

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 144.528 du 18 mai 2005

A.99.609/VI-15.792

En cause :

- 1. NAGIEL** Israël,
- 2. VERMUYTEN** Patrick,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill, n° 253,
1180 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, 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 Israël NAGIEL et Patrick VERMUYTEN qui demandent l'annulation des articles 1^{er} et 3 de l'arrêté royal du 28 septembre 2000 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers;

Vu la requête introduite le 13 juin 2001 par laquelle l'Institut professionnel des agents immobiliers demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 13 juillet 2001 accueillant cette intervention;

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 8 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 Luc CAMBIER, 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. 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 1^{er} 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 royal 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 suit sa publication, soit le 1^{er} décembre 2000. Il s'agit de l'arrêté royal attaqué.

II. EN DROIT.

Considérant que le Conseil d'Etat ayant par l'arrêt n° 144.181 du 4 mai 2005 annulé l'arrêté royal attaqué en tant qu'il approuve, dans la phrase introductive de l'article 1^{er} du code de déontologie, les mots "et des directives"; l'article 1^{er}, 12°, du même code; l'article 2, deuxième et troisième phrases, du même code; à l'article 4, alinéa 3, du même code, les mots "et les directives"; l'article 9, alinéa 2, du même code; à l'article 10, alinéa 3, du même code, les mots "suivant les modalités définies par une ou plusieurs directives"; l'article 12 du même code; l'article 14, seconde phrase, du même

code; et l'article 16, alinéas 2 à 5, du même code, il n'y a plus lieu d'examiner les deuxième et sixième moyens qui tendent au même résultat;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de la violation des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, notamment de ses articles 3 et 84, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité"; que, dans une première partie qui peut être qualifiée de première branche, les parties requérantes exposent que l'arrêté royal attaqué "confère une portée réglementaire et une force obligatoire au code de déontologie dépourvu de toute portée juridique tant qu'il n'est pas approuvé par le Roi", que le caractère réglementaire de cet arrêté est renforcé par son article 2, qui abroge l'arrêté royal du 3 février 1999, et par son article 3, qui charge le Ministre de l'Agriculture et des Classes moyennes de l'exécution de l'arrêté, et que, malgré ce caractère réglementaire incontestable, la Section de législation n'a pas été consultée sur le projet devenu l'arrêté royal attaqué, ce dernier n'invoquant ni ne motivant spécialement l'urgence; que, dans une seconde partie qui peut être qualifiée de seconde branche, les parties requérantes estiment que l'arrêté royal attaqué est un acte destiné à "produire des effets juridiques à l'égard d'un ou de plusieurs administrés ou d'une autre autorité administrative" au sens de la loi du 29 juillet 1991 précitée, du fait qu'il "produit des effets à l'égard des agents immobiliers" et qu'il "constitue une réponse à une demande faite par une autre autorité administrative, à savoir l'I.P.I.", qu'il aurait dû dès lors être formellement motivé et que tel n'est pas le cas, l'arrêté royal attaqué n'expliquant pas les raisons de l'approbation du code de déontologie établi par l'I.P.I.;

Considérant que la partie adverse répond que "le raisonnement des parties requérantes est entaché d'une contradiction manifeste", puisque, d'une part, en tant qu'il est pris de la violation des articles 3 et 84 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, le moyen repose sur l'affirmation que l'arrêté royal attaqué présente un caractère réglementaire et, d'autre part, en tant qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991, le moyen implique nécessairement que, pour les parties requérantes, ledit arrêté royal est un acte de portée individuelle; que, quant à la première branche, la partie adverse cite un avis 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 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 sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973; qu'elle expose que cet avis confirme une doctrine et une jurispru-

dence constantes et que c'est par l'effet d'une confusion que les parties requérantes déduisent 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; que, quant à la seconde branche, la partie adverse estime que l'arrêté royal querellé n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 29 juillet 1991, qu'il constitue un simple acte de tutelle administrative, qui ne produit plus d'effets dès qu'il en a été fait application, et que, s'il ne constitue pas un arrêté réglementaire au sens spécifique, et plus restreint qu'usuellement, de l'article 3 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, il n'est pas non plus un acte "de portée individuelle" au sens de la loi du 29 juillet 1991, du fait que les règles de droit qu'il rend obligatoires s'appliquent indistinctement à toutes les personnes exerçant la profession d'agent immobilier et ont ainsi un caractère général;

Considérant que tant dans sa requête en intervention que dans son mémoire, la partie intervenante se réfère à l'argumentation de la partie adverse;

Considérant que les parties requérantes répliquent que leur raisonnement n'est pas contradictoire, les deux griefs exposés étant subsidiaires l'un par rapport à l'autre, et rien ne s'opposant à ce qu'un acte puisse avoir, pour une partie, une portée réglementaire et, pour une autre partie, une portée non réglementaire; qu'en ce qui concerne la première branche, elles font valoir que le code de déontologie n'acquiert valeur réglementaire que par son approbation par cet arrêté, que les articles 2 et 3 de l'arrêté royal attaqué confirment la volonté de la partie adverse de prendre des dispositions ne relevant pas de la simple tutelle, un acte de tutelle ne pouvant abroger un arrêté antérieur, comme le fait l'article 2 de l'arrêté royal attaqué, ou n'impliquant aucun pouvoir d'exécution, comme le fait l'article 3 de l'arrêté royal attaqué, et que l'on en veut pour preuve, d'une part, la circonstance - invoquée, selon elles, par la partie adverse en réponse au deuxième moyen - que l'arrêté royal attaqué contiendrait des délégations de pouvoir en faveur du Ministre de l'Agriculture et des Classes moyennes et, d'autre part, la demande, formulée à titre subsidiaire par la partie intervenante, que la Section d'administration n'annule que partiellement les dispositions attaquées, une telle demande étant incompatible avec la circonstance que le Roi ne dispose, à l'égard du code de déontologie litigieux, que du pouvoir de l'approuver ou de l'improuver; qu'en ce qui concerne la seconde branche, elles exposent que, si l'on se rallie au point de vue exprimé dans l'avis précité L. 26.708/3 et si l'on considère que le raisonnement qui y est tenu est transposable en l'espèce, il faut alors soutenir que l'arrêté royal attaqué entre dans le champ d'application de la loi du 29 juillet 1991, du fait qu'il est de nature à produire des effets juridiques à l'égard, d'une part, de l'autorité administrative qu'est l'I.P.I. et, d'autre part, du ministre dans la mesure où l'arrêté royal attaqué lui

consentirait des délégations de pouvoir; que, dans leur dernier mémoire, elles se réfèrent, quant à la première branche, à un arrêt de la Cour de cassation du 7 octobre 2004 qui considère que "même des arrêtés fixant des échelles barémiques doivent être soumis à l'avis préalable de la Section de législation du Conseil d'Etat" et qui "constitue un arrêt de principe reconnaissant qu'il convient de donner une portée générale à l'obligation de consulter cette Section", et aux arrêts du Conseil d'Etat prononcés à l'égard du précédent code de déontologie dans lesquels le Conseil d'Etat n'a annulé que certaines dispositions, ce qui démontre que la partie adverse peut également n'approuver qu'une partie du projet de code; que, quant à la seconde branche, elles indiquent ne pas pouvoir partager le point de vue selon lequel il existerait une catégorie d'actes qui ne seraient ni réglementaires, ni collectifs, ni individuels et se demandent quel est le critère objectif, raisonnable et proportionné pouvant justifier que des actes non réglementaires soient exclus du champ d'application de la loi du 29 juillet 1991;

Considérant, quant à la première branche prise de la violation des articles 3 et 84 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, que pour déterminer le caractère réglementaire ou non de l'arrêté attaqué au sens de ces dispositions, 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 l'article 3 des susdites lois coordonnées 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 circonstance que le Roi ne dispose que du pouvoir d'approuver ou d'improver le code de déontologie litigieux n'empêche pas le Conseil d'Etat de n'annuler que partiellement l'arrêté royal attaqué, pareille compétence du Conseil d'Etat ne conférant pas pour autant à l'intervention du Roi une autre portée que celle d'un acte de haute tutelle administrative; que, par ailleurs, aucun argument ne peut être tiré des articles 2 et 3 de l'arrêté royal attaqué; qu'en effet, l'arrêté royal du 3 février 1999 ayant épuisé ses effets par sa seule application, son abrogation par l'article 2 de l'arrêté royal attaqué est en réalité sans objet; que l'article 3 de l'arrêté royal attaqué n'accorde pas au ministre un pouvoir de décision ni ne prévoit de délégations de pouvoir à son profit mais le charge simplement de prendre des mesures d'exécution matérielle;

que, pour le surplus, l'arrêt du 7 octobre 2004 de la Cour de cassation est invoqué à tort par les parties requérantes, celui-ci étant étranger au cas d'espèce; que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche prise de la violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée, que la motivation formelle des actes administratifs s'applique, selon l'article 1^{er}, premier tiret, de cette loi, à tout "acte juridique unilatéral de portée individuelle"; que tel n'est pas le cas de l'arrêté royal qui approuve et qui confère force obligatoire à des règles de déontologie, lesquelles présentent un caractère réglementaire dès lors qu'aux termes des articles 2, §§ 2 et 5, et 7, § 1^{er}, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, elles s'imposent aux titulaires de la profession réglementée; que la seconde branche n'est pas fondée;

Considérant qu'il ressort de la portée et de l'économie propres de chacune des deux législations visées au moyen, dont les classifications ne coïncident pas nécessairement, que l'arrêté royal attaqué n'est pas un acte de portée individuelle au sens de la loi du 29 juillet 1991, précitée, pas plus qu'un acte "réglementaire" au sens de l'article 3 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent, à l'encontre de l'article 6 du code de déontologie, tel qu'approuvé par l'arrêté royal attaqué, un troisième moyen de "la violation des articles 10, 11, 12, 23, 27, 170 et 173 de la Constitution, des articles 9 et 12 de la loi hypothécaire, des articles 2, 6 et 7 de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, du décret d'Allarde et du principe de proportionnalité"; que les parties requérantes font tout d'abord valoir que l'article 6 du code de déontologie est contraire à la liberté d'association, qui "s'oppose à l'obligation de faire partie d'un institut professionnel pour pouvoir exercer une activité professionnelle et, plus encore, de subordonner l'exercice de cette activité et l'affiliation «obligatoire» au paiement d'une cotisation"; qu'elles exposent ensuite que l'article 6, qui institue en réalité un impôt et non une redevance, la cotisation étant due à la suite d'une affiliation obligatoire à l'Institut, lequel n'offre en outre aucun service à ses membres, est contraire aux articles 170 et 173 de la Constitution, qui "interdisent d'instaurer un impôt en faveur d'un institut professionnel"; qu'elles soutiennent par ailleurs qu' "à supposer même qu'une cotisation puisse être instaurée et rendue obligatoire, encore fallait-il que la partie adverse et/ou les articles du code de déontologie définissent des fourchettes et modes de calculs desdites cotisations au lieu de se référer seulement à un règlement d'ordre intérieur à arrêter souverainement

par le conseil"; qu'elles estiment encore que le paiement de la cotisation ne peut être érigé en obligation déontologique, dès lors que, d'une part, "en cas de non paiement, seules les dispositions des codes civil et judiciaire peuvent trouver à s'appliquer pour en poursuivre la récupération", et que, d'autre part, ériger le non paiement de la cotisation en manquement déontologique "revient à instaurer un véritable privilège non prévu et organisé par la loi" en faveur de l'I.P.I.;

Considérant que la partie adverse répond tout d'abord qu'"il est constant que l'obligation de s'affilier à un ordre professionnel, chargé de veiller au respect de la déontologie, ne viole pas le principe constitutionnel de la liberté d'association"; qu'elle relève ensuite que la cotisation litigieuse n'est pas un impôt car elle est seulement destinée à couvrir les besoins de l'I.P.I., et non pas à contribuer aux dépenses collectives ou aux frais de fonctionnement des services publics, car elle est établie au profit du seul I.P.I., et non pas au profit d'une collectivité politique visée dans les articles 170 et 173 de la Constitution, et car l'I.P.I. ne dispose d'aucun pouvoir de contrainte en cas de non paiement de la cotisation par ses membres; qu'elle soutient que "dès lors que l'on reconnaît à l'I.P.I. la compétence de percevoir une cotisation annuelle à charge de ses membres, il est indifférent que ce soit l'I.P.I. lui-même ou l'un de ses organes qui en définit les fourchette et modes de calcul" et qu'il n'appartient pas au Roi de déterminer les modalités de cette cotisation, la loi Le chargeant uniquement d'approuver les règles de déontologie préalablement adoptées par l'I.P.I.; qu'elle expose encore que rien ne s'oppose à ce que le paiement de la cotisation soit instauré en obligation déontologique, qu'il importe peu à cet égard que le manquement à cette obligation soit susceptible d'engager la responsabilité extra-contractuelle de celui qui l'a commis, cette circonstance ne la privant pas de son caractère déontologique, et que la disposition litigieuse ne crée pas de privilège, dès lors qu'elle ne donne pas à l'I.P.I. le droit d'être préféré à d'autres créanciers;

Considérant que, dans sa requête, la partie intervenante ajoute que l'obligation de faire partie d'un institut professionnel, ainsi que celle de payer une cotisation, le cas échéant sous peine de sanction disciplinaire, sont expressément prévues par l'article 6, § 4, de la loi du 1^{er} mars 1976, que la Cour d'arbitrage a, par son arrêt n° 104/99 du 6 octobre 1999, considéré notamment que, les instituts professionnels étant des institutions de droit public, cette disposition était étrangère au principe de la liberté d'association garanti par l'article 27 de la Constitution, qu'il n'appartient pas au règlement de déontologie de fixer des fourchettes ou modes de calcul des cotisations, dès lors que l'article 6, § 4, de la loi du 1^{er} mars 1976, d'une part, précise l'objet des cotisations, à savoir couvrir les frais de fonctionnement de l'I.P.I., d'autre part, organise

un contrôle de celles-ci en les soumettant à l'approbation du Ministre des Classes moyennes et de l'Agriculture et, enfin, prévoit l'organisation par le Roi d'un contrôle sur les comptes annuels, les budgets et la comptabilité des instituts professionnels, et que l'affirmation des parties requérantes selon laquelle le paiement de la cotisation ne peut être instauré en obligation déontologique est en contradiction avec l'article 6, § 4, de la loi du 1^{er} mars 1976, qui prévoit qu'en cas de refus de paiement de la cotisation par un membre, la chambre exécutive peut, après avoir sommé celui-ci de payer, suspendre l'intéressé à titre de peine disciplinaire;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes font en particulier valoir qu'à supposer que l'instauration d'une cotisation ne viole pas la liberté d'association, "il n'en demeure pas moins qu'elle altère cette liberté et que ce pouvoir doit, dès lors, être confiné dans de strictes limites", la hauteur du montant des cotisations pouvant conduire certains agents à devoir renoncer à leur activité professionnelle, alors que "tel n'est pas le cas en l'espèce puisqu'aucune fourchette, ni mode de calcul des cotisations n'est prévu par le code de déontologie", que "l'affirmation selon laquelle on ne pourrait qualifier d'impôt que ce qui remplit toutes les conditions constitutionnelles et légales requises pour les taxations revient à renverser le raisonnement", la question étant en effet "de voir si un prélèvement est ou non légal, ce qui requiert précisément de vérifier s'il réunit les conditions légalement requises pour pouvoir être un impôt ou une redevance", que la disposition litigieuse permet de prononcer d'autres sanctions disciplinaires que celle prévue en pareille hypothèse par l'article 6, § 4, de la loi du 1^{er} mars 1976, et que, de la sorte, elle institue un véritable privilège en faveur de l'I.P.I.;

Considérant que, dans son mémoire en intervention, la partie intervenante ajoute que le pouvoir de l'I.P.I. de fixer les cotisations n'est pas sans limite ni contrôle, dès lors qu'en vertu de l'article 6, § 4, de la loi du 1^{er} mars 1976, les cotisations sont soumises à l'approbation du Ministre des Classes moyennes et de l'Agriculture, qu'il n'appartient pas au code de déontologie d'encadrer le pouvoir de fixer les cotisations, dès lors que cette compétence est expressément attribuée par le législateur au ministre, que c'est la loi, et non pas le code de déontologie, qui fixe les sanctions disciplinaires applicables en cas de manquement aux règles de déontologie, que l'article 6, § 4, de la loi du 1^{er} mars 1976 prévoit une sanction spécifique, la suspension, en cas de refus de paiement de la cotisation et que la disposition litigieuse du code de déontologie ne permet pas de prononcer des sanctions disciplinaires plus importantes que la suspension, "tout simplement parce qu'(elle) ne prévoit rien à cet effet";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes indiquent qu'elles "ne comprennent pas le raisonnement au terme duquel l'article 6 du code de déontologie n'aurait pas pour objet de régler la récupération des cotisations ou de se prononcer sur des sanctions disciplinaires en cas de non-paiement, du moins dans la mesure où il est certain que si tel n'est pas l'objet, tel en est en tout cas l'effet", que des poursuites disciplinaires ont d'ailleurs été engagées à l'égard de certains agents en retard de paiement et que cette disposition ménage "au moins un mode de pression sur les agents concernés, lesquels veilleront nécessairement à privilégier ce créancier particulier que devient l'I.P.I.";

Considérant que l'article 6 du code de déontologie est rédigé comme suit :

" L'agent immobilier est tenu de payer la cotisation annuelle fixée par le Conseil en vertu du règlement d'ordre intérieur, dans le délai de paiement prévu.";

Considérant que l'article 3, alinéa 1^{er}, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée dispose que :

" Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, une profession réglementée en exécution de la présente loi, ou en porter le titre professionnel, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession.";

Que l'article 6 de la même loi est rédigé comme suit :

" § 1^{er}. L'institut professionnel a son siège dans l'agglomération bruxelloise.
§ 2. En sont membres, toutes les personnes inscrites au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires.
(...)
§ 4. Les frais de fonctionnement de l'Institut sont couverts par :
1° les libéralités effectuées à son profit;
2° les cotisations des membres et des stagiaires.
Les cotisations sont soumises à l'approbation du Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions.
En cas de refus de paiement de la cotisation par un membre dans le délai fixé par le Conseil, la chambre exécutive peut, après avoir sommé le membre de payer encore la cotisation dans un délai fixé par la chambre, suspendre l'intéressé pendant la durée de la procédure de récupération de la cotisation, à titre de peine disciplinaire conformément à l'article 9, alinéa 1^{er}, c). La cotisation n'est pas due si l'intéressé a demandé sa radiation de la liste des stagiaires ou du tableau des titulaires avant l'expiration du délai fixé.
Le Roi fixe la façon dont s'opère le contrôle sur les comptes annuels, les budgets et la comptabilité des instituts professionnels.";

Considérant que l'obligation, pour les personnes qui désirent exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, une profession réglementée ou en porter le titre professionnel, de faire partie de l'institut professionnel concerné, résulte directement des articles 3, alinéa 1^{er}, et 6, § 2, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée; que le principe de l'existence de cotisations, à charge de ces personnes, en vue de

couvrir les frais de fonctionnement de l'institut professionnel concerné, est consacré par l'article 6, § 4, alinéa 1^{er}, 2°, de la même loi, les intéressés étant, du seul fait de leur qualité de membres de l'institut, tenus de payer les cotisations en question; qu'il s'ensuit que les critiques des parties requérantes relatives à la violation de la liberté d'association et des articles 170 et 173 de la Constitution ont trait, en réalité, non pas à l'article 6 du code de déontologie, mais aux articles 3, alinéa 1^{er}, et 6, § 2, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée; que dans cette mesure, le moyen manque en droit;

Considérant, par ailleurs, que l'article 6 du code de déontologie a pour seul objet d'ériger en règle déontologique le paiement de la cotisation annuelle due par les agents immobiliers; qu'il n'a pas pour objet de régler le montant de cette cotisation annuelle, renvoyant sur ce point au règlement d'ordre intérieur, de sorte qu'en tant qu'il critique le défaut de détermination de fourchettes et des modes de calcul des cotisations, le moyen manque de pertinence; que cette disposition n'a pas non plus pour objet de régler la récupération de la cotisation ou de se prononcer sur les sanctions disciplinaires applicables lorsque celle-ci n'est pas payée, ces éléments étant prévus par l'article 6, § 4, alinéa 3, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée; qu'elle n'établit pas davantage, au profit de l'I.P.I., un privilège au sens de l'article 12 de la loi hypothécaire, à savoir "un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires", de sorte que sur ces points, le moyen manque également de pertinence;

Considérant qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent, à l'encontre des articles 4 et 35 du code de déontologie, tels qu'approuvés par l'arrêté royal attaqué, un quatrième moyen de la violation des articles 10, 11, 12, 16 et 23 de la Constitution, des articles 1382 et suivants du code civil, de l'article 2, § 5, 2°, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, de l'article 5, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précité, et "des principes généraux du droit, notamment de ceux qui veulent que l'on n'ait pas à répondre de la faute de tiers dont on ne peut pas répondre, faute de pouvoir contrôler et diriger leur activité"; que, dans une première branche, les requérants soutiennent que l'article 4, alinéa 3, du code de déontologie "pourrait conduire à engager la responsabilité déontologique, et donc aussi civile, d'agents immobiliers" en raison de faits commis par autrui, comme "la responsabilité d'agents indépendants travaillant pour une société, en raison de fautes commises par le personnel salarié de cette entreprise, alors qu'ils ne sont pas eux-mêmes les employeurs de ces salariés et ne disposent donc d'aucun pouvoir de contrôle, de direction et d'injonction à leur égard" ou comme la responsabilité d'un

agent immobilier "pour des faits accomplis par un conseil d'administration dont il ne ferait pas partie et à l'égard duquel il n'aurait aucun pouvoir", de sorte que le texte litigieux méconnaît les dispositions et principes en vertu desquels une personne ne peut être tenue pour responsable d'actes posés par d'autres à l'égard de qui elle ne dispose d'aucun pouvoir de contrôle et de direction; que, dans une seconde branche, les requérants soutiennent que l'article 35 du code de déontologie établit également un régime de responsabilité pour fait d'autrui alors que "l'agent immobilier ne dispose pas des pouvoirs et moyens pour répondre à cette obligation qui lui incombe et ne peut incomber qu'au bailleur qui est, du reste, seul à devoir supporter cette charge";

Considérant que la partie adverse répond que les articles 4 et 35 précités n'instituent pas une responsabilité du fait d'autrui, mais établissent seulement à charge de l'agent immobilier des obligations personnelles, dont la violation par celui sur qui pèsent ces obligations, et par lui seul, est susceptible de justifier l'application des sanctions disciplinaires;

Considérant que, sur la première branche, la partie intervenante, dans sa requête, relève que l'article 4 du code ne fait que répéter une règle résultant déjà de l'article 2, § 5, 2°, de la loi du 1^{er} mars 1976 et de l'article 5, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précités, que, par ailleurs, le même article 4 n'institue pas une responsabilité disciplinaire pour fait d'autrui, mais prend en considération les différentes formes d'exercice de l'activité professionnelle d'agent immobilier, et que ce qui est visé, et peut éventuellement être sanctionné, c'est uniquement un manquement personnel de l'agent qui ne prendrait pas les dispositions - notamment d'organisation et de contrôle du travail - requises pour que la personne morale bénéficiant de son agrégation en respecte la déontologie; que, sur la seconde branche, la partie intervenante fait valoir que "l'article 35 ne fait en rien supporter à l'agent immobilier une obligation incombant à autrui et plus particulièrement au propriétaire (...) mais précise seulement les obligations de l'agent immobilier qui assume la charge de régisseur, en circonscrivant l'étendue des obligations dont il doit répondre dans l'exercice de cette mission particulière", qu'"à tout le moins pour les baux de résidence principale, la condition d'habitabilité constitue une exigence élémentaire de validité du bail puisque, si les lieux ne répondent pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, le contrat est nul ou à tout le moins résiliable (article 2 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale)" et que "l'obligation d'agir en concertation avec son commettant n'implique en aucune manière que l'agent soit amené à supporter les obligations de ce dernier";

Considérant que, sur la première branche, les requérants répliquent que les termes utilisés par l'article 4, alinéa 3, du code "sont particulièrement vagues et conduisent un agent immobilier à devoir répondre non seulement de ses préposés et de personnes posant, en son nom et sous son agrément, des actes, mais également de bien d'autres personnes" et que "cette situation n'a rien d'exceptionnel puisque la plupart des grandes agences immobilières du pays recourent à la sous-traitance et font donc appel à des agents immobiliers indépendants qui ne peuvent être tenus pour responsables de tout ce qui se passe dans l'agence pour laquelle ils ne sont qu'un des nombreux collaborateurs"; que, sur la seconde branche, les requérants ajoutent que l'article 35 "s'exprime en termes généraux et n'impose donc pas à l'agent immobilier de répondre des seuls faits qui lui seraient imputables", que la référence aux dispositions imposant, pour les baux de résidence principale, le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, est dénuée de pertinence, les obligations imposées par ces dispositions reposant sur le bailleur et non sur l'agent immobilier, ne s'appliquant qu'aux résidences principales, et ayant été instituées par le législateur et non par l'I.P.I., de sorte qu'un code de déontologie, qui ne peut instaurer des règles obligatoires pour des tiers, ne pouvait imposer les mêmes obligations pour d'autres bâtiments que ceux servant à la résidence principale, et que les parties adverse et intervenante ne s'expliquent pas "sur la manière et les pouvoirs dont l'agent immobilier pourrait faire usage pour veiller à ce que le bailleur respecte ses éventuelles obligations contractuelles et/ou légales";

Considérant que, dans son mémoire, la partie intervenante fait valoir, à propos de la seconde branche, que l'article 35 n'impose aucune obligation au bailleur, que, conformément à diverses décisions de jurisprudence, il relève de la mission de l'agent immobilier de veiller à la régularité de l'opération projetée, et notamment de la conclusion du bail, et que l'article 35, qui fait partie des obligations spécifiques du régisseur, se justifie d'autant plus que celui-ci dispose généralement d'une mission extrêmement large contenant mandat de donner le bien en location, d'encaisser les loyers et d'assurer l'ensemble des travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation à l'immeuble;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants demandent, à propos de la première branche, qu'il soit pris acte des deux restrictions contenues dans deux arrêts du Conseil d'Etat cités dans le rapport de l'auditorat de manière à éviter toute interprétation extensive de l'article 4 du code de déontologie;

Considérant, sur la première branche, que l'article 4 du code de déontologie est rédigé comme suit :

" 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 personne(s) morale(s) bénéficiant de son agréation.";

Considérant que l'article 4, alinéa 1^{er}, du code de déontologie ne fait que reproduire l'obligation, que l'article 2, § 5, 2, de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée et l'article 5, § 1^{er}, 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; qu'en outre, la limitation prévue par l'article 4, alinéas 2 et 3, précité, à savoir le fait que la ou les personnes morales doivent bénéficier de l'agrément de l'agent immobilier, exclut son application aux situations de fait citées par les requérants, comme la sous-traitance ou la collaboration; que la lecture extensive que font les requérants de la disposition litigieuse visée au moyen est erronée; que l'article 4 du code ne déroge pas aux principes applicables en matière d'imputabilité;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 35 du code de déontologie dispose comme suit :

" Art. 35. L'agent immobilier, régisseur, veille, en accord avec son commettant, à ce que le locataire du bien immobilier en question puisse bénéficier d'une exécution correcte du bail, afin de lui assurer une habitabilité ou une jouissance normales du bien immobilier.";

Considérant qu'il ressort des termes clairs de cette disposition que son seul objet est de circonscrire l'étendue des obligations dont doit répondre l'agent immobilier personnellement, et non son commettant, lorsqu'il assume la charge de régisseur, et non dans le cadre de tout contrat de bail; qu'il s'ensuit que l'article 35 n'institue pas, dans cette hypothèse particulière, une responsabilité de l'agent immobilier du fait d'autrui, en particulier du fait de son commettant;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches;

Considérant que les requérants prennent, à l'encontre des articles 18 et 19 du code de déontologie, tels qu'approuvés par l'arrêté royal attaqué, un cinquième moyen de "la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 2 et 7 de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, du décret d'Allarde, des articles 14, 17, 33 et 35 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, des articles 33 et 36 et suivants de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat, et de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs"; que, dans une première branche, les requérants estiment que les dispositions litigieuses établissent une obligation de "quasi-exclusivité", que l'agent immobilier ne dispose pas des moyens pour "s'assurer" que son client ne s'est pas déjà adressé à un autre confrère, qu'il "suffit en effet que le premier agent désigné par le client ne réponde pas à son confrère désigné en second pour empêcher ce dernier d'accepter ou de poursuivre sa mission", que l'obligation d'informer son confrère et de "s'enquérir des inconvénients", cumulée avec l'interdiction faite par l'article 18 de poser tout acte susceptible de nuire à un confrère, conduit à instaurer une obligation d'exclusivité, les dispositions litigieuses méconnaissant de la sorte l'autorité attachée à l'arrêt du Conseil d'Etat qui avait suspendu l'exécution de l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du précédent code de déontologie, excédant de même les limites de ce que peut contenir un code de déontologie en affectant directement la liberté des citoyens de s'adresser, pour vendre leurs biens, à plusieurs agents immobiliers, et portant atteinte à la liberté du commerce garantie notamment par le décret d'Allarde; qu'ils soutiennent aussi que "les obligations instituées par l'article 19 ne trouvent à s'appliquer qu'au cas où une mission est proposée à l'agent par un client et ne sont donc pas applicables lorsque c'est l'agent qui prend l'initiative de la démarche et demande au propriétaire de pouvoir mettre un bien en vente ou en location", cette distinction étant discriminatoire; qu'ils font encore valoir que le régime mis en place est également discriminatoire du fait qu'il ne s'applique pas aux membres d'autres professions, tel qu'un notaire; que, dans une seconde branche, les requérants soutiennent que "la restriction mise à l'intervention d'un deuxième agent immobilier est contradictoire avec l'article 18 du code de déontologie", lequel consacre le libre choix des clients, notamment pour choisir un autre agent immobilier, puisque "ce dernier texte interdit de s'opposer à la désignation d'un deuxième agent alors que le premier permet de s'y opposer";

Considérant que, sur la première branche, la partie adverse répond que les parties requérantes "confèrent manifestement à l'article 19 une interprétation contraire

à sa lettre et à son esprit", qu'en vertu de l'article 19, la seule obligation incombant à un agent immobilier désigné en second par un client est d'informer par écrit de son intervention le premier agent désigné par le client et de s'enquérir des inconvénients qui pourraient en résulter et que le silence du premier agent désigné n'empêche pas le second d'accepter sa mission, ce silence devant s'interpréter comme une absence d'opposition à ladite intervention; qu'elle fait valoir que "l'existence conjointe des articles 18 et 19 ne conduit nullement à réinstaurer un principe d'exclusivité", que l'article 19 n'a d'autre objet que d'illustrer, dans un cas concret, l'obligation déontologique de courtoisie énoncée par l'article 18, en créant les conditions d'une saine collaboration entre les agents immobiliers chargés d'une mission identique, afin d'éviter que leurs interventions parallèles, et donc concurrentes, ne portent atteinte à leurs intérêts et à ceux de leurs commettants, qu'"il n'est nullement question d'obliger l'agent immobilier nouvellement investi d'une mission à renoncer à celle-ci au motif que la mission aurait déjà été confiée à l'un de ses confrères" et que "l'appréciation de l'opportunité d'une intervention concurrente relève de l'appréciation de chaque agent immobilier", de sorte que les dispositions litigieuses laissent entière la liberté qu'a tout citoyen de conclure une convention avec un ou plusieurs agents immobiliers; qu'elle relève encore que l'article 19 s'applique non seulement dans l'hypothèse où le client propose une mission à un agent immobilier, mais aussi dans celle où l'agent lui-même est à l'initiative de la démarche, l'argumentation des requérants procédant d'une interprétation excessivement restrictive des termes "la mission qui lui est proposée", et que la prétendue discrimination qui résulterait de ce que le régime mis en place ne s'applique pas aux membres d'autres professions méconnaît les limites assignées à un code de déontologie, l'I.P.I. "ne pouvant évidemment adopter des prescriptions déontologiques qu'à l'égard des personnes relevant de la profession qu'il encadre"; que, sur la seconde branche, la partie adverse estime que les requérants confèrent une portée erronée à l'article 18 du code, que le premier alinéa "concerne l'agent immobilier avec ses confrères", que "le second alinéa est, pour sa part, relatif au comportement de l'agent immobilier envers les titulaires des professions apparentées et connexes à celle d'agent immobilier", les termes "tout autre spécialiste" visant tout autre titulaire d'une telle profession, et que l'agent immobilier "ne tombe pas sous le champ d'application ratione personae de l'alinéa 2 de l'article 18, mais bien sous celui de l'alinéa 1^{er} de l'article 18", de sorte que l'article 19 ne contredit pas la règle du libre choix consacrée par l'article 18;

Considérant que, dans sa requête, la partie intervenante fait valoir, sur la première branche, que l'article 19 du code a uniquement pour objet d'imposer à l'agent immobilier - et à lui seul -, 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, de contacter ce dernier et d'être attentif aux inconvénients auxquels les différents agents immobiliers intervenant devront apporter solution, à la fois dans les relations qui les unissent et dans celles qui sont nouées avec le commettant, qu'il n'en résulte nullement une obligation d'exclusivité, le texte permettant au contraire qu'une même mission soit confiée à plusieurs agents, que le seul but poursuivi consiste à éviter tout désavantage qui pourrait résulter d'une double intervention, un tel objectif relevant de "l'essence de la déontologie et de l'organisation d'une profession réglementée, à savoir la modulation de la concurrence entre les titulaires d'une même profession soumis aux mêmes règles et contraintes en vue d'instaurer des relations soucieuses de l'intérêt des clients et du respect bien compris des confrères", 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'article 19 s'applique non seulement dans l'hypothèse où le client propose une mission à l'agent, mais aussi dans celle où l'agent lui-même est à l'initiative de la démarche, "le fait que l'article visé parle de "la mission qui lui a été proposée" et non pas de la mission qui lui a été confiée, signifiant uniquement que l'information doit être préalable à l'acceptation de la mission, même lorsque l'agent a saisi le propriétaire d'initiative"; que, sur la seconde branche du moyen, la partie intervenante estime qu'il n'y a pas de contradiction entre les articles 18 et 19, dès lors que l'article 19 n'introduit pas d'obligation d'exclusivité de la mission de l'agent immobilier;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants estiment, sur la première branche, que l'obligation de s'enquérir des inconvénients qui pourraient résulter d'une double intervention "a pour effet de créer, dans les faits, une exclusivité à l'agent choisi en premier lieu puisqu'à défaut de réponse de sa part, il ne sera pas possible de s'enquérir des inconvénients possibles", que l'obligation d'exclusivité résulte de la combinaison des articles 18 et 19, dès lors que, "de toute évidence, le fait d'accepter une mission dont un agent a déjà été chargé nuit à cet agent", et que cette lecture des dispositions litigieuses est renforcée par la "directive n° 17", qui, d'une part, fait état des inconvénients et avantages "pouvant" (et non pas "qui pourraient") résulter de l'intervention simultanée de plusieurs agents immobiliers et, d'autre part, "interdit à un agent immobilier de prendre une mission exclusive pendant le cours d'une mission non exclusive d'un confrère et interdit de prendre une mission exclusive ou non exclusive pour les périodes d'exclusivité en cours"; qu'ils confirment aussi leur interprétation des mots "la mission qui lui est proposée", en se fondant sur le principe selon lequel toute mesure restreignant les libertés est de stricte interprétation; qu'ils relèvent encore qu'en

raison de la discrimination résultant du fait que le code de déontologie ne s'applique qu'aux agents immobiliers, les règles figurant dans ce code n'y ont pas leur place, mais devraient se trouver dans un texte légal ou réglementaire applicable à tous les professionnels; que, sur la seconde branche, les requérants estiment, contrairement à la partie adverse, que les mots "tout autre spécialiste" figurant à l'article 18, alinéa 2, du code visent, notamment, tout autre agent immobilier;

Considérant que dans son mémoire, la partie intervenante, citant en ce sens la directive n° 17, précise que les inconvénients dont, en vertu de l'article 19 du code, un agent immobilier désigné en second doit s'enquérir sont surtout, non pas ceux subis par son prédécesseur, mais ceux que peut entraîner l'intervention nouvelle ou concurrente de plusieurs agents pour le commettant ou pour la bonne exécution de la mission;

Considérant que les articles 18 et 19 du code de déontologie disposent :

" Art. 18. L'agent immobilier doit faire preuve de courtoisie à l'égard de ses confrères et doit s'abstenir de toute attitude ou acte susceptible de leur nuire.
Sans préjudice de son rôle de conseil à cet égard, il respecte le libre choix de ses clients lorsqu'il s'agit de choisir un notaire, un architecte, un géomètre, un expert immobilier, un avocat ou tout autre spécialiste.

Art. 19. 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, sur la première branche, que l'article 19 précité 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, ces circonstances n'ont nullement pour effet, contrairement à ce que soutiennent les requérants, 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; qu'il en va de même de l'article 18 du code, dont l'obligation imposée à tout agent immobilier de s'abstenir de toute attitude ou de tout acte susceptible de nuire à ses confrères n'implique nullement, même si cette obligation est combinée avec celles que consacre l'article 19, que l'agent en question ne pourrait accepter une mission dont un autre a déjà été chargé, mais énonce au contraire une règle déontologique générale dont l'article 19 constitue le prolongement dans une situation particulière; qu'interprétés de la sorte, les articles 18 et 19 ne portent en rien atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par le décret d'Allarde;

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 les articles 18 et 19 s'imposent uniquement aux agents immobiliers, et non pas directement à leurs clients, dont la liberté de contracter reste ainsi intacte;

Considérant, enfin, que les termes "la mission qui lui est proposée" contenus dans l'article 19, alinéa 1^{er}, du code signifient qu'avant d'exercer une mission déterminée, l'agent immobilier est tenu de s'assurer auprès du commettant que la mission en question n'est pas déjà confiée à un confrère; que cette obligation s'impose préalablement à l'exercice de toute mission, qu'elle soit proposée à l'agent immobilier par un client ou qu'elle résulte d'une initiative de l'agent immobilier de proposer ses services à un client; qu'il s'ensuit que la discrimination invoquée par les requérants n'existe pas; que la discrimination que les requérants déduisent du fait que le régime mis en place par les dispositions litigieuses ne s'applique pas aux membres d'autres

professions est tout aussi inexistante dès lors qu'un règlement de déontologie destiné à s'appliquer aux agents immobiliers n'a vocation à régir que les activités des titulaires de cette profession réglementée et non pas celles des membres d'autres professions;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que dès lors qu'elles n'établissent pas de régime d'exclusivité et qu'elles n'imposent aucune obligation aux clients, les dispositions litigieuses ne contredisent pas la règle du libre choix du client que consacre l'article 18, alinéa 2, du code de déontologie; que la seconde branche n'est pas fondée;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches;

Considérant que les requérants prennent, à l'encontre de l'article 20 du code de déontologie, tel qu'approuvé par l'arrêté royal attaqué, un septième moyen de "la violation des articles 23 et 27 de la Constitution, du décret d'Allarde, des articles 3 et 4 de la loi du 24 mai 1921 garantissant la liberté d'association et des principes généraux du droit relatifs à la liberté d'association"; que les requérants considèrent que la disposition litigieuse soumet à autorisation le fait pour un agent immobilier de collaborer ou de s'associer avec un tiers, que, ce faisant, elle méconnaît les règles et principes précités consacrant la liberté d'association, laquelle ne peut être soumise à aucune mesure préventive, ainsi que l'article 7 de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, qui "ne permet pas, sous le couvert de règles déontologiques, d'interdire ou de subordonner à des autorisations le droit de collaborer ou de s'associer avec d'autres professionnels, tel un notaire, ...";

Considérant que la partie adverse répond que le moyen repose sur une lecture erronée de la disposition litigieuse, que la première phrase de l'alinéa 1^{er} de l'article 20 "confirme le principe de la liberté d'association au profit des agents immobiliers qui souhaiteraient collaborer ou s'associer entre eux", que la seconde phrase du même alinéa vise la collaboration avec un tiers, "c'est-à-dire avec une personne qui n'est pas inscrite au tableau et qui seule est subordonnée à une autorisation" et qu'"il est parfaitement compatible avec les exigences propres à la déontologie d'une profession intellectuelle prestataire de services, d'interdire l'association d'un membre d'une telle profession avec une personne qui prétendrait exercer illicitement la même activité, c'est-à-dire une personne qui exercerait l'activité réglementée sans autorisation";

Considérant que dans sa requête en intervention, la partie intervenante expose que la disposition litigieuse "ne soumet à autorisation que l'association éventuelle d'un agent immobilier avec un tiers qui, sans satisfaire aux conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier, prétendrait néanmoins exercer celle-ci"; qu'elle se réfère aussi à l'arrêt de la Cour d'arbitrage n° 126/98 du 3 décembre 1998, selon lequel une disposition consacrant une obligation d'autorisation individuelle pour toute personne physique exerçant des activités de gardiennage autrement que dans les liens d'un contrat de travail, ne saurait être considérée comme une limitation de la liberté d'association;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes maintiennent leur critique de la seconde phrase de l'alinéa 1^{er} de l'article 20, en précisant que l'autorisation dont cette disposition fait état est celle de l'I.P.I. et non de l'agent immobilier et que le raisonnement des parties adverse et intervenante "déforme le texte et le rend inutile et illégal";

Considérant que dans son mémoire, la partie intervenante expose que, rappelant sur ce point une obligation légale, la disposition litigieuse tend simplement à interdire la collaboration ou l'association d'un agent immobilier avec un tiers non autorisé à exercer la profession d'agent immobilier, et qu'elle n'a nullement pour objet de soumettre à l'autorisation de l'I.P.I. une telle collaboration ou association;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants s'en réfèrent à la sagesse du Conseil d'Etat sur le vu du rapport de l'auditorat;

Considérant que l'article 20 du code de déontologie est rédigé comme suit :

" L'agent immobilier peut collaborer ou s'associer librement avec d'autres agents immobiliers pour exercer des activités réglementées ; il lui est interdit de le faire avec un tiers exerçant pareille activité sans autorisation.
A la demande des chambres, l'agent immobilier est tenu de leur transmettre tout contrat de collaboration ou d'association, ainsi que les annexes éventuelles, conclu avec d'autres agents immobiliers ou avec des tiers.";

Considérant que l'article 20, alinéa 1^{er}, du code de déontologie régit les collaborations et associations envisagées par un agent immobilier pour exercer cette activité réglementée; que la première phrase de cet alinéa couvre l'hypothèse d'une collaboration ou d'une association entre agents immobiliers, laquelle n'est soumise à d'autres restrictions que celle prévue par l'article 20, alinéa 2; que la seconde phrase de l'alinéa 1^{er}, sur laquelle porte le moyen, vise, pour l'interdire, la collaboration ou l'association d'un agent immobilier avec un tiers; que les parties divergent sur le point de savoir si cette interdiction est assortie d'une autorisation - thèse des requérants - ou

si elle vise la collaboration ou l'association d'un agent immobilier avec un tiers qui exerce sans autorisation cette activité réglementée - thèse des parties adverse et intervenante -; que, dans la version néerlandaise du texte de l'article 20, alinéa 1^{er}, cette phrase est rédigée comme suit : "het is hem verboden dit te doen met een derde die een dergelijke activiteit zonder toelating uitoefent"; que, dans le contexte légal qui préside à l'adoption du code de déontologie, à savoir celui d'un règlement pris en application de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 précitée, l'"autorisation" visée est celle qui est requise par cette loi pour exercer une profession réglementée lorsque la personne concernée n'est pas inscrite au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires; qu'il s'ensuit que l'objet de la seconde phrase de l'alinéa 1^{er} de l'article 20 est d'interdire à tout agent immobilier de collaborer ou de s'associer, en vue d'exercer une activité réglementée, avec un tiers qui n'a pas l'autorisation d'exercer une telle activité, et non pas de soumettre à autorisation le fait pour un agent immobilier de collaborer ou de s'associer avec un tiers; que le moyen manque en droit;

Considérant que les requérants prennent, à l'encontre de l'article 23, alinéa 2, du code de déontologie, tel qu'approuvé par l'arrêté royal attaqué, un huitième moyen de "la violation des articles 10, 11, 23, 33, 35, 107, 162, 182 et 184 de la Constitution, de l'article 7 de la loi précitée du 1^{er} mars 1976 et des différents lois et arrêtés conférant et réservant aux seules autorités administratives le pouvoir de fixer le statut de leur personnel, en ce compris les règles et conditions de cumul d'activités professionnelles"; que les requérants font valoir que "le pouvoir de régler les activités qu'un agent d'un service public peut ou non avoir en cumul avec son emploi et les conditions à remplir relève des compétences exclusives de l'autorité administrative qui le nomme, dont il dépend et qui a le pouvoir de fixer son statut", qu'il ne peut dès lors "appartenir à un institut professionnel de subordonner l'exercice de la profession d'agent immobilier à une autorisation et, encore moins, à une autorisation préalable et d'exiger, en outre, de l'autorité que cette autorisation fasse l'objet d'un écrit préalable" et que la règle litigieuse "perd de vue que certains fonctionnaires n'ont besoin d'aucune autorisation pour développer une activité en cumul";

Considérant que la partie adverse répond qu'"en subordonnant l'exercice, par un fonctionnaire, de la profession d'agent immobilier à une autorisation écrite préalable de l'autorité compétente, la disposition litigieuse ne porte en rien atteinte au pouvoir de l'autorité administrative qui le nomme, dont il dépend et qui a le pouvoir de fixer son statut et de régler les activités qu'il peut ou non exercer en cumul avec son emploi au sein de l'administration, mais, au contraire, reconnaît expressément cette compétence de l'autorité administrative en édictant une règle respectueuse des

contraintes de la fonction publique"; qu'elle précise à cet égard que, "sauf exception, les devoirs de neutralité et d'intégrité requièrent en effet du fonctionnaire qu'il se dévoue tout entier à son service et n'entreprene pas d'autres activités lucratives" et que, "si exception il y a, elle doit être appréciée par l'autorité administrative"; qu'elle ajoute qu'"il importe peu, à cet égard, que certains fonctionnaires n'aient pas besoin d'une autorisation «substantielle» de la part de l'autorité dont ils relèvent pour développer une activité en cumul" et que "dans ce cas, l'autorisation «formelle» délivrée à l'Institut professionnel des agents immobiliers se contentera de lui faire part de cette situation";

Considérant que dans sa requête en intervention, la partie intervenante fait valoir que comme les parties requérantes ne soutiennent pas qu'elles exercent un emploi dans la fonction publique, elles n'ont pas d'intérêt à invoquer le moyen; que, quant au fond, la partie intervenante se réfère au mémoire en réponse et ajoute que la disposition litigieuse est conforme aux arrêtés et règlements réglant le cumul d'activités professionnelles dans les services publics, et notamment à l'article 3, § 2, de l'arrêté royal n° 46 du 10 juin 1982 relatif aux cumuls d'activités professionnelles dans certains services publics;

Considérant que dans leur mémoire en réplique, les requérants soulignent, quant au bien-fondé du moyen, qu'il "n'appartient pas à un organe professionnel comme l'I.P.I. de se substituer aux autorités administratives pour décider et imposer qu'une autorisation préalable soit délivrée quant à l'exercice en cumul d'une activité", qu'"une chose est de vérifier si la personne qui sollicite à pouvoir exercer une profession en cumul dispose des documents, titres et, le cas échéant, l'autorisation de cumul requis lorsque celle-ci est imposée au fonctionnaire en question pour pouvoir exercer une activité en cumul, une autre est de requérir pareille autorisation dans toute hypothèse, même lorsque l'intéressé ne doit solliciter aucune autorisation et ne doit pas en informer son employeur", et que l'article 23 empiète sur les attributions des pouvoirs publics; que les requérants n'acceptent pas la distinction faite par la partie adverse entre l'autorisation "substantielle" et l'autorisation "formelle" de l'autorité compétente dès lors que si la réglementation applicable ne requiert pas d'autorisation pour cumuler des activités professionnelles, une autorisation même purement "formelle" ne peut être exigée; qu'elles soutiennent encore que l'obligation prescrite par la disposition litigieuse a pour conséquence d'obliger le fonctionnaire en question à informer l'autorité dont il dépend de sa décision d'entreprendre une activité en cumul, alors qu'une telle obligation n'est pas légalement requise, et constitue en outre une atteinte à la liberté d'entreprendre et une violation du respect dû à la vie privée; que, dans son dernier mémoire, les requérants insistent sur le fait qu'il "paraît bien illégal d'imposer à un agent de la fonction publique de solliciter un accord de principe de son employeur avant de pouvoir solliciter son

agrément puisque pareille autorisation n'est requise qu'avant d'entreprendre effectivement l'activité et que si les statuts le prévoient";

Considérant que l'article 23, alinéa 2, du code de déontologie est rédigé comme suit :

" L'exercice de la profession d'agent immobilier n'est compatible avec un emploi dans la fonction publique que moyennant autorisation écrite préalable de l'autorité compétente.";

Considérant qu'invoquant un excès de compétence, le moyen est d'ordre public; qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner l'exception d'irrecevabilité du moyen déduite du défaut d'intérêt des requérants;

Considérant que l'article 23, alinéa 2, précité, institue, dans l'hypothèse où le titulaire d'un emploi dans la fonction publique envisage d'exercer également la profession d'agent immobilier, un mécanisme qui a pour objectif de s'assurer préalablement auprès de l'autorité administrative dont dépend ce fonctionnaire que celui-ci peut, au regard de son statut, cumuler les deux activités; que l'exigence d'une "autorisation écrite préalable de l'autorité compétente" doit s'entendre, dans un tel contexte, comme énonçant uniquement une obligation à charge du candidat agent immobilier se trouvant dans cette situation d'apporter la preuve qu'il dispose effectivement de l'autorisation de cumul lorsqu'elle est requise par son statut; que la disposition litigieuse n'a donc pas la portée que lui attribuent les requérants; que l'insertion d'une telle obligation dans le code de déontologie des agents immobiliers peut être admise dès lors que l'exécution de cette obligation est nécessaire pour s'assurer que l'intéressé peut, au regard de son statut, cumuler les deux activités; que, pour le surplus, l'on n'aperçoit pas en quoi cette disposition porte atteinte à la liberté d'entreprendre dès lors que l'article 23, alinéa 2, n'a pour objet que de se référer aux règles statutaires applicables à l'intéressé; qu'il en va de même du respect dû à la vie privée dès lors que le champ d'application de cette disposition concerne la vie professionnelle, et non privée, de l'intéressé; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le recours est sans objet dans la mesure où il vise l'annulation de 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 1er, 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.

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 dix-huit mai deux mille cinq par :

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

Le Greffier,

Le Président,

P. HARMEL.

R. ANDERSEN.