CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL M. F. G. JACOBS présentées le 4 juin 1992 *

Monsieur le Président,
Messieurs les Juges,

1. Une nouvelle fois, la Cour est invitée à statuer sur la compatibilité avec le droit communautaire de la réglementation espagnole qui réserve l'exercice de la profession d'agent immobilier aux détenteurs de certains titres délivrés par l'État espagnol. La même réglementation était en cause dans les affaires jointes C-330/90 et C-331/90, López Brea et Hidalgo Palacios, dans lesquelles la Cour a rendu son arrêt le 28 janvier 1992 (Rec. p. I-323). Elle a fait également l'objet de l'affaire C-104/91, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria/Aguirre Borrell, Newman et autres, dans laquelle la Cour a rendu son arrêt le 7 mai 1992 (Rec. p. I-3003).

2. Nous rappellerons de ces affaires que, en vertu des dispositions de la législation espagnole applicables en la matière (en particulier du décret n° 3248/69, du 4 décembre 1969), l'exercice de la profession d'agent immobilier est réservé aux personnes qui i) ont accompli trois années d'études de niveau universitaire; ii) ont réussi un examen organisé par le ministère des Travaux publics et des Transports; et iii) sont affiliées à un ordre professionnel appelé « Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ». Les personnes qui ne remplissent pas ces conditions se rendent coupables d'une infraction pénale si elles exercent comme agents immobiliers. Il était précédemment nécessaire d'avoir la nationalité espagnole pour avoir le droit d'exercer la profession d'agent immobilier. Toutefois, les ressortissants des autres États membres doivent maintenant être traités de la même façon que les ressortissants espagnols, et ce en vertu du décret n° 1464/88, du 2 décembre 1988, dont l'objet était de mettre en œuvre la directive 67/43/CEE du Conseil, du 12 janvier 1967, concernant la réalisation de la liberté d'établissement et de la libre prestation des services pour les activités non salariées relevant, entre autres, du secteur des « affaires immobilières » (JO 1967, 10, p. 140). Le contenu de cette directive a été décrit de façon suffisamment détaillée dans les conclusions que nous avons présentées dans les affaires López Brea et Hidalgo Palacios.

3. La défenderesse au principal, M^me^ Michele Ferrer Laderer, a été poursuivie pour avoir exercé comme agent immobilier alors qu'elle ne possède pas les titres exigés par la législation espagnole. Comme dans les affaires López Brea et Hidalgo Palacios, la juridiction de renvoi est le Juzgado de lo Penal n° 4 de Alicante. Les questions suivantes ont été déférées à la Cour:

« 1) L'article 1^er^ du décret du 4 décembre 1969, ensemble avec le décret royal n° 1464/88, établissant que les acti-

* Langue originale: l'anglais.

vités d'intermédiaire et de courtage à l'achat, à la vente et à l'échange de propriétés rurales et urbaines, les prêts hypothécaires sur ces propriétés, les contrats de location de propriétés rurales et urbaines, la cession et le transfert de ces contrats ainsi que les consultations sur la valeur de ces biens en cas de vente, cession ou transfert, sont des fonctions réservées aux agents immobiliers, est-il valide eu égard aux dispositions des articles 3, 2 et 5 de la directive 67/43 du Conseil? Depuis l'entrée en vigueur de cette directive, les États membres peuvent-ils, dans le secteur immobilier en question, attribuer le droit exclusif d'exercer ces activités à un groupe professionnel précis?

2) Un État membre peut-il restreindre, voire exclure, d'une façon ou d'une autre, la mise en œuvre de ladite directive?

3) Les dispositions des directives invoquées permettent-elles à l'État espagnol d'exiger de ressortissants d'autres États membres de la Communauté des titres ou preuves analogues à ceux qui sont requis en Espagne pour pouvoir faire partie de l'ordre des agents immobiliers et pour être habilité à exercer cette profession lorsque de tels titres ou preuves ne leur sont pas demandés dans leur pays d'origine pour l'exercice de ces activités? »

4. Il convient d'observer que les deux premières questions sont identiques à celles qui avaient été déférées à la Cour dans les affaires López Brea et Hidalgo Palacios, dans lesquelles la Cour a jugé qu'une réglementation nationale qui réserve certaines activités relevant du secteur des affaires immobilières aux personnes exerçant la profession réglementée d'agent immobilier n'était pas contraire à la directive 67/43.

5. Dans cette dernière affaire, les défendeurs étaient des ressortissants espagnols et la situation était purement interne, en ce sens que l'affaire ne comportait aucun rattachement avec un autre État membre. Dans la présente affaire, la troisième question implique que la défenderesse a la nationalité d'un autre État membre. Toutefois, les documents produits devant la Cour indiquent que M^me^ Ferrer Laderer a la nationalité suisse, c'est-à-dire celle d'un pays qui, comme chacun sait, n'est pas pour l'heure un État membre. Lors de l'audience, il nous a été confirmé que M^me^ Ferrer Laderer était d'origine suisse et il nous a également été indiqué qu'elle était mariée à un ressortissant espagnol. Or, comme l'a souligné l'agent de la Commission, il ressort de l'arrêt du 18 octobre 1990, Dzodzi (C-297/88 et C-197/89, Rec. p. I-3763), que cette circonstance ne saurait rendre applicables les dispositions du traité en matière de libre circulation des personnes; la situation demeure purement interne. En outre, il semble peu vraisemblable que M^me^ Ferrer Laderer ait acquis un titre pertinent dans un autre État membre. Le conseil du Colegio Oficial de Agentes de la Propriedad Inmobiliaria, qui est partie civile dans cette affaire, a affirmé à l'audience qu'elle n'avait acquis aucun titre pertinent dans un État membre ni même en Suisse. Cette affirmation n'a pas été contestée par le conseil de M^me^ Ferrer Laderer.

6. Toutes ces questions de fait relèvent naturellement de la seule juridiction natio-

nale. Si, comme il est probable, M^me^ Ferrer Laderer n'a pas la nationalité d'un État membre autre que l'Espagne et ne détient pas un titre pertinent délivré dans un autre État membre, il est manifeste que ni la directive 67/43 ni les articles pertinents du traité CEE (notamment les articles 52 et suivants) ne peuvent être invoqués en sa faveur, pas plus qu'ils n'ont pu être invoqués en faveur de M. López Brea et de M. Hidalgo Palacios. Ces dispositions imposent aux États membres de traiter les ressortissants des autres États membres de la même façon que leurs propres ressortissants. Elles ne confèrent cependant pas de droits aux ressortissants des États non membres.

7. Dans la mesure où la troisième question déférée à la Cour par la juridiction nationale sollicite expressément une décision sur la situation des ressortissants des autres États membres, on peut faire observer que si, malgré les indications qui précèdent, il s'avérait que M^me^ Ferrer Laderer a la nationalité d'un État membre autre que l'Espagne et qu'elle a acquis des titres pertinents dans cet État, les autorités espagnoles devraient, conformément à l'arrêt Aguirre Borrell, Newman et autres, examiner dans quelle mesure ces titres équivalent à ceux exigés par la législation espagnole. S'ils correspondent en partie aux titres espagnols, elle peut être tenue de démontrer, en particulier par le biais d'un examen, qu'elle a acquis les connaissances et aptitudes que n'attestaient pas les titres obtenus dans l'autre État membre. Une décision négative doit être motivée et doit pouvoir faire l'objet d'un recours juridictionnel.

8. Dans ses observations écrites, le conseil de M^me^ Ferrer Laderer a cherché à élaborer, avec une ingéniosité digne de don Quichotte en personne, une argumentation subtile selon laquelle la réglementation espagnole contestée conduit à un abus de position dominante de la part des membres de la profession réglementée d'agent immobilier en Espagne et a pour effet de leur accorder une aide d'État. Nous ferons simplement observer que la juridiction nationale n'a soulevé aucune question relative à l'interprétation de l'article 86 ou des articles 92 à 94 du traité et qu'en tout état de cause il est difficile de voir comment la réglementation en question peut avoir les effets qui lui sont attribués.

9. En conséquence, nous sommes d'avis qu'il convient de répondre ainsi qu'il suit aux questions déférées à la Cour par le Juzgado de lo Penal n° 4 de Alicante:

« 1) La directive 67/43/CEE du Conseil ne s'oppose pas à une réglementation nationale qui réserve certaines activités relevant du secteur des affaires immobilières aux personnes exerçant la profession réglementée d'agent immobilier.

2) La directive 67/43/CEE du Conseil n'autorise pas un ressortissant d'un État non membre à exercer dans un État membre comme agent immobilier sans détenir les titres exigés par la législation de cet État membre pour être admis à la profession d'agent immobilier.

3) Lorsqu'un ressortissant d'un État membre souhaite exercer la profession d'agent immobilier dans un autre État membre dans lequel cette profession est réservée aux détenteurs de titres spécifiques, les autorités compétentes du second État membre doivent examiner dans quelle mesure tout titre obtenu par la personne concernée dans le premier État membre est équivalent à ceux requis dans le second État membre. Lorsque les titres obtenus dans le premier État membre ne correspondent pas pleinement à ceux requis dans le second État membre, l'intéressé peut être tenu de démontrer, en particulier par le biais d'un examen, qu'il a acquis les connaissances et aptitudes que n'attestaient pas les titres obtenus dans le premier État membre. Lorsque la parfaite équivalence des titres obtenus dans le premier État membre n'est pas reconnue, l'intéressé est en droit d'être informé des motifs de cette décision et doit être en mesure de l'attaquer en justice, de manière à ce que sa conformité avec le droit communautaire puisse être contrôlée. »