

Numéro du rôle : 7173

Arrêt n° 62/2020  
du 7 mai 2020

## ARRÊT

---

*En cause* : la question préjudicielle relative aux articles 8 et 10, § 2, 1°, de la loi du 11 février 2013 « organisant la profession d'agent immobilier », posée par la chambre d'appel de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents A. Alen et F. Daoût, et des juges L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen et Y. Kherbache, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président A. Alen,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\* \*

## I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par décision du 2 avril 2019, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 13 mai 2019, la chambre d'appel de l'Institut professionnel des agents immobiliers a posé la question préjudicielle suivante :

« La présomption irréfragable contenue dans l'article 8, alinéa 1er, et dans l'article 10, § 2, 2°, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier entraîne-t-elle une contradiction avec l'exception contenue dans l'article 8, alinéa 2, de la même loi et crée-t-elle deux catégories de citoyens en ce que, contrairement aux personnes qui ne sont pas actionnaires, les personnes qui sont actionnaires et qui sont engagées dans les liens d'un contrat de travail et se trouvent sous l'autorité, la direction et la surveillance de quelqu'un, sont privées de l'exception prévue à l'article 8, alinéa 2, en ce que la distinction établie entre ces catégories de citoyens est disproportionnée et n'est pas adéquate ou pertinente pour atteindre le but légitime poursuivi, et, à tout le moins, en ce que la distinction établie n'est pas adéquate ou pertinente pour atteindre le but poursuivi et n'est pas proportionnée à ce but poursuivi (contrôle au regard du principe d'égalité, contenu dans les articles 10 et 11 de la Constitution) ? ».

Laurent De Coninck, assisté et représenté par Me P. Engels et Me S. Boons, avocats au barreau d'Anvers, a introduit un mémoire.

Par ordonnance du 4 mars 2020, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs L. Lavrysen et J.-P. Moerman, en remplacement du juge honoraire J.-P. Snappe, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins que Laurent De Coninck n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendu, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 18 mars 2020 et l'affaire mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré le 18 mars 2020.

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. *Les faits et la procédure antérieure*

Par décision de la chambre exécutive de l'Institut professionnel des agents immobiliers du 17 août 2018, Laurent De Coninck a été suspendu pendant neuf mois pour des infractions aux articles 1er, 4, 22 et 44 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, tel qu'il a été approuvé par l'arrêté royal du 27 septembre 2006 « portant approbation du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers ». En tant qu'agent immobilier agréé, il aurait permis à son frère, Stéphane De Coninck, d'exercer la profession d'agent immobilier sans disposer de l'autorisation requise à cet effet, par le biais d'un contrat de travail conclu avec la SPRL « Immo Twins » dont ils étaient alors tous deux actionnaires pour la moitié. Le 5 septembre 2018, Laurent De Coninck fait appel de cette décision devant la chambre d'appel d'expression néerlandaise de l'Institut professionnel des agents immobiliers. Celle-ci pose à la Cour, à la demande de Laurent De Coninck, la question préjudicielle reproduite plus haut.

### III. *En droit*

- A -

Laurent De Coninck allègue que des personnes qui sont actionnaires d'une personne morale sont discriminées, en ce que, contrairement aux personnes qui ne sont pas actionnaires, elles n'ont pas le droit d'exercer la profession d'agent immobilier dans les liens d'un contrat de travail conclu avec cette personne morale. Aux termes des dispositions en cause, les actionnaires sont en effet présumés, de manière irréfragable, agir à titre indépendant et sont donc tenus de s'inscrire au tableau. Il dénonce le fait que cette présomption s'applique même à des personnes qui ne détiennent qu'un nombre très limité d'actions et qui ne peuvent être considérées comme des associés actifs. Selon Laurent De Coninck, les dispositions en cause doivent clairement être interprétées en ce sens que le législateur a voulu prévoir une exception à la présomption irréfragable selon laquelle un associé exerce son activité en tant qu'indépendant, lorsque cette personne est liée à la société par un contrat de travail.

- B -

B.1. La question préjudicielle porte sur les articles 8 et 10 de la loi du 11 février 2013 « organisant la profession d'agent immobilier » (ci-après : la loi du 11 février 2013). Bien que le libellé de la question préjudicielle renvoie à l'article 10, § 2, 2°, de la loi du 11 février 2013, il ressort des pièces du dossier que cette disposition ne s'applique pas au litige pendant devant la juridiction *a quo*. Le renvoi, dans la question préjudicielle, à l'article 10, § 2, 2°, de la loi du 11 février 2013 repose dès lors sur une erreur matérielle et la question doit être lue en ce sens qu'elle porte sur les articles 8, alinéa 1er, et 10, § 2, 1°, de la loi du 11 février 2013.

B.2. Il peut être déduit de la décision de renvoi que la Cour est interrogée au sujet d'une différence de traitement créée entre les personnes qui sont liées par un contrat de travail à une société dans laquelle elles exercent des activités en qualité d'agent immobilier, lorsque cette société n'est elle-même pas inscrite au tableau des titulaires ni sur la liste des stagiaires de l'Institut professionnel des agents immobiliers. Si ces personnes ne sont pas actionnaires de la société concernée, elles ne peuvent porter le titre professionnel d'agent immobilier, mais elles ne sont pas non plus soumises aux obligations qui en découlent. En revanche, si ces personnes peuvent être considérées comme des associés actifs de la société, l'existence d'un contrat de travail ne peut, aux termes des dispositions en cause, empêcher qu'elles soient également considérées comme des indépendants et qu'elles soient, en cette qualité, soumises à l'obligation d'inscription.

B.3. Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.4.1. Selon les travaux préparatoires, la loi du 11 février 2013 vise à soumettre à des règles spécifiques la profession d'agent immobilier, qui était auparavant régie par la loi-cadre « relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 », sans toutefois déroger fondamentalement aux principes de la loi-cadre précitée (*Doc. parl.*, Chambre, 2012-2013, DOC 53-2517/001, p. 4). Le législateur a notamment estimé qu'il est nécessaire de « doter l'Institut professionnel des agents immobiliers d'instruments plus efficaces pour lutter contre les indécidesses d'une minorité de ses membres » (*ibid.*, p. 3). De manière plus générale, le législateur, en protégeant les titres professionnels, entend garantir un service de qualité à celui qui fait appel aux professionnels concernés.

En vertu de la loi du 11 février 2013, les agents immobiliers intermédiaires, les agents immobiliers syndics et les agents immobiliers régisseurs sont soumis à des obligations de formation et à des contrôles particuliers (article 3). Ils sont tenus de souscrire une assurance en responsabilité (article 4) et sont soumis à une série d'obligations déontologiques (article 13).

B.4.2. Aux termes de l'article 5, § 1er, alinéa 2, de la loi du 11 février 2013, nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier intermédiaire ou syndic, en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, ou en porter le titre, s'il n'est pas inscrit au tableau des titulaires, dans la colonne de la profession qu'il exerce, ou sur la liste des stagiaires, dans la colonne de la profession qu'il exerce. L'article 8 de la même loi dispose que les personnes qui exercent la profession d'agent immobilier sont présumées exercer cette activité à titre indépendant. Une exception est toutefois prévue pour les personnes qui exercent les activités visées dans les liens d'un contrat de travail. Elles ne doivent pas satisfaire à l'obligation d'inscription et aux conditions qui y sont liées, mais elles ne sont pas non plus autorisées à porter le titre d'agent immobilier :

« Pour l'application de la présente loi, les agents immobiliers sont présumés, de manière irréfutable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations visées à l'article 5 pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail et les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel ».

La loi du 11 février 2013 lie donc au statut d'indépendant le port du titre professionnel d'agent immobilier et l'obligation d'inscription au tableau ou sur la liste de stagiaires.

B.4.3. L'article 10 de la loi du 11 février 2013 prévoit les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier par le biais d'une personne morale. L'article 10, § 1er, énumère les conditions applicables lorsque la personne morale même est inscrite au tableau des titulaires. L'article 10, § 2, prévoit les conditions lorsque tel n'est pas le cas :

« Si la personne morale n'est pas inscrite au tableau, les administrateurs, gérants et/ou associés actifs assument pleinement la responsabilité civile des actes posés dans le cadre de l'exercice de la profession au sein de la personne morale.

La personne morale visée à l'alinéa précédent doit respecter les conditions suivantes :

1° ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée, doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste.

2° A défaut de ces personnes, l'obligation visée au 1° s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne morale désignée à cet effet. Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant ».

B.4.4. Tous les gérants, administrateurs et associés actifs qui exercent personnellement l'activité réglementée ou qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée doivent par conséquent être inscrits au tableau ou sur la liste (Cass., 5 février 2016, D.15.0010.F). Comme il est dit en B.4.2, cette inscription emporte la présomption irréfragable qu'ils exercent cette activité à titre indépendant. Un associé qui exerce personnellement l'activité réglementée doit être considéré comme un associé actif. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, la circonstance qu'un associé actif est également un travailleur de la personne morale concernée n'empêche pas l'application de cette présomption (Cass., 13 mai 2013, C.11.0762.N). Dans cette interprétation, il est donc impossible pour des associés actifs d'échapper à l'obligation d'inscription en invoquant l'exception prévue pour les travailleurs sur la base de l'article 8, alinéa 2, de la loi du 11 février 2013.

B.5.1. Contrairement à ce qui pourrait ressortir du libellé de la question préjudicielle, il ne s'agit pas d'une contradiction fortuite, mais bien d'une situation délibérément créée par le législateur. Tant l'article 8 que l'article 10, § 2, de la loi du 11 février 2013 trouvent leur origine dans l'article 4 de la loi-cadre « relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 », lequel trouve à son tour sa source dans l'article 3 de la loi-cadre du 1er mars 1976 « réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services » (ci-après : la loi-cadre du 1er mars 1976), tel qu'il a été remplacé par l'article 2 de la loi du 15 juillet 1985 « modifiant la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services » et par l'article 130 de la loi du 30 décembre 1992 « portant des dispositions sociales et diverses » et modifié par l'article 47 de la loi-programme du 10 février 1998 « pour la promotion de l'entreprise indépendante ». Cet article dispose :

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

Lorsque la profession réglementée est exercée dans le cadre d'une personne morale, l'alinéa précédent est uniquement applicable à celui ou ceux de ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent personnellement l'activité réglementée ou qui ont la direction effective des services où elle est exercée. A défaut de ces personnes, l'obligation énoncée à l'alinéa 1er s'applique à un administrateur ou à un gérant ou à un associé actif de la personne morale désigné à cet effet.

Pour l'application de la présente loi, ces personnes sont présumées, de manière irréfragable, exercer cette activité à titre indépendant.

Il ne faut pas satisfaire aux obligations découlant de l'alinéa 1er pour exercer la profession dans les liens d'un contrat de travail, mais les personnes qui bénéficient de cette faculté ne sont pas autorisées à porter le titre professionnel ».

B.5.2. L'article 3 de la loi-cadre du 1er mars 1976 a été remplacé par l'article 130 de la loi du 30 décembre 1992, précisément parce que la version initiale ne tenait pas compte de l'hypothèse de l'exercice d'une profession réglementée par le biais d'une société :

« Le texte actuel ne prévoit pas la situation spécifique des personnes qui ont le statut d'indépendant au sein d'une société qui exerce l'activité réglementée, ce qui peut poser des problèmes d'interprétation quant à son champ d'application.

Il convient donc de préciser le champ d'application de la loi : ces sociétés doivent être obligatoirement représentées à l'Institut, mais uniquement dans le chef des administrateurs, gérants ou associés actifs exerçant personnellement l'activité réglementée ou dirigeant effectivement les services où elle est effectuée. A défaut de ces personnes, la société désigne à cet effet un administrateur ou un gérant ou un associé actif. Ces personnes doivent répondre aux conditions de la réglementation et seront soumises à la responsabilité, à la déontologie et au secret professionnel » (*Doc. parl.*, Sénat, 1992-1993, n° 526/1, p. 37).

L'obligation d'inscription pour les associés actifs qui exercent l'activité réglementée et la présomption irréfragable qui en découle, selon laquelle cette activité est exercée à titre indépendant, ont été instaurées pour assurer que les sociétés par le biais desquelles l'activité est exercée soient représentées auprès de l'Institut professionnel concerné en ce que ceux des associés actifs, gérants ou administrateurs qui exercent l'activité réglementée sont personnellement inscrits au tableau des titulaires. Le législateur a ainsi voulu garantir que ces personnes satisfont aux obligations déontologiques liées à l'activité réglementaire (*ibid.*).

B.5.3. Eu égard à ces objectifs, il n'est pas sans justification raisonnable de présumer qu'un associé d'une société qui a pour objectif de développer une activité réglementée et qui exerce personnellement cette activité soit considéré comme un associé actif, quelle que soit l'ampleur de sa part dans la société. Il n'est pas non plus sans justification raisonnable que l'obligation d'inscription s'applique à cet associé, même lorsqu'il est également lié par un contrat de travail à la société concernée.

Le caractère irréfragable du statut présumé d'indépendant et l'obligation d'inscription au tableau qui en découle pour tous les associés actifs empêchent en effet les associés actifs de recourir à une société pour permettre à certains d'entre eux de contourner les obligations liées à l'exercice de la profession réglementée. Comme il a déjà été dit en B.4.1, ces obligations visent en outre à garantir un service de qualité à celui qui fait appel aux agents immobiliers visés.

B.6. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

Les articles 8 et 10, § 2, 1<sup>o</sup>, de la loi du 11 février 2013 « organisant la profession d'agent immobilier » ne violent pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi rendu en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 7 mai 2020.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

A. Alen