseil d'Etat, alors même qu'il comprend des dispositions imposant des obligations directes aux agents immobiliers et, partant, indirectes à des tiers?";

Considérant que la partie adverse soutient pour l'essentiel que l'avis L.26.708/3 précité s'inscrit dans le cadre d'une doctrine et d'une jurisprudence constantes; qu'en ce qui concerne la discrimination qui "résulterait de la situation que les destinataires d'une norme déontologique seraient tenus de se conformer à une norme non préalablement soumise à l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat, alors que les destinataires d'une norme réglementaire bénéficieraient d'un tel avis préalable", la partie adverse objecte que "d'une part, les situations sont objectivement distinctes, une norme déontologique étant d'une nature juridique différente de celle d'une norme réglementaire", et que "d'autre part, la différence de traitement n'est pas déraisonnable"; "qu'il existe en effet des censures efficaces à l'égard d'arrêtés royaux rendant obligatoire un règlement de déontologie : ceux-ci sont en effet soumis tant à la censure de la Section d'administration du Conseil d'Etat (censure mise en oeuvre par le présent recours) qu'à la censure des Cours et Tribunaux, conformément à l'article 159 de la Constitution" et que la comparaison entre l'approbation d'un règlement de stage, lequel ne concerne que les membres d'une profession, et celle d'un règlement de déontologie, lequel s'applique non seulement aux membres relevant de cette profession mais également à des personnes étrangères à celle-ci, n'a pas pour effet d'aboutir à une conclusion différente car, d'une part, un règlement de stage, qui a pour destinataires des personnes abstraitement définies en fonction de leur appartenance à une catégorie objective, n'est pas moins normatif qu'un règlement de déontologie et, d'autre part, la

qualification d'acte de haute tutelle est indépendante de la nature réglementaire de l'acte approuvé et des effets de celui-ci sur les membres de la profession ou sur des tiers;

Considérant que pour déterminer le caractère réglementaire ou non de l'arrêté attaqué, il y a lieu de s'attacher à la portée de l'intervention du Roi dans le processus d'élaboration de la norme, et non aux effets produits par l'acte soumis à son approbation; que l'application de ce critère a conduit le Conseil d'Etat à refuser la qualification d'actes réglementaires aux arrêtés par lesquels le pouvoir exécutif approuve ou improuve des actes qui eux-mêmes peuvent présenter un caractère réglementaire mais qui émanent d'un autre auteur, comme, par exemple, des règlements provinciaux ou communaux ou des règlements d'autorités ordinales; que la disposition légale visée au moyen exclut de son champ d'application les projets d'actes réglementaires qui ne sont pas l'oeuvre des membres des gouvernements fédéral, communautaires et régionaux; que l'arrêté portant approbation ou improbation d'un tel acte sans rien en retrancher ni y ajouter est dépourvu lui-même de tout caractère réglementaire et mérite d'être qualifié d'acte de haute tutelle administrative; que la Section de législation est sans compétence pour se prononcer par voie d'avis sur un tel acte si ce n'est dans l'hypothèse particulière visée à l'article 5 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973; que l'arrêté attaqué n'ayant pas un caractère réglementaire, il n'y a pas lieu de poser à la Cour d'arbitrage la question préjudicielle sollicitée par les parties requérantes dans leur dernier mémoire; que le premier moyen est non fondé;

Considérant que le deuxième moyen est "pris de la violation de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, du défaut de fondement juridique et de l'excès de pouvoir, en ce que l'article 12 du code de déontologie prévoit que les agents immobiliers ne pourront plus exercer leurs activités qu'à titre exclusif, alors que l'article 7, § 1er, alinéa 1er, de la loi-cadre du 1er mars 1976 dispose que l'Institut professionnel des agents immobiliers élabore un code de déontologie qui pourra être rendu obligatoire à l'ensemble de la profession par un arrêté délibéré en Conseil des Ministres"; qu'à l'appui de ce moyen, les parties requérantes font essentiellement valoir que si la loi-cadre précitée ne définit pas expressément ce qui constitue la déontologie d'une profession, il est cependant permis de déduire de la jurisprudence de la Cour de cassation, des diverses législations relatives aux ordres professionnels et de l'article 3 du code approuvé par l'acte attaqué, que le code de déontologie des agents immobiliers ne peut comprendre que des règles destinées à assurer la moralité, la dignité, l'honneur, la discrétion ou la probité des membres de la profession de manière telle qu'en adoptant l'article 12 du code de déontologie, l'Institut professionnel des agents immobiliers n'a

nullement édicté une norme destinée à assurer la moralité, la dignité, l'honneur, la discrétion ou la probité des membres de la profession, mais bien une norme destinée à déterminer les types de contrats qui pourront être conclus par les agents immobiliers et dont l'effet réel est de réduire la liberté du commerce et de l'industrie; que cet article en tant qu'il prévoit un système d'exclusivité et d'agrément va bien au-delà de la collaboration et de la concertation telles qu'elles sont organisées entre titulaires d'une même profession, comme, par exemple, les architectes et les médecins;

Considérant que les parties adverse et intervenante soutiennent principalement que la règle de l'exclusivité assortie de la faculté de co-exclusivité est une règle de nature déontologique, qu'il s'agit d'éviter que les agents immobiliers se livrent à une concurrence effrénée sans considération des conséquences dommageables qui en résultent pour le client et d'instaurer des relations soucieuses de l'intérêt du client et du respect bien compris des confrères, que cette obligation de coopération entre les titulaires d'une même profession se retrouve dans d'autres règlements de déontologie, que le fait que la règle déontologique incriminée puisse, par répercussion, avoir des effets sur les rapports avec les clients n'en modifie pas la nature, qu'enfin l'article 12 n'impose aucunement qu'un agent immobilier agrée son successeur, mais lui permet de s'assurer d'une collaboration saine, dans les limites du contrat à durée déterminée dans lequel il s'engage;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir qu'il convient de donner à l'article 12 du code de déontologie une interprétation conciliante en s'en tenant à la lettre même du texte de cette disposition et en faisant abstraction de son commentaire dans l'exposé des motifs et dans la directive n° 17 relative à la notion d'exclusivité, que prise dans son sens littéral, la disposition querellée n'impose, à l'instar de règlements d'ordres professionnels que des exigences de collaboration et de concertation, que dans cette même interprétation, elle ne porte nullement atteinte à la liberté des clients de conclure autant de contrats distincts qu'ils le veulent, à l'égard des agents immobiliers de leur choix, de les mettre en concurrence et d'exercer la même mission en parallèle; que la partie adverse ajoute "que le seul fait qu'ils soient interpellés sur l'existence d'autres contrats lorsqu'ils se proposent de contracter avec un agent immobilier n'implique, à leur charge, aucune obligation de faire ou de ne pas faire", que "cette interpellation relève de la simple correction et de la loyauté que tout contractant, en l'espèce le client, doit à l'autre, en l'espèce l'agent immobilier, conformément aux exigences de l'article 1135 du Code civil"; que la partie intervenante abonde dans le même sens et ajoute que la directive n° 17 précitée n'a pas été approuvée par le Roi et est donc dépourvue de force obligatoire;

Considérant que l'article 12 du code de déontologie dispose :

" Toute mission fait l'objet d'une convention écrite pour une durée déterminée.

Elle est confiée en exclusivité à un ou plusieurs agents immobiliers qui s'engagent à travailler collégialement";

Considérant que la portée de l'article 12 du code de déontologie n'apparaît pas avec évidence à sa simple lecture; que ceci vaut en particulier pour la notion d'exclusivité dont il est question à l'alinéa 2, raison pour laquelle l'auteur de la norme a estimé nécessaire de lui consacrer une directive; que même si celle-ci n'a pas été approuvée par le Roi et est, par suite, dépourvue de force obligatoire, elle n'en constitue par moins un élément d'interprétation de l'article 12 précité; que le texte doit être lu à la lumière du commentaire qu'en donne son auteur dans l'exposé des motifs du code de déontologie et dans la susdite directive; qu'ainsi compris, il a non seulement des effets directs sur les relations entre agents immobiliers mais entraîne également des effets directs sur les clients des titulaires de cette profession dans la mesure où cette disposition impose aux commettants une triple limite à leur liberté de contracter : l'impossibilité de contracter avec un ou plusieurs autres membres de la profession en cours d'exécution du contrat; l'impossibilité de choisir librement le ou les agents immobiliers qu'ils décident de mettre en concurrence en cas de co-exclusivité, ceci en raison du système d'agrément prévu en ce cas; l'impossibilité d'exécuter la même mission que celle attribuée à l'agent immobilier en parallèle avec ce dernier; que de telles restrictions à la liberté de contracter ne peuvent être établies que par la loi, et non par un règlement interne à une profession, fût-il même approuvé par un arrêté royal; qu'elles ne peuvent en outre s'autoriser de l'habilitation contenue dans la loi-cadre du 1er mars 1976 visée au moyen en ce qu'elles excèdent les limites d'un règlement déontologique qui ne peut contenir de règles contraignantes qu'à l'égard des membres de la profession; que si les règles déontologiques peuvent influencer les relations entre la profession considérée et ses clients de par les devoirs divers qu'elles imposent aux titulaires de cette profession, elles ne peuvent, par contre, avoir pour effet direct de créer des devoirs qui s'imposent aux tiers à cette profession; que le deuxième moyen est fondé; que ceci étant , il n'y a plus lieu d'examiner les troisième et quatrième moyens qui l'un et l'autre mettent en cause la légalité de l'article 12 précité du code de déontologie et qui, à les supposer fondés, ne pourraient pas conduire à une annulation plus ample;

Considérant que le cinquième moyen est "pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 7, §1er, alinéa 1er, de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions

intellectuelles prestataires de services, du principe général selon lequel toute poursuite disciplinaire revêt un caractère personnel, du principe de l'imputabilité des fautes, des principes généraux qui gouvernent les responsabilités civile, pénale et disciplinaire, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que, première branche, l'article 4 du code de déontologie élaboré par l'Institut professionnel des agents immobiliers prévoit que les obligations de l'agent immobilier relatives à ses activités professionnelles s'étendent aux actes accomplis dans le cadre de la ou des personnes morales bénéficiant de son agréation; que cette disposition implique, dès lors, que l'agent immobilier est responsable des fautes déontologiques commises par ses collaborateurs et ce, même si les fautes commises l'ont été dans le cadre d'affaires sur lesquelles l'agent immobilier concerné ne peut exercer aucun contrôle, qu'il semble permis de déduire de l'article 5 du code de déontologie une responsabilité similaire, alors qu'il résulte d'un principe général de droit que toute personne ne peut être responsable que des fautes qu'elle a personnellement commises, qu'il s'agit là d'un principe élémentaire d'imputabilité qui gouverne toute procédure, qu'elle soit civile, pénale ou disciplinaire, qu'il ne peut, en aucune hypothèse, exister de responsabilité déontologique pour des fautes commises par des tiers, et en ce que, deuxième branche, l'article 5 du code de déontologie élaboré par l'Institut professionnel des agents immobiliers établit une confusion entre les responsabilités civile, pénale et déontologique, qu'en effet, le libellé de cette disposition vise l'ensemble des cas de responsabilité personnelle de l'agent immobilier du fait de sa profession, alors que l'article 7, §1er, alinéa 1er, de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services ne concerne que les aspects déontologiques de la profession d'agent immobilier, que la partie adverse était, dès lors, incompétente pour donner force obligatoire à des règles susceptibles de gouverner les responsabilités civile et pénale des agents immobiliers"; que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes précisent, en ce qui concerne la première branche du moyen, que s'il est justifié de mettre à charge de l'agent immobilier qui "exerce son activité professionnelle dans le cadre d'une personne morale l'obligation de veiller à ce que les actes accomplis par ses stagiaires et ses employés qui ne disposent pas du titre d'agent immobilier ne constituent pas des manquements aux règles déontologiques sous peine de voir sa responsabilité personnelle être engagée, par contre il ne peut être admis qu'il soit tenu pour personnellement responsable des fautes déontologiques commises par d'autres agents immobiliers exerçant leur activité au sein de la même entreprise, dans le cadre des dossiers qu'ils traitent à titre personnel; qu'en généralisant le principe mis en oeuvre par l'article 2, § 5, 2 de la loi-cadre du 1er mars 1976 à toutes les personnes travaillant dans le cadre de la personne morale bénéficiant de l'agréation d'un agent immobilier déterminé, en ce compris les autres agents

immobiliers même lorsqu'ils traitent des dossiers personnels, l'article 4 de l'acte querellé viole incontestablement les dispositions visées au moyen";

Considérant que les parties adverse et intervenante font en substance valoir, quant à la première branche du moyen, que les articles 4 et 5 du code de déontologie ne consacrent nullement une responsabilité disciplinaire du fait d'autrui mais se limitent à tenir compte de divers modes d'exercice de sa profession par l'agent immobilier, que l'obligation d'organiser et de contrôler le travail des collaborateurs est une obligation personnelle dont la violation par l'agent immobilier qui y a recours engage sa propre responsabilité, que cette obligation résulte non seulement de l'article 4 du code de déontologie mais également de l'article 2, § 5, 2, de la loi-cadre du 1er mars 1976 précitée ainsi que des principes applicables en matière de responsabilité; que, sur la seconde branche du moyen, la partie adverse soutient que c'est par une interprétation manifestement inexacte de l'article 5 du code précité que les parties requérantes allèguent que celui-ci réglerait la responsabilité civile ou pénale des personnes soumises au code de déontologie; que la partie intervenante répète que l'agent immobilier ne peut être poursuivi disciplinairement que pour les manquements qu'il commettrait personnellement dans son obligation d'organisation et de contrôle;

Considérant que les articles 4 et 5 du code de déontologie disposent :

" Art. 4. Sur le plan déontologique, l'agent immobilier assume personnellement la responsabilité de tout acte posé dans l'exercice de sa profession.

Il l'assume également en ce qui concerne les actes posés dans le cadre de la ou des personnes morales qui bénéficient de son agréation.

Dans le présent code et les directives, toutes les obligations de l'agent immobilier relatives à ses activités professionnelles s'étendent aux actes accomplis dans le cadre de la ou des personnes morales bénéficiant de son agréation.

Art. 5. En vue d'assumer la responsabilité personnelle de tout acte professionnel conformément à la loi et au présent règlement, l'agent immobilier doit personnellement et effectivement organiser et exercer un contrôle continu et réel du travail de ceux dont il est responsable";

qu'en ce qui concerne la première branche du moyen, l'article 4, alinéa 1er, du code de déontologie ne fait que reproduire l'obligation que l'article 2, § 5, 2, de la loi-cadre du 1er mars 1976 précitée et l'article 5, § 1er, 2o, de l'arrêté royal du 6 septembre 1933 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier font peser sur les titulaires de cette profession d'«assumer personnellement la responsabilité de tout acte professionnel ....»; que les alinéas 2 et 3 du même article 4 précisent, quant à eux, la notion d'"acte professionnel", lequel s'entend également des "actes posés dans le cadre de la ou des personnes morales qui bénéficient de son agréation"; que, ce

faisant, ces dispositions n'instituent pas une responsabilité disciplinaire pour fait d'autrui mais entendent seulement, sans affecter pour autant le principe de la personnalité des sanctions disciplinaires, empêcher que le fait pour l'agent immobilier d'exercer son activité dans le cadre d'une personne morale et de la faire bénéficier de son agréation n'ait pour effet de lui permettre d'éluder l'application des normes professionnelles et déontologiques et de se dégager ainsi de sa propre responsabilité; que la lecture extensive que font les parties requérantes des dispositions visées au moyen est erronée; que celles-ci ne dérogent pas aux principes applicables en matière d'imputabilité; qu'en ce qui concerne la seconde branche du moyen, les termes «conformément à la loi» utilisés à l'article 5 du code de déontologie renvoient à la définition que l'article 1er, 1°, du même code donne de la loi, à savoir "la loi-cadre du 1er mars 1976" précitée, qu'ainsi son champ d'application est limité au respect des seules règles déontologiques et ne s'étend aucunement aux autres domaines de responsabilité; que, pour le surplus, l'article 5 précité impose aux titulaires de la profession d'agent immobilier des obligations d'organisation et de contrôle du travail de leurs collaborateurs, ce qui assure l'effectivité d'une autre règle déontologique non critiquée par les parties requérantes, à savoir l'article 3 dudit code selon lequel "il veille à faire respecter les principes énoncés ci-dessus par tous ses collaborateurs", obligation dont il doit, en vertu de l'article 4, alinéa 3, du même code, répondre personnellement; qu'il s'ensuit que le moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches;

Considérant qu'en ordre très subsidiaire la partie adverse, suivie en cela par la partie intervenante, demande que pour que le cas où certains moyens seraient déclarés fondés, l'annulation soit partielle, étant limitée aux dispositions du règlement de déontologie, rendues obligatoires par arrêté royal, qui auraient été reconnues entachées d'illégalité;

Considérant que les parties requérantes s'y opposent en faisant valoir qu'en prononçant une annulation partielle, le Conseil d'Etat s'arrogerait un pouvoir plus étendu que celui dont dispose le Roi, Lequel ne peut qu'approuver ou improuver pour le tout le règlement de déontologie qui Lui est soumis; qu'en outre en limitant les effets de son arrêt, le Conseil d'Etat ne maintiendrait la force obligatoire qu'à certaines règles du code de déontologie et diviserait ainsi l'ensemble cohérent élaboré par la partie intervenante, seule compétente pour ce faire, et se substituerait à celle-ci;

Considérant que le Conseil d'Etat ne méconnaît pas le principe de la séparation des fonctions administrative et juridictionnelle en prononçant l'annulation partielle de l'acte déféré à sa censure dès lors que les dispositions annulées peuvent être

dissociées du reste de l'acte et que leur annulation ne modifie pas la portée de la partie qui survit; qu'en l'espèce, l'examen des moyens conduit à retenir l'illégalité du seul article 12 du code de déontologie, ce dernier en comprenant 43; que cet article certes important est aisément dissociable des autres dispositions du code de déontologie; que la preuve en est que dans le nouveau code de déontologie approuvé par l'arrêté royal du 28 septembre 2000, cette disposition a été modifiée sans que cela n'entraîne une cascade d'autres modifications du code de déontologie liées à la nouvelle rédaction de l'article 12 précité; qu'enfin, il y a lieu de tenir compte du fait que l'annulation globale aurait des conséquences manifestement hors de proportion avec l'illégalité établie en ce qu'elle affecterait d'autres dispositions du code non entachées d'illégalité et aurait pour effet de supprimer tout le code alors que celui-ci comporte un ensemble de règles destinées à réglementer la profession sur d'autres aspects tout aussi importants que l'exclusivité; que l'objection des parties requérantes que la partie adverse n'a qu'un pouvoir d'approbation ou d'improbation du code de déontologie n'énerve pas cette conclusion, la compétence d'annulation du Conseil d'Etat ne se limitant pas à l'acte de haute tutelle administrative par lequel le Roi approuve ou improuve l'acte qui Lui est soumis mais s'étendant également à celui-ci,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers en tant seulement qu'il approuve l'article 12 du code de déontologie.

Article 2.

Les requêtes sont rejetées pour le surplus.

Article 3.

Le présent arrêt sera publié par extrait au Moniteur belge dans les mêmes formes que l'arrêté annulé.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 2206,31euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 2082,36 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e^ chambre, le dix-neuf avril deux mille deux par :

M.	ANDERSEN,	Président du Conseil d'Etat,
M.	LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
Mme	GUFFENS,	Conseiller d'Etat,
M.	HARMEL,	Greffier.

Le Greffier, Le Président,

P. HARMEL. R. ANDERSEN.