

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.347 du 17 septembre 2008

G./A.170.923/VI-17.111

En cause : **L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS
IMMOBILIERS,**

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise, n° 149/22,
1050 Bruxelles,

contre :

l'Etat belge, représenté par :

1. le Ministre des P.M.E., des Indépendants,
de l'Agriculture et de la Politique scientifique,
2. le Vice-Premier Ministre, Ministre de l'Intérieur,
3. le Vice-Premier Ministre, Ministre de la Justice et des
Réformes institutionnelles,

ayant élu domicile chez
Me Philippe SCHAFFNER, avocat,
place Maurice VAN MEENEN, n° 14/5,
1060 Bruxelles,

4. le Vice-Premier Ministre, Ministre des Finances
et des Réformes institutionnelles.

Parties intervenantes :

1. **l'association sans but lucratif UNION BELGE
DES GEOMETRES- EXPERTS IMMOBILIERS,**
2. **HENDOUX Alain,**

ayant élu domicile chez
Me Emmanuel JACUBOWITZ, avocat,
avenue Tedesco, n° 7,
1160 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 mars 2006 par l'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS qui demande l'annulation de "l'article 18, alinéa 1^{er}, 3/, et alinéas 2, 3 et 4 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert";

Vu l'arrêt n° 160.665 du 28 juin 2006 rejetant la demande de suspension;

Vu la demande de poursuite de procédure introduite le 14 juillet 2006 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 26 septembre 2006, par laquelle l'association sans but lucratif UNION BELGE DES GEOMETRES EXPERTS IMMOBILIERS et Alain HENDOUX demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 18 octobre 2006 accueillant provisoirement cette intervention;

Vu le mémoire en intervention;

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

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

Vu l'ordonnance du 4 juillet 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 septembre 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe LEVERT, avocat, comparaisant pour le requérant, Mes Philippe SCHAFFNER et Jean-François DE BOCK, avocats, comparaissant pour les trois premières parties adverses, M. Pierre BAILLY, inspecteur, comparaissant pour la quatrième partie adverse et Me Emmanuel JACUBOWITZ, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme M. THIBAUT, Premier 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 requête sont les suivants :

1. La loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services habilite le Roi, à la demande des groupes professionnels intéressés et après avis du conseil supérieur des classes moyennes, à protéger un titre professionnel et à régler les conditions d'accès et d'exercice d'une de ces professions.

2. Le 6 septembre 1993, est pris l'arrêté royal protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. Cet arrêté royal, qui a été publié au Moniteur belge du 13 octobre 1993, est entré en vigueur le même jour.

Ces articles 2, 3 et 4 disposent comme suit :

" Art. 2. Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d'«agent immobilier agréé I.P.I.» ou d'«agent immobilier stagiaire», s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession (...).

Art. 3. Exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens du présent arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers :

1/ des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;

2/ des activités d'administrateur de biens assurant :

- a) soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;
- b) soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

Art. 4. Ne tombent pas dans le champ d'application du présent arrêté :

1/ la personne qui exerce une des activités visées à l'article 3 en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue;

2/ la personne qui, tout en exerçant une des mêmes activités, ne fait que gérer son patrimoine familial, ou le patrimoine dont elle est copropriétaire, ou le patrimoine de la société dont elle est actionnaire ou associée.

Ces personnes ne sont pas autorisées au port du titre d'«agent immobilier agréé I.P.I.» ou d'«agent immobilier stagiaire»."

3. La loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert, publiée au Moniteur du 6 juin 2003, 2^{ème} édition, et entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2004, édicte une réglementation générale de la profession qui ne s'inscrit plus dans le régime prévu par la loi-cadre du 1^{er} mars 1976, précitée, aux motifs que ce

régime ne pouvait s'appliquer qu'aux travailleurs indépendants et que la profession de géomètre est majoritairement exercée par des salariés (Doc. parl., Chambre, 2002-2003, Doc 50-2152/001, p. 7). La loi du 11 mai 2003, précitée, a fait l'objet de recours en annulation devant la Cour d'arbitrage qui ont été rejetés par l'arrêt n° 19/2005 du 26 janvier 2005 (Moniteur belge du 11 février 2005).

Selon cette loi, le port du titre professionnel et l'exercice de la profession de géomètre-expert sont réservés aux titulaires d'un des diplômes énumérés à l'article 2, qui doivent prêter le serment prévu par l'article 7. En outre, conformément à l'article 4, § 1^{er}, les géomètres-experts indépendants doivent être inscrits sur un tableau établi par le conseil fédéral des géomètres-experts, créé par la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts; l'inscription à ce tableau est conditionnée par la détention d'un diplôme ou l'inscription sur la liste des bénéficiaires de droits acquis, la prestation d'un serment et la preuve d'absence d'incompatibilité professionnelle.

Selon l'article 3 de la même loi,

" Relèvent de l'activité professionnelle de géomètre-expert au sens de la présente loi les activités suivantes :
1/ le bornage de terrains;
2/ l'établissement et la signature de plans devant servir à une reconnaissance de limites, à une mutation, à un règlement de mitoyenneté, et à tout autre acte ou procès-verbal constituant une identification de propriété foncière, et qui peuvent être présentés à la transcription ou à l'inscription hypothécaire.

L'exercice de l'activité professionnelle décrite au présent article ressortit également aux géomètres au service des pouvoirs publics dans l'exercice de leurs missions de fonctionnaires."

L'article 8, § 1^{er}, de la loi du 11 mai 2003 est rédigé comme suit :

" Art. 8. § 1^{er}. Le géomètre-expert indépendant est tenu de respecter les règles de déontologie fixées par un arrêté royal, après avis du Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises."

4. Le 6 janvier 2004, le Ministre des Classes Moyennes et de l'Agriculture demande l'avis du Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises à propos d'un avant-projet d'arrêté royal fixant les règles de déontologie du géomètre-expert indépendant.

Le 25 mars 2004, le Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises émet à l'unanimité un avis sur cet avant-projet d'arrêté royal. En

ce qui concerne les dispositions querellées, qui formaient l'article 20 du texte soumis pour avis, ce Conseil formule les observations suivantes :

" Article 20

Cet article entend imposer une déontologie aux géomètres indépendants dans l'exercice de leurs différentes activités ce qui est positif pour les professionnels et les consommateurs.

Le 1^{er} tiret de l'article 20 applique la déontologie aux activités prévues par l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert. Ceci ne pose aucun problème puisque les activités visées (1^o bornage, 2^o plans) relèvent d'activités en monopole de cette profession.

Les 2^{ème} et 3^{ème} tirets appliquent la déontologie à des activités non spécifiées dans l'article 3 de la loi précitée et qui ne sont pas du domaine exclusif de la profession, même si elles sont indéniablement exercées couramment et depuis longtemps par elle. Notamment certaines activités qui ressortent aussi à la profession d'architecte et à d'autres professions.

Le Conseil Supérieur constate que ceci soulève la même question que lors des discussions sur la préparation des deux lois du 11 mai 2003 réglementant et organisant la profession de géomètre ainsi que lors d'autres tentatives de réglementations précédentes. Il s'agit de permettre aux géomètres d'exercer, dans le cadre de leur profession, certaines activités décrites à l'article 3 de l'A.R. du 6 septembre 1993 réglementant les agents immobiliers, ceci en vertu de l'article 4, 1^o de ce même arrêté royal.

Les divergences de vues sur cette question n'ont pas été tranchées dans la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert.

A l'époque, le Ministre avait promis de régler ce point sans tarder par un arrêté royal, après consultation de tous les représentants des géomètres et des agents immobiliers.

Le Conseil Supérieur des Indépendants et des PME avait même proposé dans son avis du 31 mai 2002 que cela soit réexaminé après une large consultation des secteurs concernés. Mais cela n'a pas été fait.

Le Conseil Supérieur cite par analogie l'article 20 de l'arrêté royal du 23 décembre 1998 (M.B. 29 janvier 1999) portant le code de déontologie de l'institut professionnel des comptables. Il oblige ceux-ci à respecter leur déontologie y compris dans certaines activités qui ne sont pas exclusivement réservées aux seuls comptables et bien qu'elles ne figurent pas dans la loi réglementant cette profession. Pour l'activité de «syndic» qui leur est autorisée, l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés (IPCF) applique lui-même la déontologie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI). La rédaction du 3^{ème} tiret est même directement inspirée de l'alinéa 3 de l'article 20 de l'arrêté royal du 23 décembre 1998 précité.

Plus fondamentalement, le Conseil Supérieur regrette que l'article 20, tel qu'il est rédigé, et dont l'objet est d'appliquer la déontologie, décrive en même temps des activités qui auraient pu être inscrites dans la loi. Dans la mesure où il reste une divergence sur l'application ou non aux géomètres-experts de l'article 4, 1^o de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de

la profession d'agent immobilier, cette confusion risque d'être une source de procès. On pourrait arguer d'une extension par A.R. à des activités non inscrites dans la loi.

Le Conseil Supérieur estime que tant les agents immobiliers que les géomètres-experts ont droit à la protection de leur titre et de l'exercice de leur profession et qu'à ce titre ils soient tenus à une déontologie claire.

En cohérence avec ses avis antérieurs, le Conseil Supérieur estime que l'article 4, 1^o de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier peut raisonnablement s'appliquer aux géomètres-experts comme c'est déjà le cas pour d'autres professions. Si nécessaire, il faudra préciser pour quels types d'activités cette application se fait ou ne se fait pas.

La manière dont ce problème a été résolu pour les professions comptables et fiscales peut être une piste à suivre.

Sur ce point, la rédaction actuelle de l'article 20 risque d'être source de difficulté et doit être réservée tant que cette question n'est pas résolue."

5. Saisie le 28 janvier 2005, la section de législation du Conseil d'Etat donne le 23 février 2005 son avis sur un projet d'arrêté royal "fixant les règles de déontologie du géomètre-expert". A propos des dispositions querellées, devenues l'article 18 du projet, la section de législation émet les observations suivantes :

" Article 18

6. Cet article détermine qui doit être considéré comme exerçant la profession de géomètre-expert en qualité d'indépendant, au sens de l'arrêté en projet.

La liste des activités professionnelles réservées aux géomètres-experts pour lesquelles un titre de formation déterminé est requis et pour lesquelles l'intéressé doit prêter serment est fixée à l'article 3 de la loi précitée du 11 mai 2003. Le Roi n'est pas habilité à étendre cette liste. Les activités énumérées à l'article 18 du projet doivent, dès lors, être considérées comme des activités relevant de la compétence des géomètres-experts visés par le projet, mais pour lesquelles ceux-ci ne disposent pas nécessairement d'un monopole.

Mieux vaudrait, dès lors, rédiger la phrase introductive comme suit :

« Relèvent de la compétence du géomètre-expert (3), les activités suivantes :».

(3) Il n'est ni nécessaire, ni même exact de préciser qu'il s'agit de géomètres-experts «indépendants». Il résulte de la définition de l'article 1^{er}, 7/, du projet que les géomètres-experts relevant du champ d'application de l'arrêté en projet sont ceux qui exercent la profession, soit en qualité d'indépendant, soit en qualité de salarié selon les modalités visées à l'article 5, alinéa 2, de la loi précitée du 11 mai 2003.

Aux 1/, 2/ et 3/, l'énumération doit alors correspondre à cette phrase introductive. On écrira, par exemple, au 1/:

«1/ les activités visées à l'article 3 de la loi protégeant le titre et la profession;».

7. L'article 18, 3/, alinéa 1^{er}, dispose que le géomètre-expert peut exercer des activités réglementées d'agent immobilier en application de l'article 4, alinéa 1^{er}, 1/,

de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier [...]. Pour ces activités, le géomètre-expert est tenu de respecter les règles de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers. Selon l'article 18, 3/, alinéa 1^{er}, précité, le Conseil fédéral ou le Conseil fédéral d'appel des géomètres-experts, assisté d'un membre de la Chambre exécutive de l'Institut professionnel ou de la Chambre d'appel, selon le cas, exerce le contrôle du respect de ces règles et des articles 4 à 19 de la loi précitée du 11 janvier 1993.

Les articles 2 et 5 de la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts règlent la composition, respectivement du Conseil fédéral des géomètres-experts et du Conseil fédéral d'appel des géomètres-experts. Nulle part ces articles disposent qu'un membre de la Chambre exécutive ou de la Chambre d'appel de l'Institut professionnel des agents immobiliers peut participer aux activités des conseils fédéraux précités. Le Roi n'est pas davantage habilité à adapter la composition de ces conseils fédéraux.

Le dernier membre de phrase de l'article 18, 3/, alinéa 1^{er}, doit dès lors être omis du projet. Une adaptation de la composition des organes précités requiert une modification de la loi.

8. Lorsque les activités immobilières réglementées sont exercées à titre principal, l'article 18, 3/, alinéa 2, impose au géomètre-expert de s'affilier à l'Institut professionnel des agents immobiliers. Selon cette même disposition, le Roi, après avis du Conseil supérieur des indépendants et des PME, fixe les critères d'appréciation de l'exercice à titre principal ou accessoire.

On n'aperçoit pas clairement de quelle manière cette disposition s'articule avec l'article 2 de l'arrêté royal précité du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. Selon le premier alinéa de cet article 2, nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, «à titre principal ou accessoire», la profession d'agent immobilier, ou porter le titre professionnel d'«agent immobilier agréé I.P.I.» ou d'«agent immobilier stagiaire», s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut professionnel des agents immobiliers ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession.

Si on entend permettre aux géomètres-experts d'exercer des activités immobilières à titre accessoire en les dispensant de s'inscrire à l'Institut professionnel des agents immobiliers, l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 doit être modifié ou complété en ce sens en respectant, évidemment, les prescriptions spécifiques requises pour une modification de cet arrêté.

En outre, la disposition imposant au géomètre-expert exerçant des activités immobilières à titre principal de s'inscrire à l'Institut professionnel répète la disposition de l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993. Mieux vaut, dès lors, renvoyer expressément à cette disposition à l'article 18, 3/, alinéa 2 (5).

(5) L'agent immobilier exerçant occasionnellement des activités de géomètre-expert est tenu, pour ces activités, de se conformer à la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert. Le champ d'application de cette loi n'est d'ailleurs pas limité à ceux qui exercent les activités visées d'une manière habituelle.

Enfin, la délégation fait au Roi de déterminer quand il y a lieu de considérer que la profession d'agent immobilier est exercée à titre principal ou à titre accessoire se rapporte principalement au statut d'agent immobilier et subsidiairement seulement

à celui de géomètre-expert. Cette disposition n'a donc pas sa place dans l'arrêté en projet mais dans l'arrêté royal du 6 septembre 1993."

6. Le 15 décembre 2005, le Roi adopte l'arrêté fixant les règles de déontologie du géomètre-expert. Cet arrêté royal, dont certaines dispositions constituent l'acte attaqué, est publié au Moniteur belge du 25 janvier 2006 et est entré en vigueur le 31 mars 2006.

L'article 18 de cet arrêté dispose comme suit :

" Art. 18. Relèvent de la compétence du géomètre-expert, les activités suivantes :

1/ les activités visées à l'article 3 de la loi protégeant le titre et la profession;

2/ l'identification, la délimitation, le mesurage et l'évaluation de la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant en surface qu'en-dessous du sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute, l'organisation, l'enregistrement et celui des droits réels y attachés;

3/ l'exercice des activités réglementées d'agent immobilier, en application de l'article 4, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. Pour ces activités, le géomètre-expert est tenu de respecter les règles de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, ci-après dénommé «Institut». Le contrôle du respect de ces règles et des articles 4 à 19 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme est toutefois exercé par le Conseil fédéral ou le Conseil fédéral d'appel.

La Chambre exécutive de l'Institut est informée des sanctions disciplinaires définitives prononcées dans le cadre d'activités immobilières réglementées.

Il est interdit à un géomètre-expert ayant fait l'objet d'une suspension ou d'une radiation de la part de l'Institut d'exercer des activités immobilières en tant que géomètre inscrit au Conseil fédéral, jusqu'au terme de sa sanction.

Préalablement à l'exercice d'activités réglementées d'agent immobilier, le géomètre-expert est tenu d'en informer le Conseil fédéral et de verser sa contribution aux frais de fonctionnement de la cellule de traitement des informations financières. Il informera immédiatement le Conseil fédéral de la cessation de ses activités immobilières réglementées.";

Considérant que l'association sans but lucratif UNION BELGE DES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS a pour objet, selon ses statuts, de défendre l'exercice de la profession de géomètre-expert immobilier; qu'elle justifie dès lors de l'intérêt requis pour intervenir dans le cadre de la présente procédure; qu'il en va de même de Alain HENDOUX en sa qualité de géomètre-expert et dès lors de destinataire direct du règlement attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen unique "de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 105 et 108 de la Constitution, de la violation des articles 3, 5, 7, 8 et 15 de la loi du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, de la violation des articles 3 et 8 de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert et de l'excès de pouvoir"; que le moyen est divisé en deux branches;

Considérant que, dans une première branche, le requérant expose que "le Roi était incompétent pour édicter que relève de la compétence du géomètre-expert l'exercice des activités réglementées d'agent immobilier en application de l'article 4, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993" précité, que cette question doit être examinée sous l'angle des lois du 11 mai 2003 et du 1^{er} mars 1976, que la description des activités visées à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 s'est faite par référence à la réglementation adoptée antérieurement sous l'empire de la loi du 1^{er} mars 1976, ensuite abrogée par celle du 11 mai 2003, et que la section de législation a fait observer que le Roi ne pouvait étendre la liste des activités en telle sorte que les activités visées à l'article 18 devaient être considérées comme relevant de la compétence des géomètres-experts pour lesquelles ils ne disposaient pas nécessairement d'un monopole; qu'il déduit de l'ensemble de ces éléments que, tout d'abord, le Roi n'est pas habilité à étendre la liste des activités réservées aux géomètres-experts, ces activités étant strictement définies par la loi, qu'ensuite, les géomètres peuvent exercer d'autres activités, telles les activités d'agent immobilier, que, toutefois, la loi du 11 mai 2003 n'a pas conféré au Roi le pouvoir de définir des activités autres que celles visées à l'article 3 de la même loi, que les articles 105 et 108 de la Constitution permettent au Roi de dégager, de la loi et de son économie générale, les conséquences qui en découlent naturellement d'après l'esprit qui a présidé à sa conception et les fins qu'elle poursuit mais sans jamais pouvoir étendre ou restreindre la portée ni la compléter ou la modifier, que l'article 18 entrepris est contraire à l'article 15 de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 dans la mesure où il réglemente indirectement la profession d'agent immobilier, et que, à supposer que l'arrêté royal du 6 septembre 1993 puisse régler l'exercice de la profession d'agents immobiliers par des géomètres-experts, encore faudrait-il en déduire que l'arrêté royal querellé ne le peut pas;

Considérant que dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant ajoute aux termes de sa requête que l'objet de l'habilitation conférée au Roi par l'article 8 de la loi du 11 mai 2003 est uniquement de fixer les règles de déontologie à respecter par le géomètre-expert indépendant, que la lecture des

articles 4, § 3, et 8 de la loi du 11 mai 2003 et 19 et 20 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005, combinée à celle de la loi-cadre de 1976 et de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, conduit à exclure l'exercice de la profession d'agent immobilier par un géomètre-expert, qu'on ne peut comprendre comment l'article 18 attaqué étend la sphère d'activité professionnelle du géomètre-expert aux activités d'agent immobilier sans respecter les obligations découlant de ladite loi-cadre et de son arrêté du 6 septembre 1993, qu'il appartenait seulement au Roi, en vertu des articles 4, § 3, et 8 de la loi du 11 mai 2003 de définir les règles de déontologie applicables aux activités de géomètre-expert et les activités incompatibles avec l'exercice de cette activité, et non d'étendre la sphère de l'activité professionnelle du géomètre-expert, qu'on ne peut, sous le couvert de la déontologie, élargir le champ d'application des activités que légalement le géomètre-expert peut exercer eu égard à la définition même de cette notion, qu'à supposer même que le Roi ait pu viser l'exercice des activités réglementées d'agent immobilier, Il ne pouvait pour autant modifier les conditions d'accès à l'exercice de cette profession, que l'arrêté querellé distingue d'ailleurs les activités professionnelles des incompatibilités, ce qui démontre qu'il s'agit de deux choses distinctes;

Considérant que l'arrêté royal du 15 décembre 2005 se fonde sur l'article 8 de la loi du 11 mai 2003; qu'il a pour objet de déterminer les règles de déontologie à respecter par un géomètre-expert indépendant; qu'en l'absence de restriction prévue par ledit article 8, ces règles sont destinées à s'appliquer en principe à toutes les activités susceptibles d'être exercées par ce professionnel et non seulement à celles qu'il exerce en monopole; qu'il est de la nature même des règles de déontologie de déterminer les activités pouvant ou non être exercées par les personnes auxquelles elles s'appliquent, ces activités étant de nature à compromettre ou non l'honneur, la dignité, la probité ou l'indépendance de leur titulaire; que, toutefois, par ce biais, le Roi ne pourrait arrêter une liste des activités pouvant être exercées par un géomètre-expert indépendant, qui irait à l'encontre d'une disposition légale;

Considérant à cet égard que le principe de la liberté de commerce et d'industrie, consacré notamment par l'article 23 de la Constitution, permet à toute personne l'exercice d'une ou de plusieurs activités ou professions pour autant qu'elle possède les titres requis par ou en vertu de la loi et satisfasse aux conditions que cette dernière a fixées; qu'à défaut pour une activité d'avoir été érigée en monopole par le législateur, toute personne peut l'exercer aux conditions fixées par ou en vertu de la loi, qu'il s'agisse ou non d'une activité principale; que l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 fixe les activités réservées en monopole aux géomètres-experts; que cette disposition n'a toutefois pas pour objet d'interdire aux géomètres-experts l'exercice d'autres

activités professionnelles ni d'en limiter l'accès; que si l'accès à ou l'exercice d'une de ces autres activités est réglementé, les géomètres-experts sont en principe tenus de respecter les conditions d'accès ou d'exercice relatives à cette autre profession, sauf disposition légale ou réglementaire contraire; qu'en effet, une norme déontologique ne pourrait autoriser ses destinataires à exercer d'autres activités réglementées que celles qui leur sont réservées sans disposer des titres requis ou sans remplir les conditions requises afin d'exercer ces activités;

Considérant que l'article 18, alinéa 1^{er}, 3/, attaqué permet aux géomètres-experts "l'exercice des activités réglementées d'agent immobilier, en application de l'article 4, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993"; que cette disposition établit de la sorte qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre la profession de géomètre-expert et celle d'agent immobilier, à l'inverse des activités visées aux articles 19 et 20 du même arrêté royal, l'existence ou l'absence d'une incompatibilité professionnelle étant du ressort, comme il a été vu, de normes déontologiques; qu'elle n'a pas pour objet, comme le soutient le requérant, d'étendre la liste des activités réservées exclusivement aux géomètres-experts; que l'article 18, alinéa 1^{er}, 3/, attaqué ne viole dès lors ni les articles 105 et 108 de la Constitution ni les articles 3 et 8 de la loi du 11 mai 2003 précitée;

Considérant, en ce qui concerne l'article 15 de la loi du 1^{er} mars 1976, qu'il résulte de cette disposition qu'elle ne s'applique pas lorsqu'une loi particulière réglemente une profession intellectuelle prestataire de services; que tel est le cas de la loi du 11 mai 2003 qui édicte une réglementation générale de la profession de géomètre-expert qui ne s'inscrit plus dans le cadre de la loi du 1^{er} mars 1976; que la profession de géomètre-expert n'est plus visée par cette loi du 1^{er} mars 1976; qu'on n'aperçoit pas en quoi un arrêté royal portant sur la déontologie d'une profession exclue du champ d'application de la loi du 1^{er} mars 1976 serait susceptible d'y contrevenir; qu'il est inexact d'affirmer, à l'instar du requérant, que la disposition querellée réglemente "indirectement" la profession d'agent immobilier; que, comme il a été vu, elle a pour seul effet de réputer non contraire à la déontologie l'exercice de l'activité d'agent immobilier lorsqu'elle se déroule en application de l'article 4, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précité;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant soutient que le Roi était incompétent pour décider que le contrôle des règles de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers par les géomètres-experts est exercé par le

Conseil fédéral ou le Conseil fédéral d'appel; qu'il expose tout d'abord qu'il n'entrerait pas dans les intentions du législateur de confier au Roi le soin de réglementer la déontologie des activités non visées à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003; qu'il relève ensuite que stipuler que le contrôle du respect de la déontologie des agents immobiliers sera effectué par les conseils fédéraux des géomètres-experts va totalement à l'encontre des prérogatives reconnues aux chambres exécutives et d'appel de l'Institut des agents immobiliers par les articles 7 et 8 de la loi du 1^{er} mars 1976 «à l'égard des titulaires, des stagiaires et des personnes autorisées à exercer la profession [réglementée] à titre occasionnel», que l'on ne pourrait opposer à ce constat l'article 4, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, qu'en effet, cette disposition vise l'hypothèse de professions soumises à une discipline et qui voient leur contenu défini par une réglementation, que telle est la portée de l'arrêt de la Cour de cassation du 24 mars 2005, que, pour le géomètre-expert immobilier, le contenu de ses activités est défini à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 et la discipline qui lui est imposée ne peut viser que ces activités, que l'article 4, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 doit être interprété comme ne concernant pas les géomètres-experts exerçant des activités d'agents immobiliers dans la mesure où, d'une part, cette activité n'est pas réglementée par la loi du 11 mai 2003 et où, d'autre part, la discipline qui est exercée par le Conseil fédéral et le Conseil fédéral d'appel est étrangère à ces activités, que, dans son arrêt n/ 144.904 du 25 mai 2005, le Conseil d'Etat a interprété l'article 4, 1/, comme ne pouvant accorder la primauté d'une instance professionnelle sur une autre et qu'un même raisonnement s'impose pour l'article 18, 3/, de l'acte querellé;

Considérant que dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant ajoute, en ce qui concerne l'article 4, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, que deux conditions doivent être réunies en vue de son application, à savoir "le fait d'être soumis à la discipline relevant d'une instance professionnelle et l'existence d'une réglementation ou d'usages professionnels constants justifiant l'exercice d'une activité relevant de la définition de l'activité professionnelle d'agent immobilier", que la seconde condition n'est pas remplie, qu'en effet, il n'est pas établi que l'exercice par les géomètres-experts d'activités relevant de la profession d'agent immobilier repose sur des dispositions légales ou réglementaires ou sur des usages professionnels constants; que le requérant soutient, tout d'abord, que le contenu des activités relevant de la profession de géomètre-expert est défini à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003, que, comme exposé sous la première branche, le Roi n'a pas été habilité à étendre cette liste, qu'il n'y a dès lors aucun fondement légal ou réglementaire admissible à l'exercice d'activités réglementées d'agent immobilier par les géomètres-experts; que le requérant fait valoir, ensuite, qu'on ne peut non plus recourir à la notion

d'usages professionnels constants établissant que les géomètres-experts exercent des tâches d'agents immobiliers, qu'il ressort de la définition officielle du géomètre-expert donnée par la Fédération internationale des Géomètres en 1933 à Rome et en 1934 à Londres que celui-ci n'exerce pas d'activités relevant de la mission d'agent immobilier, que la lecture de l'historique de la profession conduit à la même conclusion comme d'ailleurs l'article 3 de l'arrêté royal du 18 janvier 1995 protégeant le titre professionnel et la profession de géomètre-expert juré, maintenant abrogé, et que ceci s'impose d'autant plus qu'avant l'adoption de l'arrêté attaqué, les géomètres-experts qui exerçaient des activités d'agent immobilier étaient inscrits à l'Institut professionnel des agents immobiliers; que dans son dernier mémoire, le requérant soutient que si la définition du géomètre-expert donnée par la Fédération internationale des Géomètres en 1933 et 1934 ne constitue qu'un socle commun à tous les géomètres-experts membres de la F.I.G., celle-ci est la mieux à même de définir quels sont les usages professionnels constants, que la définition de 2001 de la F.I.G. ne prévoit pas non plus textuellement que le géomètre exerce des activités d'acquisition et de vente de terrain, et que la connaissance requise de la législation et des aspects financiers de ces activités ne signifie pas que le géomètre les pratique lui-même;

Considérant que l'article 18, alinéa 1^{er}, 3/, repris prévoit que pour l'exercice des activités réglementées d'agent immobilier, "le géomètre-expert est tenu de respecter les règles de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers" et que "le contrôle du respect de ces règles [...] est toutefois exercé par le Conseil fédéral ou le Conseil fédéral d'appel";

Considérant, en ce qui concerne la compétence du Roi d'arrêter les règles de déontologie relatives aux activités non visées à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003, qu'il est renvoyé à l'examen de la première branche du moyen;

Considérant, quant à l'attribution aux conseils fédéraux du contrôle du respect par les géomètres-experts des règles de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, que le lien entre les deux professions intellectuelles prestataires de services concernées, celle d'agent immobilier et celle de géomètre-expert, lesquelles sont réglementées sur la base de deux législations distinctes, est assuré par l'article 4, alinéa 1^{er}, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, auquel renvoie expressément l'article 18, alinéa 1^{er}, 3/, repris; qu'en effet, les compétences reconnues par la loi du 1^{er} mars 1976 au Conseil national en matière d'accès et d'exercice de la profession, d'une part, et aux chambres exécutives et aux chambres d'appel en matière de déontologie et de discipline, d'autre part, ne trouvent à s'exercer que dans le domaine

circonscrit par l'arrêté royal de réglementation de la profession concernée, en l'espèce l'arrêté royal du 6 septembre 1993; qu'en son article 4, 1/, cet arrêté royal exclut de son champ d'application, et dès lors de la réglementation prévue par la loi du 1^{er} mars 1976, "la personne qui exerce une des activités [d'agent immobilier] en vertu des dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue"; qu'en l'occurrence, ces conditions sont remplies; qu'en effet, les géomètres-experts, d'une part, voient l'exercice par eux-mêmes des activités d'agent immobilier réglementé par l'arrêté royal du 15 décembre 2005 et, d'autre part, sont soumis à la discipline des conseils fédéraux prévus par la loi du 11 mai 2003 pour l'ensemble de leurs activités, réservées ou non; que, dans ce cas, ils ne sont, du reste, pas autorisés à porter le titre d'"agent immobilier agréé I.P.I." ou d' "agent immobilier stagiaire";

Considérant que c'est dans ce sens que s'est prononcé le Conseil d'Etat dans l'arrêt n/ 144.904 du 25 mai 2005 pour rejeter le moyen formulé à l'encontre précisément de l'article 4, alinéa 1^{er}, 1/, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précité; qu'il a été jugé :

" qu'à supposer même que les activités protégées d'agent immobilier et de géomètre-expert immobilier se recoupent en partie [ce qu'autorise l'article 18, alinéa 1^{er}, 3/, entrepris], l'arrêté attaqué n'établit pas, contrairement à ce que soutient l'association requérante, l'exclusivité, au profit des seuls agents immobiliers, de la protection légale offerte par la loi précitée du 1^{er} mars 1976; qu'en effet, l'article 4, alinéa 1^{er}, 1/, de l'arrêté attaqué prévoit que ne relève pas de son champ d'application la personne qui exerce une des activités d'agent immobilier «pour autant qu'elle soit soumise à la discipline d'une instance professionnelle reconnue»; que cette disposition permet donc à des personnes qui exercent la même activité professionnelle de relever de deux réglementations professionnelles distinctes selon les qualifications dont elles sont titulaires sans accorder à un institut professionnel la primauté sur l'autre; que, pour le surplus, l'absence d'instance professionnelle reconnue pour les géomètres-experts immobiliers lors de l'entrée en vigueur de l'arrêté attaqué est sans incidence sur sa légalité, même si elle a pu avoir pour effet de priver temporairement les membres de l'association requérante de la possibilité de se prévaloir de cette disposition et a pu les conduire à devoir, pour ces activités, s'inscrire provisoirement auprès de l'I.P.I.; que le second moyen n'est pas fondé;"

que c'est sur la base du même raisonnement que la Cour de cassation a, par l'arrêt du 24 mars 2005, rejeté le recours dirigé par le requérant contre le règlement du 13 avril 2004 de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone autorisant les avocats à exercer une des activités d'agent immobilier, à savoir la fonction de syndic d'une association de copropriétaires, règlement s'appuyant sur l'article 4, alinéa 1^{er}, 1^o, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, au motif que "que, par disposition réglementaire, l'article 4, alinéa 1^{er}, 1^o, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 entend toute norme arrêtée dans le domaine de sa compétence par une personne morale de droit public

investie d'un pouvoir réglementaire;"; qu'enfin, à propos de l'article 18, alinéa 1^{er}, 1^o, querellé, la section de législation n'a émis d'observations qu'à propos de la composition des conseils fédéraux, observations dont ont tenu compte les parties adverses;

Considérant que, dès lors que la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts a créé une telle instance professionnelle, il en résulte que les géomètres-experts qui en relèvent sont en mesure de se prévaloir de l'article 4, alinéa 1^{er}, 1^o, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 tout en n'entrant pas dans le champ d'application de cet arrêté royal, en étant dispensé d'une inscription à l'Institut professionnel des agents immobiliers et en étant soumis à la discipline de leurs conseils fédéraux; que la réglementation querellée peut donc imposer aux géomètres-experts qui exercent des activités réglementées d'agent immobilier de respecter les règles de déontologie de l'Institut des agents immobiliers tout en maintenant le contrôle desdites activités par leurs conseils fédéraux; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner l'argumentation relative à l'existence ou non d'usages professionnels constants;

Considérant que la seconde branche n'est pas fondée;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif UNION BELGE DES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS et Alain HENDOUX dans la procédure en annulation est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

M ^{me} WILLOT-THOMAS,	Président de chambre,
MM. LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
NIHOUL,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

K. LAUVAU.

M.-L. WILLOT-THOMAS.