

Numéros du rôle : 5158 et 5159
Arrêt n° 64/2012 du 10 mai 2012

A R R E T

En cause : les recours en annulation du décret flamand du 10 décembre 2010 « portant désignation de géomètres agréés par des provinces, communes et C.P.A.S. pour l'établissement de rapports d'expertise dans le cadre d'opérations immobilières exécutées par les provinces, les communes et les C.P.A.S. », introduits par l'Institut professionnel des agents immobiliers et autres et par David Martens.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents M. Bossuyt et R. Henneuse, et des juges E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey et F. Daoût, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président M. Bossuyt,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* * *

I. *Objet des recours et procédure*

a. Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 20 juin 2011 et parvenue au greffe le 21 juin 2011, un recours en annulation du décret flamand du 10 décembre 2010 portant désignation de géomètres agréés par des provinces, communes et C.P.A.S. pour l'établissement de rapports d'expertise dans le cadre d'opérations immobilières exécutées par les provinces, les communes et les C.P.A.S. (publié au *Moniteur belge* du 21 décembre 2010, troisième édition) a été introduit par l'Institut professionnel des agents immobiliers, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue du Luxembourg 16B, l'ASBL « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen », dont le siège est établi à 9000 Gand, Kortrijksesteenweg 1005, l'Ordre des architectes, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue de Livourne 160, Philippe Adam, demeurant à 9990 Maldegem, Mevrouw Courtmanslaan 85, Filip Dermul, demeurant à 8400 Ostende, Albert I-promenade 48, Cindy Utterwulghe, demeurant à 8301 Knokke-Heist, Heldenplein 25, Johan Tackoen, demeurant à 3500 Hasselt, Thonissenlaan 80, Dirk Coelus, demeurant à 8670 Koksijde, Louise Hegerplein 13, Frank Van Wijk, demeurant à 8420 De Haan, Batterijstraat 15, Peter Bonhomme, demeurant à 8670 Oostduinkerke, Zuidwesterstraat 24, Franky Van Hamme, demeurant à 8310 Assebroek, Rapaertstraat 29, et Nicole Saintpo, demeurant à 8400 Ostende, Limburgstraat 4.

b. Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 20 juin 2011 et parvenue au greffe le 21 juin 2011, un recours en annulation du même décret a été introduit par David Martens, demeurant à 9220 Hamme, Petrus Van der Jeugdlaan 21.

Ces affaires, inscrites sous les numéros 5158 et 5159 du rôle de la Cour, ont été jointes.

Des mémoires et des mémoires en réplique ont été introduits par :

- le Gouvernement flamand;
- Roger Taelman, demeurant à 9772 Kruishoutem, Oudenaardsesteenweg 47, Axel Annaert, demeurant à 2100 Deurne, de Sevillastraat 100, et l'ASBL « Ordre Belge des Géomètres-Experts », dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue du Nord 76;
- l'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie », dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue de Spa 8.

Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 ont introduit un mémoire en réponse.

A l'audience publique du 18 avril 2012 :

- ont comparu :
- . Me F. Judo, avocat au barreau de Bruxelles, pour les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 et pour l'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie »;

- . David Martens, partie requérante dans l'affaire n° 5159, en personne;
- . Me P. Vande Casteele, avocat au barreau d'Anvers, pour Roger Taelman et autres;
- . Me S. Mens *loco* Me B. Staelens, avocats au barreau de Bruges, pour le Gouvernement flamand;
- les juges-rapporteurs T. Merckx-Van Goey et J.-P. Moerman ont fait rapport;
- les parties précitées ont été entendues;
- les affaires ont été mises en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *En droit*

- A -

Quant à la recevabilité

A.1.1. Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 sont l'Institut professionnel des agents immobiliers, l'ASBL « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen », l'Ordre des architectes et un certain nombre de personnes physiques en leur qualité d'architecte (le quatrième requérant) ou d'agent immobilier agréé (les cinquième à douzième parties requérantes).

Elles dénoncent que le décret attaqué du 10 décembre 2010 réserve aux géomètres-experts agréés l'établissement de rapports d'expertise dans le cadre d'opérations immobilières exécutées par les provinces, les communes et les centres publics d'aide sociale.

A.1.2. Le Gouvernement flamand soutient que les parties requérantes ne contestent pas la finalité du décret du 10 décembre 2010. Elles ne visent en réalité pas son annulation totale mais estiment que l'extension de la catégorie de personnes qui, à côté des comités d'acquisition et des receveurs de l'enregistrement, sont autorisées à réaliser des expertises ne peut pas être limitée aux géomètres-experts.

Une annulation totale du décret attaqué ne saurait, quoi qu'il en soit, servir les intérêts des parties requérantes, selon le Gouvernement flamand. Chacune doit préciser l'objet du recours, dans les limites de son intérêt propre.

L'intérêt de l'ASBL « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen », en particulier, n'est pas exposé, selon le Gouvernement flamand.

A.1.3. Les parties requérantes répondent qu'une annulation partielle du décret ne suffit pas, étant donné que les géomètres-experts sont désignés dans chacune de ces dispositions comme ceux qui sont autorisés à établir les rapports d'expertise.

Les parties requérantes relèvent aussi que le Gouvernement flamand ne conteste pas l'intérêt des membres de la « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen » et que, partant, l'intérêt de cette Confédération est établi. La Confédération elle-même est affectée défavorablement par le décret attaqué.

A.1.4. Dans son mémoire en réplique, le Gouvernement flamand soutient que la Confédération comprend également des géomètres-experts. Cette partie requérante se retourne donc contre une partie de ses propres membres.

Etant donné que la Confédération n'intervient pas dans l'intérêt de tous ses membres, elle ne justifie pas de l'intérêt requis, selon le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand se demande si la défense des intérêts d'un groupe aussi vaste que celui des « agents immobiliers et autres métiers de l'immobilier » n'équivaut pas à une action populaire.

A.2.1. Le requérant dans l'affaire n° 5159 se fonde sur ses qualités de gradué en topographie, d'urbaniste et d'expert-immobilier, ainsi que de géomètre-expert ayant prêté serment mais qui, dans l'attente d'une décision du Conseil d'Etat, n'est pas encore inscrit au tableau des géomètres-experts. Il déclare aussi disposer d'un certificat intitulé « inleiding tot het recht voor gerechtelijke experts » et être inscrit sur la liste officielle des experts auprès du parquet.

Il se fonde ensuite sur sa qualité de président du conseil d'administration de l'ASBL « Kamer van Vastgoed-Experten » et, enfin, sur sa qualité de « ' KAVEX – RegisterExpert ' accrédité en tant qu'expert immobilier ».

A.2.2. Le Gouvernement flamand soutient que le requérant dans l'affaire n° 5159 ne peut pas exercer la profession de géomètre-expert en attendant que le Conseil d'Etat se prononce sur son recours. Cette contestation n'a aucun rapport avec la norme présentement attaquée.

Selon le Gouvernement flamand, la position du requérant dans l'affaire n° 5159 est contraire à celle des parties requérantes dans l'affaire n° 5158. Ces dernières soutiennent que leurs qualifications sont équivalentes à celles des géomètres-experts, alors que le premier invoque qu'il est discriminatoire de tenir compte de l'existence d'une réglementation légale de la profession.

A.2.3. Le requérant dans l'affaire n° 5159 n'a pas déposé de mémoire en réponse.

A.2.4. Dans son mémoire en réplique, le Gouvernement flamand souligne que le conflit individuel du requérant avec le groupe professionnel des géomètres-experts ne peut faire l'objet du recours devant la Cour.

Si David Martens devait finalement être inscrit au tableau, il pourrait bénéficier de la possibilité prévue par le décret attaqué, mais l'affaire devant la Cour ne porte pas sur la discussion visant à savoir s'il doit être inscrit.

A.3.1. Dans leur mémoire en intervention, Roger Taelman et Axel Annaert se fondent sur leur qualité de géomètres-experts inscrits au tableau. Ils soutiennent que leur intérêt est évident, dès lors que les recours sont dirigés contre le décret du 10 décembre 2010.

Le mémoire en intervention émane également de l'ASBL « Ordre Belge des Géomètres-Experts », qui, en vertu de l'article 3 de ses statuts, défend entre autres les intérêts de la profession de géomètre-expert et des membres de l'association.

A.3.2.1. Ces parties intervenantes soutiennent que l'Ordre des architectes défend en l'espèce un intérêt qui ne relève pas des prérogatives de l'Ordre, dès lors que l'établissement de rapports d'expertise, tel que réglé par le décret attaqué, ne concerne pas l'exercice de la profession d'architecte ni le fonctionnement de l'Ordre.

En outre, les parties intervenantes se demandent si, après la scission de fait de l'aile néerlandophone de l'Ordre, la décision d'agir a été prise valablement.

A.3.2.2. Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 répondent que les architectes, et donc aussi le quatrième requérant en cette qualité, ainsi que l'Ordre des architectes, ont tout intérêt à attaquer le décret qui les prive de la possibilité d'élaborer des rapports d'expertise dans le cadre de ce décret.

A.3.3.1. Roger Taelman et autres exposent dans leur mémoire en intervention que le recours émanant de l'Institut professionnel des agents immobiliers n'est pas davantage recevable, dès lors que l'établissement de rapports d'expertise, tel que réglé dans le décret attaqué, ne concerne pas le fonctionnement de l'Institut professionnel ni l'exercice de la profession réglementée d'agent immobilier.

A.3.3.2. Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 répondent que l'Institut professionnel des agents immobiliers a bien un intérêt au recours, étant donné que le décret attaqué a pour conséquence que les parties requérantes ainsi que les membres de l'Institut professionnel sont privés de la possibilité d'élaborer des rapports d'expertise dans le cadre de ce décret.

A.3.4. A l'égard de l'ASBL « Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen », Roger Taelman et autres soutiennent que l'activité professionnelle réglementée d'agent immobilier ne comprend pas l'évaluation de biens.

Ils mentionnent aussi que l'article 18 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert ne désigne pas les agents immobiliers mais les géomètres-experts pour « l'identification, la délimitation, le mesurage et l'évaluation » de biens immobiliers.

A.3.5. A l'égard des personnes physiques qui sont parties requérantes dans l'affaire n° 5158, Roger Taelman et autres soutiennent que la recevabilité du recours doit être appréciée en tenant compte du fait qu'elles dénoncent que d'autres professions réglementées soumises à un régime déontologique sont exclues.

Selon ces parties intervenantes, ces recours ne sont pas recevables, dès lors que l'établissement de rapports d'expertise, tel que réglé dans le décret attaqué, ne concerne pas l'exercice de la profession réglementée d'agent immobilier.

A.3.6. En ce qui concerne le requérant dans l'affaire n° 5159, Roger Taelman et autres font valoir qu'il ne figure pas sur le tableau des géomètres-experts. Ils relèvent que la Cour a jugé, dans son arrêt n° 143/2007 du 22 novembre 2007, que le diplôme de gradué en topographie n'est pas équivalent à celui de géomètre, et qu'elle a jugé, dans son arrêt n° 99/2011 du 31 mai 2011, que le refus d'inscrire au tableau des personnes qui ont effectivement prêté serment mais qui ne répondent pas à toutes les conditions n'est pas inconstitutionnel.

A.4.1. L'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » a introduit un mémoire en intervention, à l'appui des recours en annulation des architectes et pour la défense de leurs intérêts professionnels.

A.4.2. Dans son mémoire en réplique, cette association expose que son intérêt, ainsi que celui de l'Ordre des architectes et celui du quatrième requérant dans l'affaire n° 5158, est certain. En effet, le décret attaqué prive à tort les architectes de la possibilité d'établir des rapports d'expertise dans le cadre de ce décret.

A.5. Dans leur mémoire en réplique, Roger Taelman et autres soutiennent que l'intervention de l'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » n'est pas recevable.

Selon eux, cette intervention vise uniquement à couvrir l'irrecevabilité de la requête introduite au nom de l'Ordre des architectes et du quatrième requérant. La requête en intervention n'est pas recevable, *mutatis mutandis*, puisque cette partie intervenante n'établit pas que le décret attaqué met en cause les compétences de l'architecte.

Quant au fond

A.6.1. Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 invoquent, en un moyen unique, la violation du principe d'égalité et de non-discrimination garanti par les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que le décret du 10 décembre 2010 se rapporte, sans justification, exclusivement aux géomètres-experts inscrits au tableau des praticiens de cette profession, visés par la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-

expert, alors qu'une différence de traitement entre des catégories comparables de personnes ne peut être admise que s'il existe de justes motifs pour ce faire.

Assurer des rapports d'expertise impartiaux et objectifs constitue un but légitime, selon ces parties requérantes, mais si le critère de distinction repose sur l'existence d'un code déontologique, les agents immobiliers et les architectes satisfont également à ce critère.

Le législateur décretaal pouvait parfaitement estimer que les géomètres-experts doivent procéder de manière impartiale et objective dans le cadre de leurs activités d'évaluation, mais il ne pouvait pas considérer que les géomètres-experts étaient les seuls dans cette situation.

En offrant un fondement juridique à la désignation de géomètres-experts mais sans en faire autant pour les praticiens des autres professions réglementées, le décret viole par conséquent le principe constitutionnel d'égalité.

C'est d'autant plus le cas dès lors que l'évaluation de biens immobiliers n'appartient même pas aux tâches principales des géomètres-experts.

En outre, le législateur fédéral a estimé que tant les agents immobiliers et les architectes que les géomètres-experts sont compétents pour fixer la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative (article 577-4 du Code civil) dans le cadre d'une copropriété.

A.6.2. Le requérant dans l'affaire n° 5159 invoque, en un moyen unique, la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que le décret attaqué ne tient pas compte des intérêts professionnels des experts immobiliers, qui, en l'absence d'une réglementation légale de la profession, sont discriminés par rapport aux géomètres-experts qui sont inscrits au tableau.

De nombreux experts immobiliers disposent d'une formation poussée, exercent leur métier depuis longtemps et réalisent déjà des expertises pour diverses autorités publiques.

La formation d'expert-immobilier dispensée par la « Vlaams Agentschap voor Ondernemersvorming SYNTRA » comprend 68 heures de formation, ce qui est supérieur au nombre d'heures prévu dans les formations de bachelier et de master « géomètre-expert ». Le requérant dans l'affaire n° 5159 relève que les experts assermentés par l'ASBL « Kamer van Vastgoed-Experten » sont aussi soumis à une déontologie rigoureuse, alors que toute personne récemment diplômée comme géomètre-expert et sans expérience entre en ligne de compte pour la prestation de serment et l'inscription au tableau.

Le requérant dans l'affaire n° 5159 craint que, s'il n'est pas donné suite à son recours, son chiffre d'affaires subisse une perte importante et qu'il doive éventuellement arrêter ses activités professionnelles. Selon lui, la différence de traitement dénoncée n'est pas justifiable et touche à l'essence de son métier d'expert.

A.7. Dans son mémoire en intervention, l'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » se rallie à l'argumentation des parties requérantes dans l'affaire n° 5158.

A.8.1. L'intervention de Roger Taelman et autres vise, en revanche, à défendre le décret attaqué.

La justification de la désignation des géomètres-experts pour établir les rapports d'expertise est, selon eux, contenue dans la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert et dans l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert, en particulier à l'article 18 de ce dernier, qui désigne le géomètre-expert de manière explicite comme expert pour l'évaluation de la propriété immobilière.

Selon Roger Taelman et autres, il est justifié que l'autorité flamande se conforme à la réglementation fédérale relative à l'accès à certaines professions et donne ainsi une pleine exécution à la loyauté fédérale.

Il n'est pas manifestement déraisonnable, selon les parties intervenantes, que les architectes n'aient pas été pris en considération.

Il en va de même, selon elles, à l'égard des agents immobiliers. Dans la deuxième requête en réglementation de la profession de consultant immobilier, la « Confédération des immobiliers de Belgique » a elle-même renoncé à réserver l'activité d'évaluation. Une liste très étendue de diplômes est prise en considération pour l'inscription au tableau de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

En raison de la nature particulière des activités visées - rapports d'expertise pour le compte d'administrations publiques en rapport avec leur politique foncière et immobilière -, il était justifié que le législateur décréteil s'en tienne à la liste des diplômes figurant dans la loi fédérale précitée du 11 mai 2003. Le législateur décréteil pouvait raisonnablement considérer que des personnes titulaires d'un de ces diplômes étaient les plus qualifiées pour établir les rapports d'expertise destinés aux administrations publiques dans les circonstances précisées dans le décret attaqué.

Enfin, il n'est pas déraisonnable, selon ces parties intervenantes, que l'inscription au tableau soit requise. Le droit d'inscription s'élève à 25 euros en 2011.

A.8.2. Roger Taelman et autres reprennent à l'égard du requérant dans l'affaire n° 5159 l'argumentation développée à l'encontre de la requête dans l'affaire n° 5158.

Ils se réfèrent de nouveau aux arrêts précités n° 143/2007 et n° 99/2011. *Mutatis mutandis*, le législateur décréteil n'encourt aucun reproche en ne prenant en considération ni le diplôme de gradué en topographie ni la prestation de serment.

Enfin, ni l'affiliation du requérant dans l'affaire n° 5159 à des associations déterminées ni son inscription sur une liste d'experts auprès d'un tribunal ne sont de nature à obliger le législateur décréteil à en tenir compte.

A.9.1. Dans son mémoire, le Gouvernement flamand se réfère aux travaux préparatoires du décret attaqué, dans lesquels sont mis en lumière l'intérêt d'une liste existante de géomètres-experts assermentés et la déontologie à laquelle ils sont soumis.

Il y avait lieu de résorber de toute urgence un arriéré inacceptable. Une liste objective et immédiatement utilisable était d'une grande importance.

Le Gouvernement flamand reconnaît que le fait qu'une liste existe ne suffit pas : en effet, les architectes et les agents immobiliers figurent également sur une liste. Mais ils ne satisfont pas à un autre critère objectif et pertinent : le tableau des géomètres-experts qui ont prêté serment. Ce serment garantit l'impartialité et l'indépendance des géomètres-experts.

Le Gouvernement flamand soutient que ni le règlement de déontologie du 16 décembre 1983, établi par le Conseil national de l'Ordre des architectes et approuvé par l'arrêté royal du 18 avril 1985, ni le code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, approuvé par l'arrêté royal du 27 septembre 2006, ne contiennent des garanties d'indépendance et d'impartialité analogues à celles de l'article 8 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert.

Selon le Gouvernement flamand, il ressort de l'article 18 de l'arrêté royal précité du 15 décembre 2005 que l'évaluation de biens immobiliers fait partie des véritables activités professionnelles du géomètre-expert, ce qui ne peut pas être prétendu à propos de l'architecte.

Le Gouvernement flamand relève encore que l'agent immobilier intervient en tant qu'intermédiaire entre l'acquéreur et le vendeur d'un bien immobilier. C'est précisément parce que c'est là sa tâche principale qu'il existe un plus grand risque pour l'impartialité de ces évaluations.

A l'argument selon lequel tant les agents immobiliers et les architectes que les géomètres-experts sont compétents pour fixer la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative dans le cadre d'une copropriété (article 577-4 du Code civil), le Gouvernement flamand répond que le législateur décréteil n'est pas lié par les vues d'une autre autorité réglementaire.

A.9.2. Le Gouvernement flamand estime que la position du requérant dans l'affaire n° 5159 signifie qu'il devrait à chaque fois être vérifié individuellement si un candidat déterminé répond aux critères pour réaliser des évaluations impartiales et de qualité.

L'intention était toutefois précisément de pouvoir se référer à un tableau ou à une liste claire, de sorte que l'autorité réglementaire ne doive pas prévoir un agrément particulier, avec tous les frais supplémentaires et la perte de temps que cela entraîne.

A.10.1. Dans leur mémoire en réponse, les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 exposent que le besoin urgent de personnes pouvant élaborer un rapport d'expertise ne constitue pas un argument permettant d'exclure une catégorie professionnelle déterminée. Une mesure qui prend davantage de groupes professionnels en considération est plus apte à atteindre le plus rapidement possible l'objectif poursuivi.

La volonté de pouvoir se référer à une liste objective et claire ne fait que confirmer que les architectes et les agents immobiliers entrent également en considération, étant donné qu'il existe aussi un tableau pour ces catégories professionnelles.

Selon les parties requérantes dans l'affaire n° 5158, la prestation de serment ne constitue pas un critère pertinent. Le serment n'est qu'une expression formelle et solennelle de la sujétion à la déontologie et n'apporte aucune valeur ajoutée à l'indépendance et à l'impartialité. Une fois agréé, l'agent immobilier doit aussi exercer sa profession conformément à la déontologie, sous le contrôle de l'Institut professionnel des agents immobiliers. L'architecte est, lui aussi, soumis à la déontologie, sous le contrôle de l'Ordre des architectes.

La question de savoir s'il existe de petites différences entre les codes déontologiques n'est pas pertinente. La question est de savoir si l'indépendance et l'objectivité sont suffisamment garanties, ce qui est également le cas chez les architectes et chez les agents immobiliers. La formulation des codes déontologiques diffère parfois, mais les différentes dispositions offrent sur le plan du contenu les mêmes garanties.

Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 citent à cet égard les articles 4, 9 et 14 du règlement de déontologie du 16 décembre 1983, établi par le Conseil national de l'Ordre des architectes, et l'article 6 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. Elles relèvent que la profession d'architecte est d'ordre public et que la loi prévoit non seulement des sanctions disciplinaires mais aussi des sanctions pénales. Cette déontologie va donc plus loin que celle des géomètres-experts.

En ce qui concerne les agents immobiliers, les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 citent les articles 1, 10, 11, 38, 45 et 46 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers. Elles concluent qu'en substance, les dispositions figurant dans les différents codes reviennent au même.

L'allégation selon laquelle les géomètres-experts seraient les seuls à devoir se justifier sur le plan disciplinaire n'est pas correcte, selon elles. Les architectes et les agents immobiliers sont eux aussi obligés de se justifier sur le plan disciplinaire.

Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 relèvent que les missions d'évaluation ne sont pas mentionnées à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert, qui énumère les activités professionnelles du géomètre-expert. Un auteur, qui est lui-même géomètre-expert, déclare même que les géomètres fraîchement diplômés aujourd'hui n'ont reçu pratiquement aucune formation comme expert immobilier.

Certes, l'article 18 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert fait sommairement mention du « mesurage et de l'évaluation », mais les lois et règlements sur les professions d'agent immobilier et d'architecte contiennent également de telles dispositions : les articles 45 et 46 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers mentionnent également « les estimations et évaluations » et, dans l'article 9 du règlement de déontologie du 16 décembre 1983 établi par le Conseil national de l'Ordre des architectes, il est fait mention de « l'architecte qui agit en qualité d'expert ». Les agents immobiliers et les architectes peuvent donc effectivement aussi réaliser des évaluations.

Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 contestent l'allégation selon laquelle les évaluations par les agents immobiliers présenteraient un plus grand risque sur le plan de l'indépendance. Les géomètres-experts sont également autorisés à déployer des activités d'agent immobilier et peuvent être inscrits au tableau des agents immobiliers. L'argument selon lequel l'indépendance de l'agent immobilier serait davantage menacée puisque la tâche principale de celui-ci consiste à vendre des biens immobiliers n'a aucun sens. Le fait que rien n'empêche les agents immobiliers de s'inscrire également au tableau des géomètres-experts ne fait que le confirmer.

A.10.2. En réponse au mémoire en intervention de Roger Taelman et autres, les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 renvoient à ce qui a été exposé plus haut.

Elles ajoutent qu'il est inexact de prétendre que le secteur des agents immobiliers n'a plus tenté de faire figurer l'activité d'évaluation dans la deuxième requête en réglementation de la profession de consultant immobilier en 1991. La situation à cette époque et celle d'aujourd'hui n'ont plus rien de comparable. Du reste, les articles 45 et 46 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers font bien expressément mention de l'évaluation.

En outre, le critère de la formation ou du diplôme n'est pas pertinent pour garantir l'établissement d'un rapport indépendant et objectif. Le critère du diplôme n'est pas approprié, et même s'il l'était, il est manifeste que les exigences en matière de diplôme pour les géomètres et pour les agents immobiliers coïncident en grande partie.

Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 n'affirment du reste pas que le choix de confier l'activité aux géomètres est déraisonnable; elles soutiennent uniquement qu'il est déraisonnable d'exclure les agents immobiliers et les architectes.

A.11. Dans son mémoire en réplique, l'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » reprend l'argumentation des parties requérantes dans l'affaire n° 5158 en ce qui concerne les architectes.

A.12. Dans son mémoire en réplique, Roger Taelman et autres affirment que les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 ne démontrent pas que le critère « disciplinaire », compris comme le contrôle disciplinaire par les instances dont les parties requérantes déclarent relever, serait le seul critère pertinent. Si l'on suit le raisonnement des parties requérantes, un avocat pourrait aussi se prévaloir des prérogatives accordées par le décret attaqué, parce qu'il est lui aussi soumis au contrôle disciplinaire d'un ordre.

Ces parties intervenantes estiment que les références faites par les parties requérantes aux dispositions de la déontologie de l'Ordre des architectes ou de l'Institut professionnel des agents immobiliers sont inadéquates. L'article 45 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers a effectivement trait à l'« agent immobilier courtier ». Il se peut que l'agent immobilier soit « indépendant », mais il travaille toutefois pour un client. L'indépendance de l'agent immobilier ne présente donc pas l'indépendance structurelle que le législateur décréto avait en vue lorsqu'il a pris les géomètres-experts en considération. L'agent immobilier intervient afin d'obtenir le prix le plus élevé possible pour une partie déterminée.

Les autorités provinciales et communales doivent être assistées par une personne attestant d'un certain nombre d'aptitudes professionnelles et dont on sait avec certitude que son intervention en tant qu'expert est soumise à une autorité disciplinaire. Etant donné que l'activité de l'évaluation ne figure explicitement dans le code disciplinaire que pour le géomètre-expert, le choix du législateur décréto est justifié. Il a également pu estimer que la liste extensive de diplômes des agents immobiliers n'offrait pas de garanties suffisantes.

Roger Taelman et autres exposent encore qu'une compétence professionnelle particulière est nécessaire pour le mesurage de propriétés et l'évaluation objective de la valeur de biens immobiliers. Le législateur décréto a, pour cette raison, pris les géomètres-experts en considération.

La liste des diplômes que l'Institut professionnel des agents immobiliers prend en considération est bien plus étendue. Même un licencié en droit peut se faire inscrire auprès de cet Institut professionnel. La loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert est plus sélective, précisément parce que tant le mesurage que l'évaluation jouent à cet égard un rôle fondamental. C'est pourquoi la liste des géomètres-experts est restreinte. Cette liste limite justement le risque d'incompétence.

Il n'est pas exact, selon ces parties intervenantes, de prétendre que la jeune génération de géomètres-experts serait incompétente. Les renseignements recueillis auprès du responsable de la formation de « bachelor vastgoed-landmeten » de la « Hogeschool Gent » montrent à quel point l'évaluation entre en ligne de compte dans cette formation. La partie intervenante Axel Annaert a consacré son travail de fin d'études à l'établissement de rapports d'expertise.

Le législateur décrétoal a raisonnablement pu estimer que l'établissement de rapports d'expertise devait être réservé à ceux qui sont inscrits au tableau des géomètres-experts et dont les activités d'évaluation sont soumises au contrôle d'une instance disciplinaire spécifiquement compétente pour les géomètres-experts.

Enfin, Roger Taelman et autres relèvent que l'évaluation d'un bien immobilier est indissociablement liée à son mesurage. La loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert (article 3, 2^o) désigne le géomètre-expert comme seule personne compétente à cette fin. C'est précisément pourquoi le choix du législateur décrétoal est justifié.

A.13.1. Le Gouvernement flamand soutient dans son mémoire en réplique que le législateur décrétoal, en optant pour les géomètres-experts, a pris plus d'un seul critère en considération.

En raison du besoin urgent, il était important de pouvoir recourir à une liste d'experts auxquels il pouvait immédiatement être fait appel, sans que l'autorité flamande doive organiser un système d'agrément.

Par ailleurs, il est recouru au tableau des géomètres-experts, parce que ces derniers satisfont à une déontologie rigoureuse qui garantit l'objectivité et l'indépendance lors de l'établissement des rapports d'expertise.

En outre, les géomètres-experts doivent – à la différence des architectes et des agents immobiliers – prêter un serment qui souligne leur objectivité, leur indépendance et leur impartialité.

Selon le Gouvernement flamand, il est inexact que les géomètres-experts prêtent uniquement serment en tant que géomètre et non en tant qu'expert immobilier, ainsi que l'affirment certains auteurs cités par les parties requérantes dans l'affaire n^o 5158. Ce serment vise toutes les missions du géomètre-expert, y compris l'élaboration de rapports d'expertise. Le géomètre-expert devra, à chaque mission, de nouveau prêter serment ou rédiger son rapport sous serment.

Le Gouvernement flamand réplique encore que les obligations déontologiques des agents immobiliers et des architectes n'offrent pas les mêmes garanties. Le conseil fédéral des géomètres-experts et le Conseil fédéral d'appel sont constitués de magistrats nommés par le Roi et d'assesseurs et de greffiers nommés par le ministre. L'Institut professionnel des agents immobiliers et l'Ordre des architectes, qui contrôlent le respect de la déontologie par leurs membres, sont constitués de membres élus, appartenant à cette même catégorie professionnelle.

Le Gouvernement flamand souligne par ailleurs que l'évaluation de biens immobiliers appartient à la véritable activité professionnelle des géomètres-experts (article 18 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert). Aucune disposition ne prévoit une telle compétence pour les architectes et pour les agents immobiliers et, parce que cette compétence ne relève pas de leurs missions, aucune déontologie n'a été prévue à cet égard.

L'indépendance du géomètre-expert est aussi d'un autre ordre que celle des architectes ou des agents immobiliers.

Le Gouvernement flamand relève que les géomètres-experts peuvent, par définition, être présumés capables d'élaborer des rapports d'expertise. Par contre, des juristes, des comptables, des experts-comptables, etc. peuvent aussi avoir accès à la profession d'agent immobilier, moyennant un stage d'un an et sans qu'il soit garanti que, durant cette période, l'évaluation de biens immobiliers soit abordée.

Selon le Gouvernement flamand, les évaluations dont il est question aux articles 45 et 46 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers sont d'un tout autre ordre que celles visées à l'article 18 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert. Les évaluations visées aux articles 45 et 46 précités ont lieu dans un tout autre contexte et une toute autre relation, dans lesquels l'agent immobilier a lui-même un avantage.

Le Gouvernement flamand observe encore que les géomètres-experts sont les successeurs du groupe professionnel supprimé des « géomètres-experts immobiliers ».

Selon le Gouvernement flamand, les architectes et les agents immobiliers disposent effectivement d'une liste, mais les personnes qui y figurent n'ont pas le même titre, la même compétence ni les mêmes obligations déontologiques. Elles ne sont pas assermentées et ne peuvent pas compter l'établissement des rapports d'expertise au nombre de leurs véritables activités professionnelles.

Il a donc été opté, sur la base de critères objectifs et pertinents, pour la catégorie professionnelle spécifique des géomètres-experts, qui garantit des rapports d'expertise objectifs, impartiaux et indépendants.

A.13.2. Concernant le recours dans l'affaire n° 5159, le Gouvernement flamand renvoie à son premier mémoire, dès lors que le requérant dans cette affaire n'a pas introduit de mémoire.

Tout comme les parties intervenantes Roger Taelman et autres, le Gouvernement flamand renvoie encore aux arrêts de la Cour n° 143/2007 et n° 99/2011.

A.13.3. A l'égard de la partie requérante ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie », le Gouvernement flamand renvoie à l'argumentation mentionnée plus haut dans le mémoire en réplique et il persiste dans son premier mémoire, étant donné que cette partie intervenante n'avance pas d'autres points de vue que celui des parties requérantes dans l'affaire n° 5158.

- B -

Quant à la recevabilité

B.1.1. Le Gouvernement flamand soutient qu'une annulation du décret flamand du 10 décembre 2010 portant désignation de géomètres agréés par des provinces, communes et C.P.A.S. pour l'établissement de rapports d'expertise dans le cadre d'opérations immobilières exécutées par les provinces, les communes et les C.P.A.S. (ci-après : le décret du 10 décembre 2010) ne saurait servir les intérêts des parties requérantes dans l'affaire n° 5158 et que chacune de celles-ci doit préciser l'objet du recours, dans les limites de son intérêt propre.

En ce qui concerne le requérant dans l'affaire n° 5159, le Gouvernement flamand soutient que la contestation qui oppose ce requérant à l'autorité publique, sur la question de savoir s'il peut être inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts, ne peut faire l'objet d'un recours devant la Cour et que sa position est contraire à celle des parties requérantes dans l'affaire n° 5158.

B.1.2. La Constitution et la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle imposent à toute personne physique ou morale qui introduit un recours en annulation de justifier d'un intérêt. Ne justifient de l'intérêt requis que les personnes dont la situation pourrait être affectée directement et défavorablement par la norme attaquée.

B.1.3. Parmi les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 se trouvent un certain nombre de personnes physiques qui se fondent sur leur qualité d'architecte ou d'agent immobilier et qui reprochent au décret attaqué de les priver de la possibilité d'être désignées pour l'établissement des rapports d'expertise dans le cadre d'opérations immobilières exécutées par les provinces, les communes et les CPAS.

Ces personnes justifient dès lors d'un intérêt suffisant à l'annulation du décret qui réserve la possibilité d'être désigné pour l'établissement de ces rapports d'expertise à la seule catégorie professionnelle des géomètres-experts, étant donné qu'une chance existe, en cas d'annulation, que cette réglementation soit étendue aux catégories professionnelles auxquelles elles appartiennent.

Etant donné que l'intérêt d'au moins une des parties requérantes dans l'affaire n° 5158 est établi, il n'est pas nécessaire d'examiner l'intérêt et la capacité d'agir des autres parties qui ont introduit conjointement la requête dans cette affaire.

B.1.4. Le requérant dans l'affaire n° 5159 se fonde, entre autres, sur sa qualité de gradué en topographie.

S'il était inscrit valablement au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts, il n'aurait aucun intérêt à l'annulation du décret attaqué, mais dans la mesure où ce n'est pas le cas, il a lui aussi intérêt à attaquer le décret, dans l'espoir que soit adopté, après une annulation, un régime dans lequel il entrerait lui aussi en ligne de compte.

La circonstance que ses griefs ne sont pas les mêmes que ceux des parties requérantes dans l'affaire n° 5158 ne le prive pas de son intérêt au recours.

B.1.5. Les exceptions soulevées par le Gouvernement flamand sont rejetées.

B.2. L'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » a introduit un mémoire en intervention, à l'appui des recours en annulation des architectes et pour la défense de leurs intérêts.

B.3.1. Roger Taelman, Axel Annaert et l'ASBL « Ordre Belge des Géomètres-Experts » ont introduit un mémoire en intervention, dans lequel ils défendent le décret attaqué.

B.3.2. Les exceptions d'irrecevabilité qu'ils soulèvent dans leur mémoire ne doivent pas être examinées, étant donné qu'il a été établi qu'au moins une des parties requérantes dans l'affaire n° 5158 justifie d'un intérêt au recours et qu'il n'y a par conséquent pas lieu de vérifier l'intérêt ou la capacité d'agir des autres parties requérantes dans l'affaire n° 5158, tandis que l'intérêt du requérant dans l'affaire n° 5159 a aussi déjà été admis.

B.3.3. L'exception d'irrecevabilité que Roger Taelman et autres soulèvent quant à l'intérêt de l'ASBL « N.A.V., De Vlaamse architectenorganisatie » ne peut pas non plus être admise, étant donné que cette association justifie d'un intérêt collectif suffisant pour agir, conformément à son objet statutaire, en vue de la défense des intérêts professionnels des architectes, lesquels dénoncent le fait qu'ils n'entrent pas en considération, selon le décret attaqué, pour l'établissement des rapports d'expertise.

Quant au fond

B.4.1. Les parties requérantes dans l'affaire n° 5158 invoquent, en un moyen unique, la violation du principe d'égalité et de non-discrimination garanti par les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que le décret du 10 décembre 2010 se rapporte exclusivement aux géomètres-experts inscrits au tableau des praticiens de cette profession, visés par la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert.

B.4.2. Le requérant dans l'affaire n° 5159 invoque, en un moyen unique, la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que le décret attaqué ne tient pas compte des intérêts professionnels des experts immobiliers qui, en l'absence d'une réglementation légale de la profession, sont discriminés par rapport aux géomètres-experts qui sont inscrits au tableau.

B.4.3. Les moyens sont examinés ensemble.

B.5. Le décret du 10 décembre 2010 modifie le décret communal flamand du 15 juillet 2005, le décret provincial flamand du 9 décembre 2005 et le décret flamand du 19 décembre 2008 relatif à l'organisation des centres publics d'aide sociale, afin de permettre aux autorités provinciales et locales de faire appel, pour l'établissement des rapports d'expertise dans le cadre de leurs opérations immobilières, aux géomètres-experts qui sont inscrits au tableau, outre la possibilité de recourir aux services des comités d'acquisition et des receveurs de l'enregistrement.

Dans les développements de la proposition de décret, il est précisé entre autres :

« Nous constatons l'existence d'un grave arriéré dans les dossiers à traiter, tant dans les comités d'acquisition que chez les receveurs de l'enregistrement.

Il en résulte que les rapports d'expertise nécessaires aux autorités publiques pour leurs opérations immobilières font défaut, ce qui entraîne un énorme retard dans les dossiers socio-économiques importants.

[...]

Cette proposition de décret permet que les expertises puissent être réalisées non seulement par le comité d'acquisition et le receveur de l'enregistrement mais aussi par des géomètres-experts qui sont inscrits au tableau géré par le Conseil fédéral des géomètres-experts, conformément à la loi du 11 mai 2003. Par la mise en place de ce nouveau système, les problèmes d'arriéré et de manque de personnel pourront être résorbés de manière rapide et durable.

Même les tribunaux font usage de la liste précitée pour désigner un expert, dans leurs jugements, en cas de besoin.

Il est incontestable que les estimations de ces géomètres-experts sont impartiales et objectives, étant donné qu'ils observent les dispositions de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles déontologiques des géomètres-experts.

Etant donné que tant des provinces et des communes que des CPAS sont confrontés au problème évoqué, cette proposition de décret complète et/ou modifie les décrets qui sont d'application » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2009-2010, n° 219/1, pp. 2-3).

B.6. Confronté aux problèmes de manque de personnel et d'arriéré dans les services des comités d'acquisition et des receveurs de l'enregistrement, le législateur décréte a estimé nécessaire de désigner une catégorie de personnes pouvant également être chargées par les autorités provinciales et locales de l'établissement des rapports d'expertise nécessaires à leurs opérations immobilières. Les parties requérantes font valoir qu'elles appartiennent à des catégories professionnelles à l'égard desquelles, selon elles, le législateur décréte aurait pu estimer, tout autant qu'à l'égard des géomètres-experts, qu'elles entraient en considération à cette fin.

Il n'appartient pas à la Cour de se prononcer sur les choix politiques du législateur décréte. Dans le cadre du contrôle exercé au regard du principe d'égalité et de non-discrimination, elle doit toutefois apprécier si la différence de traitement qui résulte de la mesure attaquée n'est pas dénuée de justification raisonnable et si aucun effet disproportionné ne découle de cette mesure.

B.7.1. En vertu des articles 3, 7 et 11 du décret du 10 décembre 2010, par lesquels des modifications sont apportées respectivement au décret communal flamand du 15 juillet 2005, au décret provincial flamand du 9 décembre 2005 et au décret flamand du 19 décembre 2008 relatif à l'organisation des centres publics d'aide sociale, les provinces, les communes, les centres publics d'aide sociale ainsi que les agences autonomes qui relèvent de ces autorités publiques peuvent faire appel, pour l'établissement des rapports d'expertise nécessaires à leurs opérations immobilières, à un géomètre-expert que les articles 5, 9 et 13 du décret attaqué définissent respectivement comme étant « le géomètre-expert, inscrit au tableau des praticiens de la profession telle que visée [dans] la loi du 11 mai 2003 sur la protection du titre et de la profession de géomètre-expert et auquel s'applique l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert ».

Que l'établissement de rapports d'expertise pour des opérations immobilières soit confié également à cette catégorie professionnelle ainsi objectivement déterminée peut raisonnablement se justifier, d'une part, par la volonté de disposer rapidement d'une liste objective de praticiens, en vue de faire face à l'arriéré existant dans les comités d'acquisition et chez les receveurs de l'enregistrement qui sont normalement chargés de l'établissement de ces rapports d'expertise, et, d'autre part, par la volonté de limiter cette possibilité à une catégorie professionnelle de personnes dont les autorités provinciales et locales peuvent considérer qu'elles sont suffisamment compétentes pour élaborer des rapports d'expertise objectifs et de qualité, parce qu'elles sont inscrites au tableau des géomètres-experts et ont prêté serment à cette fin.

B.7.2. En raison du besoin urgent, le législateur décrétoal a renoncé à un système d'agrément de géomètres-experts par la Région flamande et a retenu, comme critère objectif, l'inscription de ces personnes au tableau des géomètres-experts, qui implique que ces personnes sont autorisées à porter le titre de géomètre-expert et à exercer cette profession agréée, sur la base des qualifications requises et en étant soumises à la déontologie imposée par l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles déontologiques des géomètres-experts, sous le contrôle du Conseil fédéral des géomètres-experts et du Conseil fédéral d'appel des géomètres-experts, instaurés par la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts.

Il est exact que d'autres catégories professionnelles, auxquelles appartiennent certaines des parties requérantes dans l'affaire n° 5158, relèvent également de professions protégées pour lesquelles il y a lieu d'être inscrit à un tableau des praticiens de cette profession et qui sont soumises à une déontologie, à savoir les architectes et les agents immobiliers.

Toutefois, le législateur décrétoal pouvait raisonnablement estimer que la catégorie des agents immobiliers ne devait pas être prise en compte, d'abord parce qu'il pouvait espérer qu'en permettant de faire appel aux géomètres-experts, un nombre suffisant de personnes pourraient déjà être désignées. Par ailleurs, les diplômes donnant accès à la profession protégée d'agent immobilier sont très divers, de sorte que celle-ci compte par exemple dans ses rangs des comptables et des juristes dont la formation ne comporte pas la technique de l'établissement de rapports d'expertise. En outre, les circonstances dans lesquelles les agents immobiliers, en tant que courtiers, établissent des rapports d'expertise n'offrent pas les

mêmes garanties d'impartialité et d'indépendance que celles dans lesquelles les géomètres-experts doivent remplir leur mission.

De même, en ce qui concerne les architectes, il n'est pas déraisonnable que le législateur décréteil ait estimé que cette catégorie ne devait pas être prise en considération, parce qu'il pouvait espérer qu'en permettant de faire appel aux géomètres-experts, un nombre suffisant de personnes pourraient déjà être désignées. Par ailleurs, il a pu se limiter au groupe professionnel des géomètres-experts, parce qu'il pouvait compter sur leur compétence pour établir des rapports d'expertise, en raison de leur formation plus spécifique à cette fin, et parce que, pour les géomètres-experts, l'évaluation de biens immobiliers figure expressément dans la description de leurs activités professionnelles, à savoir à l'article 18 de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert. Enfin, à la différence de l'Ordre des architectes, le Conseil fédéral des géomètres-experts et le Conseil fédéral d'appel des géomètres-experts, qui veillent au respect de la déontologie, ne sont pas constitués de personnes issues de l'organisation professionnelle elle-même mais de magistrats et d'avocats nommés par le Roi, abstraction faite des assesseurs géomètres-experts suppléants.

B.7.3. De même, par rapport aux qualifications que le requérant dans l'affaire n° 5159 invoque, le législateur décréteil pouvait raisonnablement, pour les raisons précitées, ne prendre en considération que les géomètres-experts. En outre, la déontologie et le contrôle du respect de celle-ci, tels qu'organisés dans le cadre de l'association sans but lucratif « Kamer van Vastgoed-Experten », n'offrent pas les mêmes garanties que celles qui découlent de la déontologie et du contrôle de son respect auxquels sont soumis les géomètres-experts inscrits au tableau des praticiens de cette profession.

B.8. Enfin, la mesure est limitée à la possibilité pour les autorités provinciales et locales de recourir aux géomètres-experts pour l'établissement de rapports d'expertise nécessaires à leurs opérations immobilières.

Le décret attaqué du 10 décembre 2010 ne règle pas la manière dont les catégories professionnelles auxquelles appartiennent les parties requérantes ou les membres que celles-ci représentent peuvent déployer leurs activités professionnelles. Par conséquent, il n'y a, à cet égard, pas d'effets disproportionnés pour ces personnes.

B.9. Les moyens ne sont pas fondés.

Par ces motifs,

la Cour

rejette les recours.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise, en langue française et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, à l'audience publique du 10 mai 2012.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt