

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.01.0201.N

- 1. INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS,**
- 2. CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VAN BELGIE,
VLAAMS-BRABANT, a.s.b.l.,**
- 3. IMMO CLAES & CO, s.a.,**

Me Bruno Maes, avocat à la Cour de cassation,

contre

NOTARISHUIS VAN HET ARRONDISSEMENT LEUVEN, société civile
à forme de société anonyme,
Me Huguette Geinger, avocat à la Cour de cassation.

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 12 septembre 2000 par la cour d'appel de Bruxelles.

II. La procédure devant la Cour

Le président Ivan Verougstraete a fait rapport.

L'avocat général Guy Dubrulle a conclu.

III. Les faits

Suivant l'arrêt, les faits peuvent être résumés comme suit :

1. la défenderesse, la Notarishuis van het arrondissement Leuven, est une société civile qui a adopté la forme d'une société anonyme dont la Chambre des notaires et la majorité des notaires et notaires honoraires de l'arrondissement sont les actionnaires ;

2. l'objet statuaire de cette société est, notamment, d'exploiter et d'administrer les propriétés abritant les salles de vente de biens mobiliers et immobiliers et de mettre à la disposition des notaires tous les moyens communs susceptibles de faciliter la prestation de services à la clientèle dans les limites de la fonction notariale ;

3. la défenderesse a ouvert un « Informatiekantoor van de verkopingen uit de hand » à Louvain ;

4. les notaires chargés par leurs clients de chercher un acquéreur pour un bien immobilier peuvent communiquer les renseignements nécessaires à ce bureau qui, à son tour, communique ces éléments aux média ou les diffusent sous diverses formes en indiquant la qualité de ses actionnaires et en y joignant éventuellement d'autres informations ;

5. le bureau affiche ces données dans une vitrine destinée à cet usage et met du personnel à la disposition des clients désireux de visiter les biens ;

6. lorsque les clients consentent à ce que le « Informatiekantoor van de verkopingen uit de hand » procède à la vente, les notaires conviennent également avec eux que le bureau en question portera en compte une commission de 2,10 % sur le prix de vente ; le notaire soumet alors à leur signature un ordre de vente à l'intervention de la notarishuis désignant toutefois le notaire au titre de mandataire.

Il ressort de l'arrêt que la défenderesse n'a obtenu ni requis l'agrément d'agent immobilier.

IV. Le moyen

Les demandeurs présentent un moyen de cassation, libellé dans les termes suivants :

(a) Dispositions légales violées

- *articles 93 et 94 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur ;*

- *articles 6, 2°, 3°, 6°, 7° et 8°, de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat, telle qu'elle a été remplacée par l'article 1^{er} de l'arrêté royal n° 213 du 13 décembre 1935 confirmé par l'unique article de la loi du 4 mai 1936, et telle qu'elle a été modifiée par l'article 4 de la loi du 4 mai 1999 ;*

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

(b) Décision attaquée

La cour d'appel a confirmé le jugement dont appel et a déclaré la demande des demandeurs fondée, notamment par les motifs suivants :

« Les pratiques critiquées par (les demandeurs) :

(...) que, (la défenderesse), la Notarishuis van het arrondissement Leuven, est une société civile qui a adopté la forme d'une société anonyme dont la Chambre des notaires et la majorité des notaires et notaires honoraires de l'arrondissement sont les actionnaires ;

(...) qu'une des prestations de service de (la défenderesse) au bénéfice du notariat est la création d'un 'Informatiekantoor van de verkopenen uit de hand', également dénommé 'Informatiekantoor der notarissen', dans les locaux situés dans la Bondgenotenlaan, au numéro 134 ;

qu'un employé, engagé par (la défenderesse), travaille dans ce bureau et y preste effectivement ses services quotidiennement ;

(...) que les notaires chargés par leurs clients de chercher un acquéreur pour un bien immobilier peuvent communiquer les renseignements nécessaires à ce bureau qui, à son tour, exécute sa mission, notamment :

- en affichant ces données et une photo du bien dans une vitrine destinée à cet usage dans l'immeuble situé Bondgenotenlaan ;

- en apposant une affiche sur le bien mis en vente, indiquant les nom, numéro de téléphone, adresse et heures d'ouverture du bureau d'information ;

- en veillant à publier les données relatives au bien dans la feuille publicitaire régionale, le "Passe-Partout", plus spécialement dans la section "Notarisblad", sous la rubrique spécifique du 'Informatiekantoor der notarissen', dont les adresse, numéro de téléphone et heures d'ouverture sont indiqués en sus de la mention : "fondé par les notaires de l'arrondissement de Louvain, Herent et Bertem, vise à informer le public et à lui faire visiter les propriétés de la région le Grand-Louvain mises en vente 'de gré à gré' auprès d'un notaire" et

- en mettant à disposition un employé chargé de renseigner les personnes intéressées par le bien et de leur faire visiter celui-ci ;

(...) que, lorsque les clients qui se présentent chez eux pour vendre un immeuble consentent à ce que le 'Informatiekantoor' procède à la vente, le notaire soumet à leur signature un ordre de vente stipulant une commission de 2, 10 % sur le prix de vente au bénéfice du bureau et à charge du mandant ;

(...) qu'en vertu de l'article 2, alinéa 8, du Code de commerce, toute entreprise ayant pour objet l'achat d'immeubles en vue de les revendre est réputée acte de commerce ;

(...) que la pratique critiquée de (la défenderesse) à savoir, l'agence mettant le vendeur d'un bien immobilier en contact avec un éventuel acquéreur constitue un service au sens de l'article 1^{er}, alinéa 2, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur ;

(...) que, son objet statutaire consistant notamment à prester des services de cette nature, (la défenderesse) offre en vente ou vend des services au sens de l'article 1^{er}, alinéa 6, a, de la loi précitée ;

(...) que l'article 4 de l'arrêté royal (du 6 septembre 1993) (...) dispose (en son premier alinéa, pertinent en l'espèce) que la personne qui exerce une des activités visées à l'article 3 en vertu de dispositions légales ou réglementaires ou d'usages professionnels constants ne tombe pas dans le champ d'application de l'arrêté pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue ;

(...) que la recherche d'un acquéreur, à la demande d'un client mettant un bien immobilier en vente constitue un des usages professionnels constants du notariat qui, de toute évidence, est soumis à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue ;

que les notaires peuvent poursuivre leurs activités d'agence immobilière nonobstant les dispositions de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ;

(...) que cette règle est également applicable à (la défenderesse) ;

(...) que (la défenderesse) est seulement l'instrument d'un certain nombre de notaires qui réunit leurs activités d'agence immobilière autorisées non seulement par leurs règles déontologiques mais aussi par l'article 4, 1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ;

que l'agence immobilière exercée par (la défenderesse) ne diffère pas de celle des notaires ;

(...) que l'organe disciplinaire du notaire veille à ce que les activités d'agence effectuées personnellement sans l'intervention de (la défenderesse) s'exercent dans le respect des règles déontologiques auxquelles tout notaire est soumis ;

qu'en effet, l'agence à l'intervention de (la défenderesse) relève de la responsabilité déontologique du notaire qui soumet à la signature de son client un ordre de vente que (la défenderesse) exécutera et dont le notaire reste le mandataire ;

(...) qu'il n'y a pas lieu d'admettre et que, par ailleurs, il n'apparaît pas de l'examen du premier juge que l'agence de vente de gré à gré, telle que (la défenderesse) l'accomplit, excède les limites de la correction déontologique notariale ;

(...) que, par exemple, contrairement à ce que (les demandeurs) soutiennent, ceci ne découle pas de la seule circonstance que l'agence ne s'opère pas dans l'étude du notaire ;

que ceci est la conséquence inévitable de la centralisation et qu'il n'est pas prouvé que la déontologie notariale s'y oppose ;

(...) que le règlement à l'intervention du bureau d'information, qui semble avoir été établi dans le seul souci d'une meilleure efficacité, ne tombe pas en dehors du champ d'application de l'article 4, 1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 ;

(...) que (les demandeurs) critiquent particulièrement la circonstance que l'agence est exécutée par l'employé de (la défenderesse) ;

(...) que, toutefois, une personne morale agit nécessairement à l'intervention d'une personne physique et que tout notaire chargé de trouver un acquéreur pour le bien immobilier de son client fait peut faire appel aux services d'employés ;

(...) que (les demandeurs) font également valoir que, l'ordre de vente souscrit par le notaire et son client et exécuté par le bureau d'information de (la défenderesse) prévoyant une commission de 2, 10 % au bénéfice de ce dernier, il est établi que (la défenderesse) exerce des activités d'agence immobilière à caractère commercial ;

(...) que, toutefois, le notaire qui ne s'adresse pas au bureau d'information a également le droit de demander des honoraires ou une rétribution en vue de récupérer ses frais ou d'indemniser les devoirs d'agence accomplis ;

qu'il est admissible que la commission de 2, 10 % précitée couvre en partie les frais des prestations de services communes et bénéficie en partie, directement ou indirectement, au notaire [en sa qualité d'actionnaire de (la défenderesse)] ».

(c) Griefs

Ainsi que l'arrêt l'a par ailleurs constaté, la défenderesse offre en vente ou vend des services d'agence et, en conséquence, accomplit des actes de commerce (page 4, n° 1) à l'intervention d'un de ses employés qui preste ces services «quotidiennement » (page 3, paragraphe 4) ; il suit de la lecture conjointe des articles 6, 2°, 3°, 6°, 7° et 8°, de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat que, d'un point de vue déontologique, le

notaire ne peut exercer un commerce à l'intervention d'une société établie hors de sa résidence dont il est actionnaire ou à l'intervention d'un prête-nom ou d'une personne interposée, plus spécialement exercer les activités d'agent qui relèvent de l'agence immobilière au sens de l'article 3, 1°, de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 pour lesquelles l'inscription visée à l'article 2, alinéa 1^{er}, du même arrêté est requise ; si l'article 4, 1°, de ce même arrêté dispose que la personne qui exerce ces activités en vertu « d'usages professionnels constants » ne tombe pas dans le champ d'application de l'arrêté en question pour autant qu'elle soit soumise à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue, l'usage professionnel constant du notaire consistant à 'rechercher un acquéreur, à la demande d'un client mettant un bien immobilier en vente' ne libère pas celui-ci de cette interdiction légale et déontologique ; d'un point de vue déontologique, cet usage est autorisé dans la seule mesure où le notaire intervient à la demande d'un client dans son étude, dans le respect des règles propres à sa profession qui garantissent son impartialité, et accessoirement à sa mission principale qui est de passer les actes authentiques ; sinon, cette intervention du notaire dans un bureau facilement accessible au public et usant sans limites de moyens commerciaux et publicitaires constitue une agence immobilière totalement indépendante et commerciale qui tombe sous l'interdiction prévue à l'article 6, 2°, 3°, 6°, 7° et 8°, de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat ; la stipulation dans l'ordre de vente de la commission de 2, 10 % sur le prix de vente au bénéfice de la défenderesse qui, ainsi que l'arrêt l'a constaté (page 7, à la fin) revient en partie au notaire porte atteinte à son impartialité en matière d'agence dès lors qu'il a intérêt à obtenir le plus haut prix ; de toute évidence, aucun notaire chargé d'un tel acte d'agence et de vente et chargé d'obtenir d'une part le prix maximum à la demande du vendeur et d'autre part le prix minimum à la demande de l'acquéreur ne peut demeurer impartial.

Il s'ensuit qu'en décidant par les motifs précités qu'eu égard notamment aux « usages professionnels constants du notariat », les pratiques de commerce organisées par la défenderesse en matière d'agence commerciale sont conciliables avec la déontologie de la profession, la cour d'appel ne déboute pas légalement les demanderesses de leur action en cessation (violation des toutes les dispositions légales citées au moyen).

V. La décision de la Cour

A. Sur la fin de non-recevoir opposée au pourvoi par la défenderesse déduite de ce que le pourvoi la troisième défenderesse est tardif et que, le litige étant indivisible, le pourvoi est irrecevable dans son ensemble, c'est-à-dire également à l'égard des premier et deuxième demandeurs :

Attendu qu'il ressort des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard que l'arrêt attaqué a été respectivement signifié le 1^{er} février 2001 à la troisième demanderesse et le 14 février 2001 aux premier et deuxième demandeurs ;

Que le pourvoi des trois demandeurs a été déposé le 11 mai 2001 ;

Que, dès lors, la troisième demanderesse a introduit son pourvoi en cassation en dehors du délai de trois mois prévu à l'article 1073, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire ;

Que, dans cette mesure, la fin de non-recevoir est fondée ;

Attendu qu'il ressort de l'arrêt que les trois demandeurs ont conjointement introduit une action en cessation à l'égard de la défenderesse et qu'ils ont été déboutés de leur demande ;

Que le maintien de la décision de rejet de l'action à l'égard d'un des trois demandeurs et l'admission de cette action par le juge de renvoi à la suite d'une cassation ne sauraient rendre l'exécution conjointe des diverses décisions matériellement impossible ;

Que le litige n'est pas indivisible ;

Que, dans la mesure où elle invoque l'indivisibilité du litige, la fin de non-recevoir ne peut être accueillie ;

2. Sur le moyen

Attendu que le juge d'appel décide que la défenderesse est un commerçant au sens de l'article 1^{er}, 6^o, a, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur ; que l'arrêt n'est pas critiqué sur ce point ;

Attendu qu'en vertu des articles 93 et 94 de la loi précitée, est interdit tout acte contraire aux usages honnêtes en matière commerciale par lequel un

vendeur porte atteinte ou peut porter atteinte aux intérêts professionnels d'un ou de plusieurs autres vendeurs ou aux intérêts d'un ou de plusieurs consommateurs ;

Que la violation d'une disposition légale impérative peut constituer un acte portant atteinte aux intérêts visés ;

Attendu qu'en vertu de l'article 2 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 la profession d'agent immobilier s'il n'est inscrit au tableau requis ;

Que l'article 3 de cet arrêté définit notamment les activités pour lesquelles l'inscription précitée est requise comme les activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers ;

Que l'article 4 du même arrêté exonère de cette inscription toute personne qui exerce une de ces activités 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, nonobstant l'éventuel contrôle exercé par une instance professionnelle, des usages professionnels constants contraires à la loi ne sauraient avoir pour effet d'exonérer une personne de l'inscription requise ;

Attendu qu'en vertu de l'article 6, 3°, de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat, le notaire ne peut se servir de prête-nom pour les actes qu'il ne peut faire directement ; qu'en vertu de l'article 6, 6°, de la même loi, le notaire ne peut exercer, par lui-même ou par personne interposée, un commerce ;

Que, nonobstant leur caractère commercial, les activités d'agence immobilière ne sont pas toutes interdites aux notaires ;

Que l'agence qui constitue un accessoire de la mission notariale principale, soit de la passation des actes authentiques, n'est pas contraire à la loi du 16 mars 1803 ;

Que, lorsque cette agence est exercée par une personne morale distincte pour le compte de notaires-associés et qu'elle ne diffère pas essentiellement des activités que, d'un point de vue déontologique, les notaires sont habilités à exercer, la personne morale en question ne contribue pas à violer une

interdiction d'ordre déontologique et, en conséquence, dès lors qu'elle n'est pas soumise aux formalités de l'inscription, elle n'accomplit aucun acte contraire aux usages honnêtes en matière commerciale ;

Que la circonstance que les activités d'agence autorisées sont centralisées et exercées par une personne morale distincte agissant au nom d'un certain nombre de notaires, ne modifie pas la nature de ces activités ;

Attendu qu'après avoir constaté que la défenderesse est un commerçant au sens de l'article 1^{er} de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, l'arrêt attaqué décide en fait que :

1. la recherche d'un acquéreur, à la demande d'un client offrant un bien immobilier en vente constitue un des usages professionnels constants du notariat ;

2. de toute évidence, chaque notaire est soumis à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue ;

3. l'agence immobilière exercée par la défenderesse ne semble pas différer de celle des notaires ;

4. le bureau d'information semble avoir été établi dans le seul souci d'une meilleure efficacité et que la défenderesse n'est qu'un « instrument » aux mains des notaires ;

Que, par ces motifs, l'arrêt pouvait décider que la défenderesse n'accomplit aucun acte interdit par les articles 93 et 94 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur et qu'en conséquence, il ne viole pas les dispositions légales citées au moyen ;

Que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demanderesses aux dépens, à l'exception des dépens du mémoire en réplique qui restent à charge de la défenderesse.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président Ivan Verougstraete, le président de section Robert Boes, les conseillers Ghislain Londers, Eric Dirix et Eric Stassijns, et prononcé en audience publique du trente et un janvier deux mille deux par le président Ivan Verougstraete, en présence de l'avocat général Guy Dubrulle, avec l'assistance du greffier Philippe Van Geem.

Traduction établie sous le contrôle du président Verougstraete et transcrite avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.

Le greffier,

Le président,