



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Avocat : syndic de Copropriété n° 61

Cour de Cassation (1^{ère} Ch.) , Arrêt du 24 mars 2005

Siège : Echement, Storck, Batselé, Fettweis, Matray

L'Institut Professionnel des Agents immobiliers demande l'annulation du règlement de l'ordre des barreaux francophones et germanophone relatif à l'activité de l'avocat syndic. Il estime que l'activité du syndic est organisé et protégé par l'arrêté du 6 septembre 1993, et que cette fonction ne peut être exercé que par un agent immobilier.

la Cour de cassation rejette le pouvoir en constatant que ledit arrêté exclut de son champs d'application la personne qui exerce l'une des activités visées à l'article 3 (...), pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue



Arrêt du 24 mars 2005

Note

Conclusions du ministère public

Demande en annulation du règlement de l'O.B.F.G.* du 13 avril 2004 relatif à l'avocat syndic d'une association de copropriétaires.

I. Faits de la cause et antécédents de la procédure

1. La Cour est chargée d'examiner une requête en annulation, formée par l'I.P.I., à l'encontre d'un règlement adopté le 19 avril 2004 par l'O.B.F.G., relatif à l'avocat syndic d'une association de copropriétaires.

Cette demande est introduite sur la base des articles 611 et 501, § 1er, al. 3, C. jud.

Le premier dispose que votre Cour connaît des demandes d'annulation des règlements de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone (ainsi que de l'O.V.B.) qui seraient entachés d'excès de pouvoir, seraient contraires aux lois ou auraient été irrégulièrement adoptés.

Quant au second, il a été modifié par la loi du 22 décembre 2003, et prévoit dorénavant que ce recours peut être formé non plus par le procureur général de la Cour de cassation seul, mais par toute personne ayant qualité et intérêt pour agir au sens des articles 17 et 18 du Code judiciaire.

2. Les circonstances qui motivent la demande en annulation sont, en substance, les suivantes.

En application de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, un arrêté royal du 6 septembre 1993 a été adopté.

Cet arrêté protège le titre et régleme la profession d'agent immobilier, notamment en créant un Institut des professionnels de l'immobilier (art. 1), et en interdisant l'exercice de l'activité d'agent immobilier aux personnes qui ne sont pas inscrites au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires tenus par ledit institut (art. 2).

*Ordre des barreaux Francophones et germanophone

L'activité professionnelle d'agent immobilier est définie par l'article 3 de l'arrêté : outre les missions de courtage, elle englobe notamment l'exercice de la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

Il en résulte donc qu'une telle fonction ne peut être exercée que par un agent immobilier figurant au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires.

L'arrêté royal prévoit cependant une dérogation à cette exigence : une personne peut exercer la fonction de syndic sans figurer au tableau ou sur la liste, pour autant qu'elle remplisse deux conditions (article 4) :

- La première condition est que cette personne soit autorisée à exercer cette fonction par une disposition légale ou réglementaire ou un usage professionnel constant.

- La seconde condition est que cette personne doit être soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue (article 4, 1e).

3. L'O.B.F.G. a adopté le 19 avril 2004 un règlement "relatif à l'avocat syndic d'une association de copropriétaires".

L'article 1er de ce règlement dispose que "*l'avocat peut exercer la fonction de syndic d'une association de copropriétaires dans le cadre des articles 577-2 et suivants du Code civil conformément aux règles de dignité, de probité et de délicatesse qui sont le fondement de la profession*".

Même si la requête vise l'entière du règlement, c'est contre cet article 1er que les moyens d'annulation semblent être dirigés.

II. Moyen

a) Exposé

4. L'institut professionnel des agents immobiliers considère que l'article 1er du règlement précité constitue une autorisation pour les avocats d'exercer la fonction de syndic.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Avocats syndic de copropriété n° 61

L'I.P.I. critique cette autorisation pour deux motifs :

- **un premier motif**, qui constitue la 1ère branche du moyen, est tiré de l'interprétation du terme "disposition réglementaire" qui figure à l'article 4 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précité. L'I.P.I. considère, en substance, que les dispositions réglementaires visées par cette disposition ne peuvent être que des arrêtés royaux adoptés en application de la loi-cadre du 1er mars 1976.

- Un règlement de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone ne pourrait dès lors valablement autoriser les avocats à exercer la fonction de syndic. Le faire quand même par l'arrêté attaqué entacherait ce dernier d'excès de pouvoir et serait donc contraire aux lois au sens de l'article 611 du Code judiciaire.

- **un second motif**, qui constitue la seconde branche du moyen, est déduit des articles 495 et 496 du Code judiciaire, qui déterminent les matières dans lesquelles l'Ordre des barreaux francophones et germanophone peut adopter des règlements. Ces matières sont limitées à l'organisation de la profession d'avocat. Dès lors, même à supposer qu'un règlement de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone puisse constituer une disposition réglementaire, au sens de l'article 4 précité ledit Ordre n'est pas compétent pour adopter le règlement litigieux, de sorte que, le faisant quand même, le règlement attaqué est entaché d'excès de compétence et contraire aux lois au sens de l'article 611 précité.

b. Appréciation

5. Je tiens d'abord à relever que tant le règlement présentement attaqué, que celui adopté le 18 septembre 2002 par l'O.V.B., soit donc avant l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 2003 précitée qui étend la possibilité du recours en annulation à toute personne, n'ont pas été attaqué par le procureur général près la Cour de cassation. C'est dire qu'à priori mon office ne partage pas la thèse du demandeur.

6. Pour ce qui est de la première branche du moyen, la thèse qu'elle véhicule ne me paraît pas être véritablement confortée par le texte de l'article 4.1° en cause.

Comme le relève l'O.B.F.G., partie adverse, cette disposition "met sur le même pied les dispositions légales, les dispositions réglementaires et les usages professionnels constants en tant que fondement juridique de la dérogation au principe que l'exercice d'une activité visée à l'article 3 est interdit à toute personne qui n'est pas agent immobilier. Lorsqu'elle découle d'une "disposition légale" ou d'un "usage professionnel constant", la dérogation n'est c'est l'évidence pas l'œuvre du Roi. Ne doit-on pas considérer aussi que lorsqu'elle résulte d'une "disposition réglementaire" la dérogation ne doit pas nécessairement émaner du Roi? Celui-ci n'est, en effet, pas seul à pouvoir adopter des "dispositions réglementaires". La loi attribue, dans divers domaines, un pouvoir réglementaire à quantité d'autres personnes de droit public.

L'expression "dispositions réglementaires" incite, par conséquent, à lui donner un contenu qui ne la limite pas aux arrêtés royaux pris en exécution de la loi-cadre du 1er mars 1976 mais qui englobe les dispositions adoptées par une personne de droit public investie d'un pouvoir réglementaire s'exerçant à l'égard d'une catégorie professionnelle soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue"(1).

Or, poursuit l'O.B.F.G., tant lui que l'O.V.B. sont bien de telles personnes de droit public.

7. S'ajoute à cet argument de texte, que je partage, la considération, également développée par l'O.B.F.G., que (tant) l'O.B.F.G., (que) l'O.V.B.) est (sont) doté(s) par la loi d'un pouvoir réglementaire qui concerne, notamment, la déontologie et les intérêts professionnels communs des avocats appartenant aux barreaux qui les forment respectivement, avocats soumis à la discipline des Ordres dont ils relèvent (C. jud., articles 437, 495 et 496) et que, dès lors, réglementer l'activité du syndic dans le chef de ces avocats, dans le respect de leur déontologie, ce qui est de la compétence légale de ces Ordres, ne commande nullement que cela soit coulé dans les formes d'un arrêté royal.

En conséquence, je suis d'avis qu'en cette branche le moyen ne peut être accueilli.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Avocats syndic de copropriété n° 61

8. Quant à la seconde branche du moyen, je ne la crois pas d'avantage fondée.

Ainsi qu'il résulte de la réponse donnée à la première branche du moyen, l'O.B.F.G. (et l'O.V.B.) est (sont) une (des) personne(s) morale(s) de droit public investie(s) d'un pouvoir réglementaire au sens de l'article 4,1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 précité.

En précisant les conditions de l'exercice par un avocat de l'activité de syndic d'une association de copropriétés régie par les articles 577-2 al. 3 du Code civil en regard de la déontologie professionnelle propre et spécifique à cette profession d'auxiliaire de la justice, l'O.B.F.G., qui a pour mission, notamment, de veiller à l'honneur, aux droits et aux intérêts professionnels communs de (ses) membres, n'a fait qu'exercer celle-ci.

Par conséquent, en cette branche, le moyen ne peut pas non plus être accueilli.

III. Conclusion

9. Rejet.

Arrêt :

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS, dont le siège est établi à Bruxelles, rue du Luxembourg, 16b,

demandeur en annulation,

représenté par Maître Cécile Draps, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Liège, boulevard Emile de Laveleye, 14, où il est fait élection de domicile,

Contre

ORDRE DES BARREAUX FRANCOPHONES ET GERMANOPHONE, dont le siège est établi à Saint-Gilles, avenue de la Toison d'Or, 65, partie intervenante,

représentée par Maître Philippe Gérard, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 523, où il est fait élection de domicile, en présence de

ORDE VAN VLAAMSE BALIES, dont le siège est établi à Bruxelles, rue Royale, 158

partie intéressée.

Le règlement attaqué

La demande en annulation est dirigée contre le règlement de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone du 19 avril 2004 relatif à l'avocat syndic d'une association de copropriétaires, publié au Moniteur belge du 12 mai 2004.

La procédure devant la Cour

Le conseiller Christian Storck a fait rapport.

L'avocat général André Henkes a conclu.

Le moyen d'annulation

Le demandeur présente un moyen libellé dans les termes suivants :

Dispositions légales invoquées

- articles 495 et 496 du Code judiciaire ;

- articles 1er, tel qu'il a été modifié par la loi du 10 février 1998, et 3, alinéa 1er, tel qu'il a été modifié par la loi du 30 décembre 1992, de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services ;

articles 2, alinéa 1er, 3 et 4 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier.

1. Première branche

Suivant les articles 3, alinéa 1er, de la loi-cadre du 1er mars 1976 et 2, alinéa 1er, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, nul ne peut exercer cette profession en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires tenus par le demandeur. L'article 3 dudit arrêté précise qu'exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers, notamment, des activités d'administrateur de biens assurant la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

Aux termes de l'article 4, alinéa 1er, 1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993, ne tombe pas dans le champ d'application de cet arrêté la personne qui exerce une des activités visées à l'article 3 en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants, pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Avocats : syndic de copropriété n° 61

Le règlement attaqué s'appuie précisément sur l'exception portée par cette dernière disposition. Il énonce, en son article 1er, que l'avocat peut exercer la fonction de syndic d'une association de copropriétaires dans le cadre des articles 577-2 et suivants du Code civil conformément aux règles de dignité, de probité et de délicatesse qui sont le fondement de la profession. Les articles 2 à 7 du règlement attaqué précisent les conditions auxquelles l'exercice de cette fonction par un avocat est soumis, les exigences qu'il lui est demandé de respecter et les limites auxquelles il est astreint.

L'article 1er de la loi-cadre du 1er mars 1976 confère au Roi le pouvoir de protéger le titre professionnel et d'arrêter les conditions d'exercice d'une profession intellectuelle prestataire de services. En vertu de cette disposition, un arrêté royal du 27 novembre 1985 a déterminé les règles d'organisation et de fonctionnement des instituts professionnels créés pour les professions intellectuelles prestataires de services tandis que le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier ont été protégés par l'arrêté royal précité du 6 septembre 1993.

Il s'en déduit que les termes " dispositions réglementaires " contenus dans l'article 4, alinéa 1er, 1°, dudit arrêté ne visent pas toute disposition quelle qu'elle soit, prise par une quelconque personne de droit public investie d'un pouvoir réglementaire, mais uniquement les arrêtés royaux. La loi-cadre du 1er mars 1976 réserve en effet expressément au Roi le pouvoir de protéger et de réglementer les professions que cette loi vise. Par ailleurs, il va de soi qu'une disposition légale peut modifier l'organisation d'une profession telle qu'elle résulte d'une loi précédente et des arrêtés royaux pris en exécution de celle-ci.

Aucune disposition, et spécialement Par voie de conséquence, les exceptions apportées au monopole conféré à l'une de ces professions pour l'accomplissement de tâches et de fonctions particulières doivent nécessairement trouver leur siège dans une loi ou dans un arrêté royal s'appuyant régulièrement sur une loi d'habilitation, par l'article 4, alinéa 1er, 1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 expressément visé au préambule du règlement attaqué, n'habilite l'Ordre des barreaux francophones et germanophone à autoriser les avocats à exercer la fonction de syndic. Le règlement attaqué est, partant, entaché d'excès de pouvoir et contraire aux lois au sens de l'article 611 du Code judiciaire.

2. Seconde branche

Le règlement attaqué excède les compétences attribuées à l'Ordre des barreaux francophones et germanophone par les articles 495 et 496 du Code judiciaire.

En vertu de l'article 495 du Code judiciaire, l'Ordre des barreaux francophones et germanophone a, en ce qui concerne les barreaux qui en font partie, pour mission de veiller à l'honneur, aux droits et aux intérêts professionnels communs de leurs membres. L'article 496 du même code prévoit que l'Ordre des barreaux francophones et germanophone arrête des règlements appropriés en ce qui concerne les compétences visées à l'article 495 et fixe, pour les relations entre les membres des différents barreaux qui en font partie, les règles et usages de la profession d'avocat et les unifie en arrêtant à cette fin des règlements appropriés.

L'article 498 précise que ces règlements ont force obligatoire pour tous les avocats des barreaux concernés et l'article 499 confère aux conseils de l'Ordre des avocats desdits barreaux la compétence d'en assurer l'application ainsi qu'une compétence exclusive en matière disciplinaire.

La compétence réglementaire de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone concerne, outre l'aide juridique, le stage, la formation professionnelle des avocats stagiaires et la formation de tous les avocats appartenant aux barreaux qui en font partie, l'honneur, les droits et les intérêts professionnels communs de leurs membres ainsi que les règles disciplinaires et de loyauté professionnelle.

Elle ne permet pas à l'Ordre des barreaux francophones et germanophone d'autoriser l'exercice par un avocat d'une fonction relevant expressément d'un monopole réservé à une autre profession faisant l'objet d'une protection et d'une réglementation précises.

En l'occurrence, il ressort des articles 2, alinéa 1er, et 3 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 que celui qui réalise, pour le compte de tiers et à titre indépendant, des activités d'administrateur de biens assurant la fonction de syndic de biens immobiliers exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier, cet exercice étant, en règle, réservé aux personnes inscrites au tableau des titulaires ou sur la liste des stagiaires tenus par le demandeur. L'Ordre des barreaux francophones et germanophone est, partant, sans compétence pour déroger à ces règles et pour autoriser, de son propre chef, l'exercice de la fonction de syndic par un avocat.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Avocats syndic de copropriété n° 61

Le règlement attaqué excède dès lors les compétences conférées à l'Ordre des barreaux francophones et germanophone par les articles 495 et 496 du Code judiciaire, de sorte que, pour ce second motif également, il est entaché d'excès de pouvoir et contraire aux lois au sens de l'article 611 du même code. Le règlement attaqué doit, partant, être purement et simplement annulé.

La décision de la Cour

Attendu que le règlement attaqué dispose en son article premier que l'avocat peut exercer la fonction de syndic d'une association de copropriétaires dans le cadre des articles 577-2 et suivants du Code civil conformément aux règles de dignité, de probité et de délicatesse qui sont le fondement de la profession d'avocat ;

Quant à la première branche :

Attendu qu'aux termes de l'article 3, 2°, b), de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens de cet arrêté celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers des activités d'administrateur de biens assurant la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété ;

Attendu qu'en vertu de l'article 2, alinéa 1er, du même arrêté, nul ne peut, en règle, exercer la profession d'agent immobilier en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par le demandeur ;

Que l'article 4, alinéa 1er, 1°, dudit arrêté, sur lequel s'appuie le règlement attaqué, exclut toutefois du champ d'application de cet arrêté la personne qui exerce l'une des activités visées à l'article 3 de celui-ci en vertu de dispositions légales ou réglementaires, ou d'usages professionnels constants, pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue ;

Attendu que, sans doute, l'arrêté royal du 6 septembre 1993 trouve son fondement dans la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, dont l'article 1er, alinéa 1er, attribue au Roi le pouvoir de décider, à la demande d'une ou de plusieurs fédérations professionnelles intéressées et après avis du Conseil supérieur des classes moyennes, de protéger le titre professionnel et d'arrêter les conditions d'exercice d'une profession visée par cette loi ;

Que, toutefois, il ne résulte pas de cette dernière disposition que, sans préjudice de l'application d'une loi ou d'usages professionnels constants, ne pourraient être exclues de l'application d'un arrêté royal protégeant le titre professionnel et arrêtant les conditions d'exercice de pareille profession que des personnes exerçant en vertu d'un autre arrêté royal une activité relevant normalement de cette profession ;

Que, par disposition réglementaire, l'article 4, alinéa 1er, 1°, 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 ;

Quant à la seconde branche :

Attendu que le livre III de la deuxième partie du Code judiciaire protège la profession d'avocat et détermine les conditions d'exercice de cette profession ;

Attendu que l'article 437, alinéa 1er, 4°, de ce code dispose que la profession d'avocat est incompatible avec les emplois et activités rémunérés, publics ou privés, à moins qu'ils ne mettent en péril ni l'indépendance de l'avocat ni la dignité du barreau ;

Attendu qu'aux termes de l'article 495, alinéa 1er, du même code, l'Ordre des barreaux francophones et germanophone a, en ce qui concerne les barreaux qui en font partie, pour mission de veiller à l'honneur, aux droits et aux intérêts communs de leurs membres ;

Que l'article 496 lui donne le pouvoir d'arrêter les règlements appropriés en ce qui concerne les compétences visées à l'article précédent ;

Attendu qu'en autorisant les avocats à exercer la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété, l'Ordre des barreaux francophones et germanophone, à qui il revenait d'apprécier si et dans quelle mesure cette activité était compatible avec la profession d'avocat, n'a fait qu'exercer sa mission de veiller aux intérêts professionnels des membres de ces barreaux ;

Qu'en aucune de ses branches, le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR

Rejette la demande ;

Condamne le demandeur aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de trois cent vingt-cinq euros envers la partie demanderesse.