

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.408 du 24 septembre 1999

A.84.304/VI-15.077

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

contre :

l'Etat belge, représenté par le
Ministre de l'Agriculture et des
Petites et Moyennes Entreprises,
Actuellement le Ministre des Classes
moyennes,

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

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 25 mai 1999 par
Lillemor TAFT, qui tend à la suspension de l'exécution de
"l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du
code de déontologie de l'Institut professionnel des agents
immobiliers";

Vu la requête introduite simultanément par la même
requérante, qui demande l'annulation du même arrêté royal;

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

Vu le rapport de M^{me} DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 août 1999 ordonnant le dépôt du rapport et fixant l'affaire à l'audience du 3 septembre 1999, date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience du 16 septembre 1999;

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

Rapport fait par M. HANSE, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me MAHIEU, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} DEBROUX, auditeur;

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

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

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

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

immobilier a notamment créé l'Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.).

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

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

Il a été publié au Moniteur belge du 25 mars 1999.

Considérant qu'il y a lieu de statuer sans délai sur la présente demande de suspension, même si la procédure ne permet qu'un examen sommaire des questions posées;

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

Considérant que la requérante invoque un moyen, le deuxième de sa requête, "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"; qu'elle reproche au code de déontologie attaqué de prévoir, en son article 12,

que les agents immobiliers ne pourront plus exercer leurs activités qu'à titre exclusif; que, selon elle, ledit article 12 "est 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"; qu'elle en conclut "qu'il ne s'agit nullement d'une règle relevant de la déontologie immobilière";

Considérant que la partie adverse conteste que l'article 12 du code de déontologie soit étranger à la notion de règle de déontologie; qu'elle se réfère à l'exposé des motifs dudit code, arrêté le 18 novembre 1996, et rappelle les motifs qui ont présidé à l'adoption de cette disposition: "la recherche de l'excellence dans l'accomplissement de l'activité professionnelle, la possibilité d'éviter la précipitation dans la réalisation trop rapide d'une affaire, la nécessité de promouvoir la fixation du meilleur prix avec circonspection, la nécessité d'éviter les éventuels litiges de responsabilité en cas de détérioration du bien offert, la nécessité d'éviter que le client soit exposé au risque de devoir payer plusieurs fois les honoraires pour une même mission, et la nécessité d'éviter le risque de voir le bien proposé être vendu ou loué deux fois au même moment, avec toutes les conséquences néfastes pour les clients des agents immobiliers ou leurs co-contractants"; qu'elle souligne que "ces diverses considérations ressortissent assurément à la notion de déontologie" et que "l'exigence d'un contrat destiné à rencontrer au mieux les intérêts des clients est une exigence propre à la déontologie, et notamment aux principes de dignité, de discrétion et d'honneurs professionnels";

Considérant que la déontologie d'une profession rassemble 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 que, au sein de la profession d'agent immobilier, le problème de la convention exclusive ou non exclusive pouvait sans doute être débattu, chaque branche de l'alternative présentant à la fois des avantages et des inconvénients; que, toutefois, ce n'est pas pour autant que le problème relevait nécessairement du domaine de la déontologie; que les objectifs recherchés lors de l'adoption dudit article 12 et rappelés par la partie adverse, s'ils sont évidemment louables, sont étrangers aux exigences de l'honneur et de la dignité de la profession, et qu'il aurait pu tout aussi bien y être satisfait par une simple obligation d'information donnée au client, respectueuse de la liberté de tous, plutôt que par l'imposition d'une disposition contractuelle, non seulement aux membres de l'I.P.I., mais aussi aux tiers; qu'il ne saurait être sérieusement soutenu que la requérante qui, pendant plus de dix ans et jusqu'à ce jour, a exercé sa profession d'agent immobilier en ne concluant avec ses clients quasiment que des conventions non exclusives, a, par ce seul fait, compromis les principes de probité et de délicatesse qui s'imposaient à elle, et ainsi affecté l'honneur ou la dignité de la profession;

Considérant dès lors qu'en imposant l'exclusivité à toute mission confiée à un ou plusieurs agents immobiliers, l'article 12 du code de déontologie excède les limites de la déontologie; qu'en adoptant cet article, le Conseil national de l'I.P.I. a outrepassé la mission que lui donnaient les articles 2, § 1er, et 7, 1°, de la loi-cadre du 1er mars 1976 "d'établir les règles de déontologie", et que l'arrêté royal attaqué, en donnant force obligatoire au code de déontologie comportant cette illégalité, s'est approprié cette illégalité; que le moyen peut être tenu pour sérieux;

Considérant, quant au préjudice que risque d'entraîner l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que la requérante fait valoir qu'"il est plus que probable que (les) clients, se voyant imposer l'obligation de conclure des conventions d'exclusivité, se dirigeront dorénavant vers les grandes entreprises immobilières disposant de nombreuses agences et de moyens considérables, et que l'exercice de la profession d'agent immobilier sera désormais impossible pour ceux qui, comme la requérante, travaillaient quasi uniquement sur la base de contrats non exclusifs", et qu'elle se verra contrainte de mettre fin à ses activités immobilières et ainsi acculée à la faillite, de même que pas mal d'autres agents immobiliers;

Considérant que, lors de l'audience du 16 septembre 1999, la partie adverse n'a pas contesté le fléchissement du chiffre d'affaires constaté depuis l'entrée en vigueur du code de déontologie attaqué, contestant toutefois la relation causale entre ces deux faits;

Considérant que si le préjudice dont se prévaut la requérante ne peut être tenu dès ores pour établi, le risque qu'il se réalise tel qu'invoqué, lui, est établi, ne serait-ce que par le fléchissement du chiffre d'affaires dont question ci-avant; qu'il paraît suffisamment grave et difficilement réparable pour satisfaire à la condition imposée par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que les conditions prévues par ladite disposition pour que soit accueillie une demande de suspension sont remplies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Article 2 .

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-quatre septembre 1900 nonante-neuf par :

M. HANSE,	conseiller d'Etat, président f.f.
M ^{me} NOTEBAERT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

Ph. HANSE.