

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 144.181 du 4 mai 2005

A.99.602/VI-15.787

En cause : **TAFT** Lillemor,

ayant élu domicile chez
Me Anne FEYT, avocat,
rue de la Source, n° 68,
1060 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, n° 523,
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :
**L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES
AGENTS IMMOBILIERS**,

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

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 janvier 2001 par Lillemor TAFT, agent immobilier agréé, qui demande l'annulation de l'arrêté royal du 28 septembre 2000 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers;

Vu l'arrêt n° 100.010 du 22 octobre 2001 rejetant la demande de suspension;

Vu l'arrêt n° 110.064 du 6 septembre 2002 renvoyant la cause à la procédure ordinaire;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. JADOT, Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 novembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 22 mars 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 avril 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la requérante, 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. JADOT, Premier auditeur chef de section;

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 la loi-cadre du 1^{er} 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, en abrégé l'I.P.I., partie intervenante.

2. Le 5 janvier 1999, le Conseil national de l'I.P.I. a établi un code de déontologie, conformément aux articles 2 et 7 de la loi-cadre du 1er mars 1976 précitée.

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.

L'arrêté a été publié au Moniteur belge du 25 mars 1999 et est entré en vigueur le même jour. Son exécution a été suspendue pour le tout par l'arrêt n° 82.408 du 24 septembre 1999 et son annulation, prononcée par l'arrêt n° 105.673 du 19 avril 2002 "en tant seulement qu'il approuve l'article 12 du code de déontologie". Par un arrêt n° 111.227 du 9 octobre 2002, le Conseil d'Etat a déclaré sans objet un autre recours en annulation du même arrêté en tant qu'il approuvait l'article 12 du code de déontologie, et l'a rejeté pour le surplus.

4. Le 6 juin 2000, le Conseil national de l'I.P.I. a établi un nouveau code de déontologie, lequel a été rendu obligatoire par l'article 1^{er} 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 du 3 février 1999 précité (article 2).

Publié au Moniteur belge du 21 novembre 2000, il est entré en vigueur, en l'absence de disposition particulière, le dixième jour qui a suivi sa publication, soit le 1^{er} décembre 2000. Il s'agit de l'arrêté royal attaqué.

II. EN DROIT.

A. QUANT A LA RECEVABILITÉ.

Considérant que la partie adverse et la partie intervenante estiment que le recours est irrecevable en raison d'un défaut d'intérêt dans le chef de la requérante; qu'elles relèvent que la requérante déclare exercer la profession d'agent immobilier depuis 1987 et que "ne parvenant pas à tenir un bureau toute seule", elle est devenue en 1994 déléguée de location au sein de la s.a. HOUSING SERVICE I.G.C.; qu'elles en déduisent, premièrement, que le fait que la requérante ne soit pas parvenue "à tenir un bureau toute seule" est étranger à l'existence d'un règlement de déontologie, et ce d'autant plus que l'adoption de ce règlement est postérieure à l'année 1994, date à laquelle la requérante a rejoint une grande structure de l'agglomération bruxelloise,

deuxièmement, qu'à supposer fondée la thèse de la requérante selon laquelle le nouveau règlement de déontologie favorise les grands bureaux, il en résulterait que la société pour laquelle elle travaille en tirerait profit, et, troisièmement, que, lors de l'arrêt à intervenir, la requérante sera âgée de plus de 65 ans, après le 5 mars 2002, atteignant ainsi l'âge usuel de cessation des activités;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la partie requérante fait valoir que le seul fait qu'elle est agent immobilier agréé par l'I.P.I. suffit à établir son intérêt à poursuivre l'annulation de l'acte attaqué, puisque l'ensemble des règles déontologiques contenues dans le code de déontologie s'applique à elle, que, si elle exerce sa profession au sein d'une structure plus grande, c'est en qualité d'indépendante, que les règles déontologiques litigieuses lui sont directement applicables, que personne n'est en mesure de prédire le moment où elle cessera ses activités d'indépendante et qu'elle n'est nullement tenue de cesser ses activités à 65 ans;

Considérant que le seul fait que la requérante soit agent immobilier agréé par l'I.P.I. et, par voie de conséquence, soumise au code de déontologie litigieux, suffit à établir son intérêt au recours; qu'il importe peu, à cet égard, qu'elle ne serait pas parvenue, dès avant l'entrée en vigueur du code de déontologie, à "tenir un bureau toute seule" et qu'elle exerce son activité au sein d'une structure plus importante; que la perte d'intérêt déduite de l'âge de la requérante par les parties adverse et intervenante ne peut davantage être retenue; qu'en effet, outre les éléments relatifs à sa situation professionnelle dont la requérante a fait état, le code de déontologie litigieux a acquis force obligatoire et a produit des effets, notamment à son égard; que s'agissant d'un acte réglementaire, ceci suffit à justifier l'intérêt au recours de la requérante; qu'il s'ensuit que le recours est recevable;

B. QUANT AU FOND.

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation de l'article 3, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, des formes substantielles et de l'excès de pouvoir"; qu'en substance, la requérante soutient que l'arrêté royal querellé présente un caractère réglementaire au sens de l'article 3 précité en manière telle que, sauf à invoquer et à motiver spécialement l'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; qu'elle déduit le caractère réglementaire de l'arrêté royal attaqué de la circonstance que le code de déontologie élaboré par l'I.P.I. ne possède en lui-même aucun caractère réglementaire et que c'est seulement son

approbation par le Roi qui lui confère une force obligatoire à l'égard de l'ensemble de la profession des agents immobiliers; qu'elle ajoute qu'il en va d'autant plus ainsi que les articles 12 et 19 du code de déontologie qu'il approuve ne contiennent nullement une règle de déontologie, mais constituent des normes destinées à déterminer les types de contrats qui pourront être conclus par les agents immobiliers et qui produisent des effets, non seulement à l'égard des agents immobiliers, mais également à l'égard de leurs clients; qu'elle soutient enfin que le caractère réglementaire de l'arrêté royal attaqué est démontré par l'arrêt Taft, n° 82.408 du 24 septembre 1999, "lequel a eu égard au contenu normatif du précédent code de déontologie", et qu'"on n'aperçoit pas les raisons pour lesquelles un même acte pourrait être considéré, quant à son contenu, comme un acte réglementaire par la section d'administration et échapper parallèlement au contrôle préventif de la section de législation";

Considérant que la partie adverse se réfère à un avis de la Section de législation du Conseil d'Etat L. 26.708/3, donné le 9 décembre 1997 sur un projet d'arrêté royal portant approbation du règlement de stage de l'Institut professionnel des comptables, dont il ressort que l'acte par lequel le Roi approuve un règlement de stage conformément à l'article 7 de la loi du 1^{er} mars 1976 précitée est un acte de haute tutelle administrative, qui ne produit plus d'effets dès qu'il en a été fait application, de sorte qu'il est dénué de tout caractère réglementaire au sens de l'article 3 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat précitées; qu'elle souligne que cet avis confirme une doctrine et une jurisprudence constantes et que c'est par l'effet d'une confusion que la partie requérante déduit du caractère obligatoire conféré au code de déontologie par l'arrêté royal litigieux le caractère réglementaire de celui-ci au sens de l'article 3 précité; qu'en ce qui concerne l'argument pris de ce que certaines dispositions du code de déontologie approuvé par l'arrêté royal attaqué excéderaient les limites de la déontologie, la partie adverse fait valoir qu'à la différence de l'article 12 de l'ancien code de déontologie, qui, du fait qu'il imposait la conclusion de conventions exclusives, avait été considéré par l'arrêt n° 82.408 du 24 septembre 1999 comme excédant les limites de la déontologie, l'article 19 du nouveau code de déontologie n'impose plus la même obligation et est d'ordre purement déontologique; qu'elle observe encore que l'arrêt n° 82.408 ne s'est pas prononcé sur le point de savoir si un projet d'arrêté royal approuvant un règlement de déontologie en application de l'article 7 de la loi du 1^{er} mars 1976 précitée doit être soumis à l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat;

Considérant que la partie intervenante se réfère, dans sa requête, à l'argumentation de la partie adverse;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante souligne qu'il existe une grande différence entre le champ d'application du règlement de stage de l'Institut professionnel des comptables, qui a donné lieu à l'avis L.26.708/3 du 9 décembre 1997 précité, dès lors que ce dernier n'a vocation à s'appliquer qu'aux membres d'une profession réglementée, et celui d'un code de déontologie qui, comme en l'espèce, impose des obligations tant aux tiers qu'aux membres de la profession réglementée, ce qui explique que la Section de législation ait pu qualifier l'arrêté destiné à approuver le règlement de stage d'acte de haute tutelle administrative; qu'elle insiste également sur le fait qu'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;

Considérant que pour déterminer le caractère réglementaire ou non de l'arrêté attaqué au sens de l'article 3 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, il importe 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 impute 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 le premier moyen est non fondé;

Considérant que la requérante prend, à l'encontre de l'article 12 du code de déontologie, tel qu'approuvé par l'arrêté royal attaqué, un deuxième moyen de "la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, de l'article 1108 du Code civil, de l'excès de pouvoir, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et du principe de hiérarchie des normes"; qu'elle fait tout d'abord valoir, en s'appuyant sur différentes attestations, que la conclusion de conventions écrites est extrêmement peu fréquente dans le domaine considéré, les commettants étant fort peu enclins à passer un quelconque accord écrit, que la disposition litigieuse ne relève pas de la déontologie, dès lors qu'elle a pour effet d'imposer des obligations non

seulement aux agents immobiliers, mais aussi aux tiers, et qu'elle n'a pas pour but d'assurer la dignité, l'honneur, la discrétion ou la probité des membres de la profession; qu'elle expose ensuite que la disposition litigieuse modifie le code civil, en ce qu'elle ajoute une condition, l'exigence d'un écrit, aux conditions de validité des conventions qu'énumère, de manière générale, l'article 1108 du code civil alors qu'un acte réglementaire ne peut modifier une disposition législative;

Considérant que la partie adverse répond d'abord que l'obligation consacrée par la disposition litigieuse pèse sur tout agent immobilier, quelle que soit l'importance de la structure dans laquelle il travaille, et que les articles 10 et 11 de la Constitution ne sont donc pas violés; qu'elle estime ensuite que cette disposition - qui a son équivalent dans le règlement de déontologie des architectes - relève du souci, parfaitement conforme à la notion de déontologie, que l'agent immobilier se voie imposer de respecter un certain nombre d'obligations destinées à prévenir les confusions et malentendus qui risquent de nuire au client de l'agent et de détruire l'image générale de la profession; qu'elle précise qu'en vertu de l'autonomie de la norme déontologique par rapport à la loi, la règle déontologique en question n'a pas et ne peut avoir pour effet de déterminer les conditions de validité ou de modifier les règles de preuve des conventions en général, qu'une convention formée verbalement entre un agent immobilier et son client serait valable et entraînerait, pour les parties, des obligations d'ordre contractuel et que la disposition litigieuse n'étant assortie d'aucune sanction spécifique, aucune nullité ne pourrait être prononcée en cas d'inobservation de la règle déontologique qu'elle instaure;

Considérant que la partie intervenante soutient, dans sa requête, que la disposition litigieuse n'a pas et ne peut avoir pour effet de déterminer les conditions de validité des conventions en général et qu'elle n'est pas applicable aux clients des agents immobiliers et qu'en conséquence, une convention formée verbalement entre un agent immobilier et son client serait valable et entraînerait, pour les parties, des obligations d'ordre contractuel; qu'elle estime aussi que cette disposition - qui a son équivalent dans le règlement de déontologie des architectes - relève du souci, parfaitement conforme à la notion de déontologie, que l'agent immobilier se voie imposer de respecter un certain nombre d'obligations destinées à prévenir les confusions et malentendus qui risquent de nuire au client de l'agent et de détruire l'image générale de la profession et que le fait que la règle déontologique puisse, par répercussion, avoir des effets sur les rapports avec le client est de la nature même de la déontologie;

Considérant que la partie requérante réplique que si l'agent immobilier peut se voir imposer des obligations destinées à prévenir les confusions et malentendus qui risquent de nuire tant aux clients qu'à l'image générale de la profession, de telles règles ne peuvent être considérées comme relevant de la déontologie que pour autant qu'elles ne s'imposent qu'aux membres de la profession réglementée, ce qui n'est pas le cas de la disposition litigieuse, que celle-ci, en imposant aux agents immobiliers de conclure des conventions écrites, impose la même obligation à des tiers étrangers à la profession, lesquels ne peuvent agir autrement sans que cela ne provoque une réaction des instances disciplinaires de la partie intervenante; qu'elle ajoute que s'il est exact que la disposition litigieuse ne prévoit pas de sanction de nullité en cas de violation de l'obligation qu'elle consacre, dans les faits une condition complémentaire à celles énoncées par l'article 1108 du code civil est imposée et il ne pourra y être dérogé que sous peine, pour l'agent immobilier, de risquer des sanctions disciplinaires;

Considérant que l'article 12 du code de déontologie est rédigé comme suit :

" Toute mission fait l'objet d'une convention écrite pour une durée déterminée. Les mentions de cette convention peuvent faire l'objet d'une directive, éventuellement par activité.";

Considérant que l'article 12 du code de déontologie impose un écrit dans les relations contractuelles entre les agents immobiliers et leurs clients et permet de déterminer, par voie de directives, les mentions obligatoires de cet écrit; que ce faisant, il a non seulement des effets directs sur les agents immobiliers mais entraîne également des effets directement contraignants sur les clients des titulaires de cette profession; qu'une telle restriction à la liberté de contracter ne peut être établie que par la loi, et non par un règlement interne à une profession, fût-il même approuvé par un arrêté royal; qu'elle ne peut en outre s'autoriser de l'habilitation contenue dans la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 visée au moyen en ce qu'elle excède 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;

Considérant que la requérante prend, à l'encontre de l'article 19 du code de déontologie, tel qu'approuvé par l'arrêté royal attaqué, un troisième moyen de "la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, du principe de la sécurité juridique, du défaut de fondement juridique et de

l'excès de pouvoir"; qu'elle s'interroge tout d'abord sur le caractère déontologique de l'article 19 du code; qu'elle fait valoir à cet égard qu'il résulte de cette disposition que, dans l'hypothèse où l'intervention d'un agent immobilier pour une mission dont un confrère est déjà chargé pourrait causer des inconvénients, celui-ci, sollicité par un client, doit s'abstenir d'intervenir de sorte que l'article 19 "a pour conséquence indirecte, mais néanmoins certaine, d'imposer, à terme, l'exercice des activités d'agent immobilier à titre exclusif et aboutira à ce que la conclusion de contrats de courtage immobilier libres, par lesquels un propriétaire confiait une mission identique à plusieurs agents immobiliers, soit impossible"; qu'elle souligne que le régime d'exclusivité que cette disposition impose en fait peut également se déduire de ce qu'elle "impose aux propriétaires de biens l'obligation d'informer les agents immobiliers des contacts contractuels qu'ils ont noués par ailleurs et que l'agent immobilier à qui le commettant refuse de fournir cette information sera placé face à une situation impossible", à savoir soit insister au risque de froisser son client et de le perdre, soit renoncer à obtenir cette information de peur de se voir reprocher de ne pas avoir respecté l'article 19 précité et d'avoir ainsi commis une infraction déontologique; qu'elle en déduit que l'article 19 produit les mêmes effets que l'ancien article 12 et réinstalle une exclusivité déguisée, méconnaissant de la sorte l'enseignement de l'arrêt de suspension du Conseil d'Etat du 24 septembre 1999; que la requérante en conclut que la disposition litigieuse méconnaît l'article 7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 1^{er} mars 1976, en ce que les règles qu'elle contient sont destinées, non pas à assurer la dignité, l'honneur, la discrétion ou la probité des membres de la profession, mais à déterminer les types de contrats pouvant être conclus par les agents immobiliers, ceci ayant pour effet réel de réduire la liberté du commerce et de l'industrie; qu'elle avance ensuite que l'article 19 méconnaît aussi le principe de la sécurité juridique, dès lors qu'il "fait appel, sans les définir, à des concepts aussi flous et subjectifs que «inconvenient» ou «désavantage»", ce qui "induit également, en réalité, à imposer l'exclusivité"; qu'elle soutient enfin qu'il résulte de l'article 19 que les agents immobiliers qui n'ont pas été chargés d'une mission en premier lieu sont discriminés par rapport au premier saisi, du fait qu'ils doivent s'effacer au bénéfice de celui-ci;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen repose sur une lecture erronée de l'article 19, que cette disposition "n'a pas pour objet de déterminer les types de contrats qui pourraient être conclus, avec pour conséquence d'imposer, de fait, la conclusion de conventions exclusives" et "ne prévoit nullement que, dans l'hypothèse où l'intervention d'un second agent immobilier pourrait causer des inconvénients, ce dernier devra s'abstenir", qu'en réalité, l'article 19 prévoit seulement que, dans le cas où un agent immobilier est chargé d'une mission qui a déjà été confiée à un de ses confrères, il doit en informer ce dernier et s'enquérir des inconvénients qui

pourraient résulter de son intervention, que cette disposition "entend organiser de manière aussi harmonieuse que possible la légitime concurrence que se livrent les titulaires d'une même profession, en évitant qu'elle engendre des comportements contraires à la dignité de la profession et nuisibles aux intérêts des clients et du public", ce qui relève de l'essence même de la déontologie comme le démontrent des dispositions similaires applicables aux architectes et aux avocats; que la partie adverse observe aussi que l'article 19 "n'est que la confirmation en termes modérés d'une obligation qui résulte de la loi et des principes contractuels qui interdisent notamment à l'agent immobilier de spéculer sur l'ignorance ou l'inattention de son client" et que "l'appréciation de l'opportunité d'une intervention concurrente relève du libre arbitre de chaque agent immobilier"; que, quant aux notions trop floues contenues dans l'article 19, la partie adverse expose qu'il est de l'essence même d'une règle déontologique de s'exprimer en termes généraux, sans se réduire à un prescrit catégorique, inadéquat en la matière, et se réfère à la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle "aucun argument ne peut être tiré du fait que le règlement de déontologie ne précise pas la portée des termes «inconvenients» et «désavantages»"; qu'elle relève enfin qu'il est inexact de prétendre que les agents immobiliers qui n'ont pas été chargés d'une mission en premier lieu sont discriminés par rapport au premier saisi, dès lors que l'article 19 n'impose aucune restriction à l'intervention concurrente ou successive de plusieurs agents immobiliers et que l'obligation d'information et de vigilance qu'il consacre s'adresse indifféremment à tout agent immobilier chargé d'une mission;

Considérant que, dans sa requête, la partie intervenante expose d'abord que l'article 19 tend à organiser aussi harmonieusement que possible la concurrence que suscite l'intervention simultanée de plusieurs agents immobiliers, de telle manière qu'elle ne conduise pas à "des comportements contraires à la dignité et nuisibles aux intérêts des clients et du public", ce qui relève de la déontologie comme l'attestent des dispositions déontologiques d'autres professions en ce sens; qu'elle soutient ensuite que le moyen manque en fait, en ce qu'il donne à l'article 19 une portée qu'il n'a pas, à savoir que, dans l'hypothèse où son intervention pourrait causer des inconvenients à un confrère chargé d'une mission identique portant sur le même bien, un agent immobilier devrait s'abstenir d'intervenir, que l'article 19 impose à l'agent immobilier, qui constate qu'un confrère est déjà en charge d'une mission, l'obligation de contacter ce dernier et d'être attentif aux inconvenients auxquels les différents agents immobiliers concernés devront apporter une solution, à la fois dans les relations qui les unissent et dans celles qui sont nouées avec le commettant, de sorte qu'il n'en résulte nullement une obligation d'exclusivité, le texte permettant au contraire qu'une même mission soit confiée à plusieurs agents; qu'elle relève également que l'article 19 n'impose aucune obligation

au commettant et qu'il n'a pas pour effet que commettrait une infraction déontologique l'agent immobilier qui, après avoir loyalement demandé à celui-ci si la mission envisagée n'a pas déjà été confiée à un confrère, n'obtiendrait pas de réponse ou recevrait une réponse inexacte; que, quant à l'existence dans l'article 19 de notions trop floues, la partie intervenante fait valoir que les notions d'"inconvenient" et de "désavantage" visent toute conséquence préjudiciable et qu'il n'appartient pas à un règlement de déontologie de définir de manière exhaustive toutes les situations qui pourraient se présenter, le principe "nullum crimen sine lege" n'étant, au demeurant, pas invocable en matière disciplinaire; qu'elle souligne enfin qu'il est inexact de prétendre que les agents immobiliers qui n'ont pas été chargés d'une mission en premier lieu sont discriminés par rapport au premier saisi, dès lors que l'article 19 n'impose aucune restriction à l'intervention concurrente ou successive de plusieurs agents immobiliers et que chaque agent immobilier a vocation, tantôt à être le premier consulté, tantôt à être amené à intervenir en concurrence avec un confrère ou à lui succéder;

Considérant que l'article 19 du code de déontologie est rédigé comme suit :

" L'agent immobilier doit s'assurer auprès du commettant que la mission qui lui est proposée n'est pas déjà confiée à un confrère.
Si un confrère est chargé d'une mission de même nature et portant sur le même bien, l'agent immobilier doit en informer ce dernier par écrit et s'enquérir des inconvénients qui pourraient résulter de son intervention.
Il doit, en outre, veiller à éviter au commettant tout désavantage qui pourrait résulter de l'intervention de plusieurs agents immobiliers.";

Considérant que l'article 19 n'établit pas un régime d'exclusivité pour toute mission confiée à un ou plusieurs agents immobiliers; qu'en effet, cette disposition a seulement pour objet d'imposer à un titulaire de cette profession réglementée, d'abord, l'obligation de s'informer auprès de son commettant du point de savoir si la mission dont il s'agit n'est pas déjà confiée à un confrère et, ensuite, si un confrère est déjà en charge de ladite mission, d'une part, d'en informer ce dernier et de l'interroger sur les inconvénients qui pourraient résulter de son intervention et, d'autre part, de veiller à éviter au commettant tout désavantage qui pourrait résulter de l'intervention conjointe de plusieurs agents immobiliers; que, si le commettant ou un confrère déjà désigné pour la même mission ne répond pas aux questions que lui adresse un agent immobilier conformément aux alinéas 1^{er} et 2 de l'article 19, ou s'il apparaît que l'intervention d'un agent immobilier pour une mission dont un confrère est déjà chargé pourrait causer des inconvénients, ceci n'a nullement pour effet, contrairement à ce que soutient la requérante, d'empêcher l'agent immobilier désigné par la suite d'accepter ou d'exercer une telle mission; qu'en effet, cette disposition prévoit seulement des règles

d'information et de collaboration à respecter lorsque plusieurs agents immobiliers se voient confier conjointement des missions de même nature portant sur les mêmes biens; qu'il s'ensuit que l'article 19 n'impose pas l'exclusivité pas plus qu'il ne produit des effets indirects en ce sens; que de tels objectifs relèvent de la déontologie d'une profession qui a pour vocation de rassembler les règles destinées à protéger l'honneur et la dignité de ceux qui l'exercent, règles qui découlent des principes de devoir, de probité, de discrétion et de délicatesse qui doivent gouverner leurs relations entre eux et les relations entre eux et leurs clients;

Considérant, par ailleurs, qu'un règlement déontologique ne peut contenir de règles contraignantes qu'à l'égard des membres de la profession et 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; qu'en l'espèce, les obligations contenues dans l'article 19 s'imposent uniquement aux agents immobiliers, et non pas directement à leurs clients, dont la liberté de contracter reste ainsi intacte;

Considérant, pour le surplus, qu'il est de l'essence d'une règle déontologique d'être exprimée en des termes impliquant pour les autorités compétentes un pouvoir d'appréciation en fait; qu'il s'ensuit que les notions contenues dans l'article 19 ne portent pas atteinte à la sécurité juridique;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend, à l'encontre de l'article 19 du code de déontologie, tel qu'approuvé par l'arrêté royal attaqué, un quatrième moyen pris de "la violation de l'article 11 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de l'article 27 de la Constitution, de la loi du 24 mai 1921 garantissant la liberté d'association, du décret d'Allarde des 2 et 17 mars 1791, du décret du 19 brumaire an IV, de la liberté du commerce et de l'industrie, de la liberté d'association, du défaut de proportionnalité et de l'excès de pouvoir"; qu'elle fait valoir que l'article 19 "a pour conséquence indirecte, mais néanmoins certaine, d'imposer, à terme, l'exercice des activités d'agent immobilier à titre exclusif et aboutira à ce que la conclusion de contrats de courtage immobilier libres, par lesquels un propriétaire confiait une mission identique à plusieurs agents immobiliers, soit impossible", ce qui "signifiera, à terme, la disparition de l'ensemble des petites agences immobilières"; qu'elle expose que ce faisant, la disposition litigieuse viole la liberté du commerce et de l'industrie,

qu'elle "aura pour effet que plusieurs agents dont la clientèle est exclusivement composée de clients multipliant les contrats libres se verront dans l'impossibilité matérielle de continuer à exercer leurs activités", car il est "plus que probable que leurs clients se dirigeront dorénavant vers les grandes entreprises immobilières disposant de nombreuses agences et de moyens considérables et que l'exercice de la profession d'agent immobilier sera désormais impossible pour ceux qui, comme la requérante, travaillaient, jusqu'à aujourd'hui, quasi uniquement sur la base de contrats non exclusifs", et qu'à supposer que tel ne soit pas le cas, la restriction apportée à la liberté du commerce et de l'industrie ne repose sur aucune justification raisonnablement admissible;

Considérant que la partie adverse répond tout d'abord qu'à supposer que, comme l'affirme la requérante, la disposition litigieuse aboutisse à imposer l'exclusivité et entraîne à terme la disparition des petites agences immobilières, la requérante n'a pas intérêt au moyen, dès lors qu'elle exerce son activité au sein d'une société, qui, jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement de déontologie, axait en partie sa publicité sur l'exclusivité de ses mandats, et qui est considérée comme une des grosses agences immobilières de la région bruxelloise; qu'elle soutient ensuite que le moyen repose sur une lecture inexacte de la disposition litigieuse et renvoie sur ce point à sa réfutation du troisième moyen; qu'elle conteste aussi le postulat suivant lequel la situation résultant de l'entrée en vigueur de la disposition litigieuse, telle qu'elle est interprétée par la requérante, condamnerait à mort les petites agences immobilières dont la clientèle serait exclusivement composée de clients multipliant les contrats libres, et ce eu égard au fait que, dans une situation où tous les contrats seraient des contrats exclusifs, les clients recourraient nécessairement à ce seul procédé, que prétendre que la consécration d'une formule unique de contrat d'exclusivité drainera toute la clientèle vers les agents importants relève de la pure supputation, et qu'on ne peut se fonder sur une situation individuelle pour en déduire des enseignements généraux; qu'elle expose enfin que la disposition attaquée ne constitue pas une violation de la liberté de commerce et de l'industrie, mais une simple modalisation de celle-ci, proportionnée à l'objectif poursuivi;

Considérant que, dans sa requête, la partie intervenante estime, pour les mêmes raisons que celles invoquées par la partie adverse, que la requérante n'a pas intérêt au moyen; que, quant au fond, la partie intervenante soutient que le moyen manque en fait, que, comme indiqué lors de l'examen du troisième moyen, l'article 19 n'a d'autre objet que d'imposer aux agents immobiliers de faire preuve d'un minimum de considération pour les intérêts de leurs clients et de leurs confrères, lorsqu'ils acceptent une mission identique à celle dont est déjà chargé un autre agent, et n'implique

pas que, si l'agent premier consulté estime que l'intervention d'un second agent pourrait emporter des inconvénients, le second ne pourra pas intervenir; qu'elle fait aussi valoir que toute contrainte déontologique implique par définition une restriction de la liberté du commerce et de l'industrie, restriction voulue, en l'espèce, par le législateur, qui charge l'I.P.I. d'établir les règles de la déontologie; qu'elle relève que sont totalement inexacts et purement spéculatives l'affirmation selon laquelle la disposition litigieuse aurait pour effet que plusieurs agents dont la clientèle est exclusivement composée de clients multipliant les contrats libres se verraient dans l'impossibilité matérielle de continuer à exercer leurs activités et celle selon laquelle cette disposition rendra impossible l'exercice de la profession d'agent immobilier par les plus petites structures, d'autant que ce sont précisément les missions relatives aux immeubles ou aux projets importants qui sont confiées à plusieurs agences; qu'elle expose enfin que le règlement de déontologie ne crée pas de discrimination, dès lors qu'il impose la même règle à l'ensemble des agents immobiliers, et non pas uniquement aux petites agences immobilières et qu'"il y a proportionnalité entre les exigences de l'article 19 et l'objectif de lutte contre une concurrence effrénée générant des conséquences préjudiciables pour les clients des agents immobiliers";

Considérant que la requérante réplique, en ce qui concerne l'intérêt au moyen, que c'est en qualité d'indépendante qu'elle travaille au sein de la société HOUSING SERVICE I.G.C., que, si cette société travaille parfois sous mandats exclusifs, elle-même travaille quasi uniquement sur la base de contrats non exclusifs, et que l'importance de cette société n'a aucune influence sur ses affaires; que, pour le surplus, elle reprend, en substance, l'argumentation contenue dans sa requête et renvoie à des attestations déposées au dossier pour établir que sa situation n'est pas unique;

Considérant que le quatrième moyen repose sur le postulat selon lequel l'article 19 du code de déontologie a pour conséquence indirecte, mais néanmoins certaine, d'imposer, à terme, l'exercice des activités d'agent immobilier à titre exclusif; qu'il ressort toutefois de l'examen du troisième moyen que l'article 19 n'impose pas l'exclusivité pas plus qu'il ne produit des effets indirects en ce sens, mais prévoit seulement des règles d'information et de collaboration à respecter lorsque plusieurs agents immobiliers se voient confier conjointement des missions de même nature portant sur les mêmes biens; que, pour le surplus, l'affirmation selon laquelle il aurait pour conséquence, à terme, d'imposer dans les faits une telle obligation, constitue une simple allégation; qu'il s'ensuit que, sans qu'il y ait lieu d'examiner la question de l'intérêt de la requérante au moyen, celui-ci n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend, à l'encontre des articles 12 et 19 du code de déontologie, tels qu'approuvés par l'arrêté royal attaqué, un cinquième moyen de "la violation des articles 3, 5, 7 et 85 à 94 (lire : des articles 3, 10, 14 à 16 et 81 à 89) du traité instituant la Communauté européenne, du principe de la libre concurrence et de l'excès de pouvoir"; qu'elle soutient que la combinaison des articles 12 et 19 "impose indirectement, mais certainement, aux agents immobiliers de ne plus exercer leur profession que sous forme exclusive", ce qui implique, "à terme, la disparition de l'ensemble des petites agences immobilières" dont la clientèle est presque exclusivement composée de personnes faisant appel aux contrats de courtage non exclusifs, que "l'article 12, en ce qu'il impose la conclusion de conventions écrites à durée déterminée, va aboutir à provoquer la disparition des petites et moyennes agences immobilières", lesquelles "n'arrivent pas à obtenir que des conventions écrites soient conclues", comme en témoignent des attestations déposées à son dossier, et qu'en approuvant ces dispositions, l'acte attaqué "a donné force obligatoire à deux normes favorisant la concentration du marché immobilier entre les mains de quelques grandes sociétés de courtage"; qu'elle en conclut que, ce faisant, les dispositions litigieuses faussent le libre jeu de la concurrence, en méconnaissant, en particulier, l'interdiction des ententes entre les entreprises et de l'abus de position dominante;

Considérant que la partie adverse estime, pour les motifs évoqués à propos du quatrième moyen, que la requérante n'a pas intérêt au moyen; que, quant au fond, la partie adverse expose à titre principal que, les conditions d'exercice de la profession étant les mêmes pour tous les agents immobiliers, le postulat selon lequel les articles 12 et 19 du code entraîneraient l'asphyxie, voire la disparition, des petites agences immobilières au profit des grandes, n'est pas vérifié pas plus qu'il ne résulte de ces dispositions une distorsion de concurrence ou un abus de position dominante; qu'elle fait valoir, très subsidiairement, qu'il n'apparaît pas que les dispositions litigieuses affecteraient le commerce entre les Etats membres et seraient comprises dans le champ d'application des règles européennes de concurrence; que plus subsidiairement encore, elle invite le Conseil d'Etat à poser une question préjudicielle à la Cour de justice des Communautés européennes portant sur la compatibilité des dispositions litigieuses avec les dispositions du traité visées au moyen;

Considérant que, dans sa requête, la partie intervenante estime également que, pour les motifs évoqués à propos du quatrième moyen, la requérante n'a pas intérêt au présent moyen; que, quant au fond, la partie intervenante soutient d'abord que les dispositions litigieuses n'aboutissent pas à imposer l'exclusivité et que le postulat selon lequel la conclusion de conventions écrites va aboutir à provoquer la disparition des

petites et moyennes agences immobilières n'est nullement démontré; qu'elle fait aussi état de l'existence de pratiques professionnelles établissant que, selon elle, l'instauration d'un système d'exclusivité ne pourrait avoir aucun effet, même indirect, sur le marché; qu'elle ajoute que le raisonnement de la requérante omet d'avoir égard au fait que la même règle, appliquée à l'ensemble des agents immobiliers, aura beaucoup plus vraisemblablement les mêmes effets sur chacun d'eux qu'un effet discriminatoire purement hypothétique au profit des grandes entreprises immobilières;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante, en ce qui concerne son intérêt au moyen, renvoie à son argumentation relative à son intérêt au quatrième moyen et, quant au fond, reprend, en substance, l'argumentation contenue dans sa requête;

Considérant que, tout comme le quatrième moyen, le cinquième moyen repose sur le postulat selon lequel l'article 19 du code de déontologie a pour conséquence indirecte, mais néanmoins certaine, d'imposer, à terme, l'exercice des activités d'agent immobilier à titre exclusif; qu'il ressort toutefois de l'examen du troisième moyen que ce postulat ne peut être retenu; que, par ailleurs, la requérante n'étaye aucunement l'affirmation selon laquelle l'article 12 du code aboutirait à imposer l'exclusivité dans les conventions de courtage immobilier et à provoquer la disparition des petites et moyennes agences immobilières pour que l'on puisse tenir pour établi qu'il s'agirait là de conséquences probables de ladite disposition; qu'en soi, 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 dès lors, il n'y a pas lieu de poser une question préjudicielle à la Cour de Justice des Communautés européennes; qu'il s'ensuit que, sans qu'il y ait lieu d'examiner la question de l'intérêt de la requérante au moyen, celui-ci n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend, à l'encontre des articles 4 et 5 du code de déontologie, tels qu'approuvés par l'arrêté royal attaqué, un sixième moyen 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 précitée, 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 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 agrégation, 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 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, §1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 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 la requérante précise, en ce qui concerne la première branche du moyen, que les dispositions litigieuses méconnaissent les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'elles imposent aux agents immobiliers des principes de responsabilité disciplinaire fondamentalement différents de ceux applicables dans d'autres professions;

Considérant que la partie adverse et la partie intervenante, cette dernière dans sa requête, 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 1^{er} 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 la requérante allègue que celui-ci réglerait la responsabilité civile ou pénale des personnes soumises au code de déontologie et que cette disposition impose seulement aux personnes soumises au code de déontologie une obligation de contrôle du travail de leurs collaborateurs; que, dans sa requête, 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.";

Considérant 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, 2°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précité 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 fait la partie requérante des dispositions visées au moyen est erronée; que celles-ci ne dérogent pas aux principes applicables en matière d'imputabilité;

Considérant 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 la partie requérante, 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;

Considérant qu'il s'ensuit que le moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches;

Considérant que la requérante prend un septième moyen de "la violation des articles 33, 105 et 108 de la Constitution, de l'article 7 de la loi-cadre du 1er mars 1976, précitée, et des principes généraux du droit qui interdisent toute délégation ou subdélégation de pouvoirs"; que la requérante expose qu'il résulte de l'article 1er, 12°, et de l'article 2 du code de déontologie que le Roi a délégué sa compétence de prendre des normes déontologiques au ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions, que cette délégation est irrégulière du fait qu' "en laissant la possibilité au conseil (national de l'I.P.I.) de soumettre à l'approbation du ministre l'adoption de normes destinées à détailler, mais surtout à compléter le code, le Roi subdélègue le corps même de sa compétence en matière déontologique" et qu'en prévoyant que des directives détaillant ou complétant le code peuvent être rendues obligatoires du fait de leur approbation par le seul ministre des Classes moyennes, l'arrêté attaqué méconnaît l'article 7 de la loi du 1er mars 1976, selon lequel les règles de déontologie ne peuvent avoir force obligatoire qu'après leur approbation par un arrêté royal délibéré en conseil des ministres;

Considérant que la partie adverse répond tout d'abord que le Roi a délégué au ministre des Classes moyennes, non pas le pouvoir - qui ne lui appartient pas - d'adopter des normes déontologiques, mais celui d'approuver des règles déontologiques complémentaires au code de déontologie, détaillant celui-ci; qu'elle relève ensuite qu' "en matière réglementaire, une règle constitutionnelle coutumière consacre, en l'absence de texte, la légitimité des délégations du Roi au ministre, lorsque de telles délégations, par hypothèse révocables, ont pour objet des points d'importance secondaire" et que cette condition est, en l'espèce, remplie, les dispositions litigieuses limitant l'objet des directives à des règles qui se bornent à prolonger les règles principales contenues dans le code; que la partie intervenante se réfère, dans sa requête, à l'argumentation de la partie adverse;

Considérant que le code de déontologie approuvé par l'arrêté attaqué contient plusieurs dispositions relative à des "directives"; qu'il en va ainsi :

- de l'article 1er, 12°, qui définit la notion de directive comme suit :

" une décision du Conseil (national de l'I.P.I.) ayant pour but de détailler ou de compléter les présentes règles de déontologie. Par le fait de leur publication dans le Bulletin officiel de l'Institut, les directives sont valablement publiées et l'agent immobilier est réputé en avoir pris connaissance.";

- de l'article 2 selon lequel :

" Les règles de déontologie auxquelles sont soumis les agents immobiliers sont constituées par le présent code. Elles sont détaillées ou complétées, notamment en fonction des particularités professionnelles sectorielles ou locales, par des directives du Conseil, qui font l'objet d'une approbation par le ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions. Celles-ci sont obligatoires au même titre que les règles du présent code.";

- de l'article 9, alinéa 2, selon lequel les conditions générales de base et les garanties minimales auxquelles doivent satisfaire les contrats d'assurance à souscrire par un agent immobilier en vue de couvrir sa responsabilité civile professionnelle et celle de la ou des personnes morales bénéficiant de son agrégation, font l'objet d'une directive ;

- de l'article 10, alinéa 3, qui dispose :

"L'agent immobilier est tenu de faire garantir tous les fonds et valeurs de tiers que lui-même et les personnes morales qui bénéficient de son agrégation détiennent ou pourront détenir, en obtenant le cautionnement d'un organisme financier ou d'une compagnie d'assurance de son choix, suivant les modalités définies par une ou plusieurs directives, et ce, en faveur desdits tiers.";

- de l'article 12, alinéa 2, en vertu duquel les mentions de la convention écrite à conclure pour chaque mission "peuvent faire l'objet d'une directive, éventuellement par activité";

- de l'article 14, seconde phrase, qui permet au conseil national de l'I.P.I., en fonction des exigences de chaque activité de la profession, d'"émettre des directives concernant la constitution et la conservation" du dossier qu'un agent immobilier doit tenir pour chaque affaire;

- de l'article 16 :

- en son alinéa 2, qui prévoit que le conseil national de l'I.P.I. "détermine par directive, entre autres, le nombre minimum d'heures qui doit être consacré par année à la formation permanente et peut également indiquer des sujets à y inclure";

- en son alinéa 4, première phrase, qui prévoit qu'une directive détermine la "formation de remise à niveau" à suivre, dans l'année suivant sa réinscription au tableau, par tout agent immobilier qui interrompt son activité professionnelle d'agent

immobilier indépendant et qui a demandé son omission temporaire du tableau des titulaires de la profession;

- en son alinéa 5, en tant qu'il renvoie aux obligations en matière de formation permanente telles que déterminées par directive;

- ainsi que de deux dispositions qui se réfèrent à l'application des directives, à savoir la phrase introductive de l'article 1^{er} et l'article 4, alinéa 3;

Considérant qu'en prévoyant que le conseil national de l'I.P.I. peut détailler ou compléter par des directives les règles de déontologie que contient le code, l'article 2 du code qui est rédigé en termes généraux s'applique à toutes les dispositions du code précitées qui se réfèrent ou renvoient à l'adoption de directives;

Considérant qu'en vertu de l'article 7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, le conseil national de l'institut professionnel "peut détailler, adapter ou compléter les règles de déontologie comme fixées en vertu de l'article 2 de la présente loi (...). Les règles de déontologie (...) n'ont force obligatoire qu'après leur approbation par le Roi, par arrêté délibéré en conseil des ministres";

Considérant qu'aux termes de l'article 2 du code, les directives établies par le conseil national de l'I.P.I. sont appelées à détailler ou à compléter les règles de déontologie établies par le présent code, c'est-à-dire les règles de déontologie visées par l'article 7 précité, et à en revêtir la même force obligatoire; qu'il s'ensuit que les directives dont question à l'article 2 du code constituent elles aussi des règles de déontologie au sens de l'article 7 de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée et doivent dès lors se conformer, notamment quant à leur procédure d'adoption, au régime prévu par ledit article 7; que par conséquent, il est contraire à cet article 7 de prévoir, comme le fait l'article 2 du code, que les directives acquièrent force obligatoire du fait de leur approbation par un arrêté du ministre des classes moyennes, et non pas par un arrêté royal délibéré en conseil des ministres; qu'en effet, cette disposition aboutit à priver les titulaires de cette profession d'une garantie expressément prévue par la loi en ce qui concerne l'approbation par le Roi des règles de déontologie des membres d'une profession réglementée, à savoir que l'arrêté royal à prendre à cette fin doit être délibéré en conseil des ministres; que cette irrégularité de l'article 2 du code entraîne l'irrégularité des autres dispositions du code de déontologie relatives aux directives; que le moyen est fondé;

Considérant que la requérante soutient que le Conseil d'Etat ne peut limiter son annulation à une ou plusieurs dispositions du code de déontologie; qu'elle fait valoir que le code de déontologie constitue un ensemble à l'égard duquel le Roi ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation ni de modulation, en précisant sur ce point que le Roi ne peut ni modifier les dispositions du code de déontologie ni moduler l'étendue de son approbation et que le Conseil d'Etat ne peut bénéficier d'une compétence plus étendue que celle dont dispose le Roi;

Considérant que la partie adverse expose que le Conseil d'Etat n'est nullement tenu d'annuler dans sa totalité un arrêté royal rendant obligatoire un règlement de déontologie, lorsque seules certaines des dispositions de ce règlement sont illégales; qu'elle souligne que "l'annulation totale du règlement de déontologie frapperait des dispositions qui, non seulement ne seraient en rien entachées d'illégalité, mais qui, en outre, constituent une contribution hautement positive à la promotion de la profession d'agent immobilier, tant dans l'intérêt de tiers que dans l'intérêt des membres de la profession"; que la partie intervenante ajoute, dans sa requête, qu'il est inexact d'affirmer que le Roi n'aurait d'autre choix que d'approuver ou de rejeter, dans leur ensemble, les règles de déontologie;

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 déferé 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 de l'article 12 du code de déontologie et des dispositions du même code en tant qu'elles se réfèrent ou renvoient à l'adoption de directives; que ces dispositions certes importantes sont aisément dissociables des autres dispositions du code de déontologie; qu'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'objection de la partie requérante que la partie adverse n'a qu'un pouvoir d'approbation ou d'improbation du code de déontologie n'énervé 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 impute l'acte qui Lui est soumis mais s'étendant également à celui-ci,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté royal du 28 septembre 2000 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, en tant qu'il approuve les dispositions ou parties de dispositions suivantes du code de déontologie :

- dans la phrase introductive de l'article 1^{er}, les mots "et des directives";
- l'article 1^{er}, 12°;
- l'article 2, deuxième et troisième phrases;
- à l'article 4, alinéa 3, les mots "et les directives";
- l'article 9, alinéa 2;
- à l'article 10, alinéa 3, les mots "suivant les modalités définies par une ou plusieurs directives";
- l'article 12;
- l'article 14, seconde phrase;
- l'article 16, alinéas 2 à 5.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Le présent arrêt sera publié par extrait au Moniteur belge.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 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 quatre mai deux mille cinq par :

MM.	ANDERSEN,	Président du Conseil d'Etat,
	LEWALLE,	Conseiller d'Etat,

NIHOUL,
HARMEL,

Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

P. HARMEL.

R. ANDERSEN.