HOTĂRÂREA CURȚII (Camera a doua)

17 aprilie 2008 *

În cauza C-197/06,

având ca obiect o cerere de pronunțare a unei hotărâri preliminare formulată în temeiul articolului 234 CE de voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Belgia), prin Decizia din 28 aprilie 2006, primită de Curte la 3 mai 2006, în procedura

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

împotriva lui

Willem Van Leuken,

CURTEA (Camera a doua),

compusă din domnul C. W. A. Timmermans, președinte de cameră, domnii K. Schiemann (raportor), J. Makarczyk, P. Kūris și J.-C. Bonichot, judecători,

* Limba de procedură: olandeza.

avocat general: domnul P. Mengozzi,
grefier: domnul M.-A. Gaudissart, șef de unitate,

având în vedere procedura scrisă și în urma ședinței din 6 septembrie 2007,

luând în considerare observațiile prezentate:

— pentru Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW și Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, de S. Beer, advocaat;

— pentru domnul Van Leuken, de P. Berben și H. Lamon, advocaten;

— pentru guvernul olandez, de doamna C. Wissels, în calitate de agent;

— pentru Consiliul Uniunii Europene, de domnul F. Florindo Gijón și de doamnele K. Michoel și A.-M. Colaert, în calitate de agenți;

— pentru Comisia Comunităților Europene, de domnii H. Støvlbæk și W. Wils, în calitate de agenți,

având în vedere decizia de judecare a cauzei fără concluzii, luată după ascultarea avocatului general,

pronunță prezenta

Hotărâre

1 Cererea de pronunțare a unei hotărâri preliminare privește interpretarea Directivei 89/48/CEE a Consiliului din 21 decembrie 1988 privind sistemul general de recunoaștere a diplomelor de învățământ superior acordate pentru formarea profesională cu durata minimă de trei ani (JO 1989, L 19, p. 16, Ediție specială, 05/vol. 2, p. 76), astfel cum a fost modificată prin Directiva 2001/19/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 mai 2001 (JO L 206, p. 60, denumită în continuare „Directiva 89/48"), precum și a articolului 49 CE.

2 Această cerere a fost formulată în cadrul unei proceduri având ca obiect constatarea nerespectării unui ordin de încetare prevăzut în hotărârea pronunțată la 10 ianuarie 2003 de către voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (președintele Tribunalului Comercial din Hasselt, judecând o cerere de măsuri provizorii), inițiată de Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Confederația Agenților Imobiliari din Belgia, asociație fără scop lucrativ, denumită în continuare „CIB"), precum și de Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (Institutul Profesional al Agenților Imobiliari, denumit în continuare „BIV") împotriva domnului Van Leuken și având ca obiect exercitarea de către acesta, în Belgia, a anumitor activități profesionale din domeniul profesiei reglementate de agent imobiliar.

Cadrul juridic

Directiva 89/48

3 Din al treilea și din al patrulea considerent al Directivei 89/48 rezultă că aceasta are ca obiect introducerea unui sistem general de recunoaștere a diplomelor care urmărește să faciliteze cetățenilor europeni exercitarea tuturor activităților profesionale care corespund într-un stat membru gazdă unei formări postliceale.

4 Potrivit articolului 2, Directiva 89/48 se aplică oricărui resortisant al unui stat membru care dorește să exercite, cu statut de independent sau de salariat, o profesie reglementată în statul membru gazdă.

5 Articolul 3 primul paragraf litera (b) din această directivă prevede că, în cazul în care, într-un stat membru gazdă, accesul la o profesie reglementată sau exercitarea acesteia este condiționată de posesia unei diplome, autoritatea competentă nu îi poate refuza resortisantului unui stat membru (denumit în continuare „solicitant"), din motiv de calificare necorespunzătoare, accesul la profesia respectivă sau exercitarea ei în aceleași condiții ca și pentru resortisanții statului membru gazdă în cazul în care acesta, pe de o parte, și-a exercitat cu normă întreagă această profesie timp de doi ani în ultimii zece ani într-un alt stat membru care nu reglementează această profesie și, pe de altă parte, are unul sau mai multe titluri de calificare oficială care îndeplinesc anumite criterii.

6 Fără a aduce atingere articolului 3 din Directiva 89/48, articolul 4 din aceasta permite statului membru gazdă să ceară solicitantului, în anumite condiții, să facă dovada faptului că are experiență profesională pe o perioadă determinată, să urmeze un

stagiu de adaptare care să nu depășească trei ani sau să dea o probă de aptitudine (denumite în continuare „măsuri compensatorii"). Articolul 4 menționat stabilește anumite norme și condiții aplicabile acestor măsuri compensatorii.

7 Astfel, potrivit articolului 4 alineatul (1) litera (b) al treilea paragraf din această directivă, statul membru gazdă care impune măsuri compensatorii trebuie, în principiu, să îi acorde solicitantului libertatea de a alege între perioada de adaptare și proba de aptitudine. Cu toate acestea, pentru profesiile „a căror exercitare presupune o cunoaștere precisă a dreptului intern și care au ca element esențial și constant al activității furnizarea de informații și asistență privind dreptul intern", statul membru gazdă poate indica, prin derogare de la acest principiu, fie o perioadă de adaptare, fie o probă de aptitudine.

Dreptul belgian

8 Articolul 3 din Legea-cadru din 1 martie 1976 privind reglementarea protecției titlului profesional și exercitarea unor profesii intelectuale de prestări de servicii (*Belgisch Staatsblad* din 27 martie 1976, p. 3604), astfel cum a fost modificată prin Legea-program din 10 februarie 1998 (*Belgisch Staatsblad* din 21 februarie 1998, p. 4889, denumită în continuare „legea-cadru"), prevede:

„Este interzisă exercitarea în mod independent, cu titlu principal sau accesoriu, a unei profesii reglementate în temeiul prezentei legi sau utilizarea titlului profesional asociat acesteia de către o persoană care nu este înscrisă în tabloul titularilor de profesie sau pe lista stagiarilor ori, în cazul în care aceasta este stabilită în străinătate, dacă nu a obținut autorizația de a exercita cu titlu ocazional această profesie.

Dacă profesia reglementată este exercitată de către o persoană juridică, paragraful precedent este aplicabil numai aceluia sau acelora dintre administratorii, directorii sau asociații activi care exercită personal activitatea reglementată sau care coordonează în mod efectiv serviciile în cadrul cărora este exercitată această profesie. În lipsa acestora, obligația menționată la primul paragraf se aplică unui administrator, director sau asociat activ al persoanei juridice desemnat în acest scop.

[…]”

9 În ceea ce privește agenții imobiliari, legea-cadru a fost pusă în aplicare prin Decretul regal din 6 septembrie 1993 privind asigurarea protecției titlului profesional și a exercitării profesiei de agent imobiliar (*Belgisch Staatsblad* din 13 octombrie 1993, p. 22447), astfel cum a fost modificat prin Decretul regal din 2 mai 1996 (*Belgisch Staatsblad* din 8 iunie 1996, p. 15773). Articolul 2 din decretul regal menționat, astfel cum a fost modificat, prevede:

„Este interzisă exercitarea în mod independent, cu titlu principal sau accesoriu, a profesiei de agent imobiliar sau utilizarea titlului profesional «agent imobiliar autorizat de BIV» sau «agent imobiliar stagiar» de către o persoană care nu este înscrisă în tabloul titularilor de profesie sau pe lista stagiarilor întocmită de [BIV] ori, în cazul în care aceasta este stabilită în străinătate, dacă nu a obținut autorizația de a exercita cu titlu ocazional această profesie. […]”

10 Articolul 6 din același decret regal, astfel cum a fost modificat, prevede:

„Înscrierea în tabloul titularilor este condiționată de efectuarea, cu rezultate satisfăcătoare, a unui stagiu de un an.

Titularii unei [diplome cerute într-un alt stat membru al Comunității Europene sau într-un stat membru al Acordului privind Spațiul Economic European din 2 mai 1992 (JO 1994, L 1, p. 3), pentru a accede la profesia de agent imobiliar sau pentru a o exercita pe teritoriul acestuia], sunt scutiți de obligația efectuării stagiului. Cu toate acestea, în cazurile menționate la articolul 4 [alineatul (1) litera (b)] din Directiva [89/48], pentru înscrierea acestora în tabloul titularilor, camera executivă a [BIV] le poate impune, la alegerea acestora, fie să urmeze un stagiu de adaptare, fie să dea o probă de aptitudini.

[…]"

11 Legea din 14 iulie 1991 privind practicile comerciale, informarea și protecția consumatorilor (*Belgisch Staatsblad* din 29 august 1991, p. 18712) prevede la articolul 93:

„Este interzisă efectuarea oricărui act contrar bunelor uzanțe în materie comercială prin care un vânzător aduce atingere sau ar putea aduce atingere intereselor profesionale ale unuia sau ale mai multor alți vânzători."

12 Articolul 95 primul paragraf din aceeași lege prevede:

„Președintele Tribunalului Comercial constată existența și dispune încetarea unui act care constituie o încălcare a dispozițiilor prezentei legi, chiar dacă acest act constituie infracțiune potrivit dreptului penal."

Dreptul olandez

13 Din observațiile prezentate cu ocazia ședinței de guvernul olandez și de Comisia Comunităților Europene rezultă că, începând cu 1 martie 2001, profesia de agent imobiliar nu mai este reglementată în Țările de Jos.

Acțiunea principală și întrebările preliminare

Părțile din acțiunea principală

14 CIB este o asociație fără scop lucrativ de drept belgian al cărei obiect de activitate prevăzut în statut este apărarea intereselor agenților imobiliari autorizați în Belgia. BIV este o persoană juridică de drept public belgian, care reunește agenții imobiliari autorizați stabiliți în Belgia.

15 Domnul Van Leuken este un agent imobiliar stabilit în Țările de Jos. Acesta își exercită profesia sub denumirea comercială „Grensland Makelaars – onderdeel van Van Leuken vastgoed" (denumită în continuare „Grensland"). Potrivit informațiilor oferite de domnul Van Leuken, verificarea acestora fiind de competența instanței de trimitere, acesta este specializat în vânzarea către clienți olandezi de bunuri imobile situate în Belgia. Domnul Van Leuken și-a stabilit biroul într-un fost post vamal, la frontiera dintre Țările de Jos și Belgia.

Procedura în încetare

16 La 11 martie 2002, domnul Van Leuken a fost citat în cadrul unei acțiuni în încetare formulate în fața instanței de trimitere de către CIB și BIV, care îl acuzau că exercita în Belgia activitatea profesională de agent imobiliar cu nerespectarea articolului 3 din legea-cadru și că astfel încalcă articolul 93 din Legea din 14 iulie 1991.

17 Prin Hotărârea din 10 ianuarie 2003, această acțiune a fost declarată admisibilă și în mare parte întemeiată. Domnului Van Leuken i s-a interzis să „exercite activitatea de agent imobiliar și să se prezinte în orice fel, oral sau în scris, ca fiind o persoană care exercită o activitate de intermediere în vederea vânzării, cumpărării, schimbului, închirierii sau cesionării de bunuri imobile, de drepturi reale imobiliare și de fonduri de comerț asupra unor bunuri imobile situate în Belgia, fiind înțeles faptul că această interdicție nu își va înceta efectele decât în momentul în care [domnul Van Leuken] îndeplinește cerințele reglementărilor belgiene și europene în vigoare”.

18 În plus, domnul Van Leuken a fost obligat la plata unor penalități cu titlu cominatoriu de 3 700 de euro pentru fiecare încălcare constatată după expirarea unui termen de șase luni de la notificarea hotărârii, penalități care nu ar fi putut depăși suma totală de 100 000 de euro.

19 În cadrul acestei proceduri în încetare, domnul Van Leuken a susținut că nu a exercitat activitatea de agent imobiliar pe teritoriul belgian, dat fiind că agenția sa era stabilită în Țările de Jos, și că, deși intervine în calitate de intermediar în vânzarea de bunuri imobile aflate în Belgia, nu face publicitate în legătură cu aceasta decât în Țările de Jos. Aceste argumente au fost respinse în termenii următori:

„Nu s-ar putea contesta în mod rezonabil faptul că, deși nu s-a dovedit că [domnul Van Leuken] recurge la agenți imobiliari locali în exercitarea activității de intermediere în

vederea vânzării de bunuri imobile situate în Belgia, acesta își exercită de asemenea în Belgia o parte dintre activități, precum însoțirea potențialilor cumpărători la vizionarea bunului oferit spre vânzare. Această [însoțire] poate cu greu să fie considerată o activitate secundară. Având în vedere natura activității profesionale [respective], nu s-ar putea contesta în mod rezonabil că [domnul Van Leuken] desfășoară cel puțin o parte esențială din activitatea sa de agent la locul unde se găsește bunul, oricare ar fi adresa la care este situată agenția sa ori mijlocul de informare în care acesta își face reclamă."

Cererea de autorizare în vederea exercitării cu titlu ocazional a profesiei de agent imobiliar în Belgia

20 Deși procedura în încetare era pendinte, domnul Van Leuken introdusese la 15 mai 2002 o cerere la BIV prin care solicita să fie autorizat să exercite cu titlu ocazional profesia de agent imobiliar pe teritoriul belgian.

21 BIV dăduse curs acestei cereri, impunând domnului Van Leuken, drept condiție prealabilă, o probă de aptitudini la nouă materii juridice. Potrivit BIV, exercitarea profesiei de agent imobiliar necesită o bună cunoaștere a dreptului imobiliar în sens larg. BIV a considerat de asemenea că, în toate profesiile de prestări servicii, obligația de informare poate fi considerată atât de importantă încât reclamantul nu ar putea fi scutit de aceasta. În plus, consilierea sau asistența în dreptul belgian ar fi o parte esențială și indisociabilă de exercitarea activității profesionale de agent imobiliar. Pentru aceste motive, BIV a considerat că era necesar ca domnul Van Leuken să fie supus unei probe de aptitudini, în loc să îi acorde posibilitatea de a alege între un stagiu de adaptare și o astfel de probă.

22 Având în vedere întinderea materiilor juridice incluse la proba de aptitudini, domnul Van Leuken a decis să nu se prezinte.

Reorganizarea activităților domnului Van Leuken

23 Domnul Van Leuken afirmă că și-a reorganizat activitățile pentru a se conforma ordinului de încetare prevăzut în Hotărârea din 10 ianuarie 2003. În acest scop, ar fi încheiat la 30 septembrie 2003 un acord de cooperare cu un agent imobiliar stabilit în Belgia și autorizat de BIV, doamna van Asten (denumit în continuare „acordul de cooperare").

24 În temeiul acestui acord, domnul Van Leuken apelează în prezent la doamna van Asten, care a fost desemnată director al Grensland și înscrisă în această calitate la Camera de Comerț din Eindhoven (Țările de Jos), pentru a interveni în calitate de intermediar în vânzarea de bunuri imobile situate în Belgia. Întreaga activitate a societății Grensland se desfășoară în Belgia, fie de către doamna van Asten, fie de către domnul Van Leuken, în numele și pe răspunderea doamnei van Asten.

Cererea de pronunțare a unei hotărâri declarative de drepturi

25 După ce Hotărârea din 10 ianuarie 2003 a fost notificată domnului Van Leuken, CIV și BIV au formulat, la 27 mai 2004, o primă cerere de pronunțare a unei hotărâri declarative de drepturi privind penalitățile cu titlu cominatoriu aplicate. Această cerere a fost declarată întemeiată în limita sumei de 14 800 de euro prin Hotărârea din 26 noiembrie 2004, împotriva căreia domnul Van Leuken nu a declarat recurs, achitând de altfel suma respectivă.

26 La 25 octombrie 2005, CIB și BIV au sesizat din nou voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt pentru a se constata că domnul Van Leuken nu s-a conformat ordinului de încetare prevăzut în Hotărârea din 10 ianuarie 2003 și, prin urmare, pentru a declara că penalitățile cu titlu cominatoriu aplicate conform acestei hotărâri se ridică la un cuantum definitiv de 100 000 de euro.

27 CIB și CIV se bazează în această privință pe publicitatea privind punerea în vânzare a mai mult de 50 de locuințe și a altor bunuri imobiliare situate în Belgia care apare pe site-ul internet www.grensland.nl.

28 CIV și BIV se referă de asemenea la un proces-verbal al unui executor judecătoresc belgian în care s-a constatat că domnul Van Leuken a însoțit la fața locului un potențial cumpărător al unui bun imobil situat în Belgia și a furnizat comentarii tehnice în legătură cu construcția acestui bun. Cu ocazia acestei vizite, domnul Van Leuken a oferit compărătorilor potențiali o broșură care conținea informații privind bunul imobil respectiv, precum și mențiunea că activitățile desfășurate conform dreptului belgian sunt exercitate prin intermediul directorului agenției, doamna van Asten, care este autorizată de BIV. Această informație figurează de asemenea pe site-ul internet al Grensland.

29 În aceste condiții, instanța de trimitere se întreabă dacă un agent imobiliar stabilit în Țările de Jos care prezintă spre vânzare bunuri imobile situate în Belgia încalcă ordinul de încetare prevăzut în Hotărârea din 10 ianuarie 2003 atunci când își organizează activitatea sub forma unei cooperări cu un agent imobiliar belgian autorizat de BIV.

30 În aceste circumstanțe, voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt a hotărât să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarele întrebări preliminare:

„1) Articolele 3 și 4 din Directiva 89/48 […] trebuie interpretate în sensul că un agent imobiliar stabilit în Țările de Jos care desfășoară activități de intermediere imobiliară în Belgia nu trebuie să mai îndeplinească condițiile stabilite de legiuitorul belgian în temeiul directivei menționate […] dacă a încheiat un acord de cooperare cu un agent imobiliar stabilit în Belgia și autorizat [de BIV] și își organizează activitatea astfel încât i) pentru toate activitățile desfășurate în Belgia, consumatorul poate să se adreseze întotdeauna acestui agent imobiliar autorizat în Belgia și ii) această operațiune face obiectul publicității, și anume prin menționarea intervenției acestui agent imobiliar autorizat în Belgia de [BIV] pentru activitățile care sunt desfășurate în baza dreptului belgian,

sau

articolele 3 și 4 din Directiva 89/48 trebuie interpretate în sensul că un agent imobiliar stabilit în Țările de Jos care desfășoară activități de intermediere imobiliară în Belgia trebuie în orice caz să respecte condițiile stabilite de legiuitorul belgian în temeiul directivei menționate […], indiferent de un eventual acord de cooperare [încheiat de către acest agent imobiliar] cu un agent imobiliar autorizat în Belgia care contribuie la activitățile [desfășurate] în temeiul dreptului belgian [?]

2) În cazul în care Curtea [admite a doua soluție alternativă], din aceasta nu rezultă că directiva în cauză și dispozițiile naționale adoptate în temeiul acesteia sunt contrare articolului 49 […] CE […], prin faptul că, în această interpretare, directiva menționată și dispozițiile naționale adoptate în temeiul acesteia privează

într-un mod criticabil, artificial și fără o justificare obiectivă piața intermedierii de bunuri imobile situate în Belgia de orice legături de cooperare între agenții imobiliari independenți stabiliți în state membre diferite ([Regatul] Belgiei și [Regatul] Țărilor de Jos), dintre care cel puțin unul (agentul imobiliar [stabilit în Belgia]) îndeplinește condițiile prevăzute în directivă și în dispozițiile naționale [menționate mai sus], astfel încât cerința ca agentul [imobiliar stabilit în Țările de Jos] să îndeplinească și aceste condiții […] echivalează cu o discriminare indirectă pe motiv de naționalitate și reprezintă cel puțin o restricție nediscriminatorie interzisă [?]"

Cu privire la prima întrebare

31 Din dosarul transmis Curții rezultă că pârâtul din acțiunea principală este acuzat că, inclusiv după reorganizarea activităților sale în urma încheierii acordului de cooperare, a desfășurat în Belgia anumite activități care erau legate, în temeiul reglementării belgiene, de profesia reglementată de agent imobiliar fără să fi obținut în prealabil o autorizație de a exercita această profesie în Belgia. Activitățile care îi sunt imputate în acțiunea principală sunt, pe de o parte, publicitatea făcută pe un site internet pentru bunuri imobile situate în Belgia și, pe de altă parte, însoțirea la fața locului a potențialilor cumpărători cu ocazia vizitării unor astfel de bunuri, oferind totodată explicații tehnice în legătură cu construcția acestora. Din dosarul menționat și din observațiile părților din acțiunea principală, verificarea acestora fiind de competența instanței de trimitere, rezultă faptul că, în temeiul acordului de cooperare, celelalte activități, în special cele legate de aspectele juridice ale vânzării, sunt desfășurate cu participarea unui agent imobiliar autorizat în mod corespunzător în Belgia.

32 În consecință, trebuie să se considere că, prin intermediul primei întrebări, instanța de trimitere urmărește să afle, în esență, dacă articolele 3 și 4 din Directiva 89/48 se opun unei reglementări a unui stat membru care condiționează desfășurarea, pe teritoriul său, a unor activități precum cele în cauză în acțiunea principală de către

un prestator de servicii stabilit într-un alt stat membru, care se află într-o situație precum cea a pârâtului din acțiunea principală, de deținerea unei autorizații a cărei acordare este condiționată de promovarea unei probe de aptitudini în domeniul dreptului.

33 Articolul 3 primul paragraf litera (b) din această directivă prevede că un stat membru nu poate refuza unui resortisant al unui stat membru, din motiv de calificare necorespunzătoare, exercitarea unei profesii reglementate pe teritoriul său dacă acest resortisant îndeplinește anumite criterii legate de calificarea sa profesională. Nu s-a contestat în fața Curții faptul că domnul Van Leuken îndeplinea criteriile în cauză, verificarea acestei împrejurări fiind însă de competența instanței de trimitere.

34 Fără a aduce atingere articolului 3 din Directiva 89/48, articolul 4 din aceasta permite statului membru gazdă să ceară solicitantului, în anumite condiții definite prin directivă, să se supună anumitor măsuri compensatorii.

Cu privire la alegerea măsurii compensatorii

35 Din articolul 4 alineatul (1) litera (b) al treilea paragraf din directiva menționată rezultă că statul membru gazdă care impune măsuri compensatorii trebuie, în principiu, să îi acorde solicitantului libertatea de a alege între o perioadă de adaptare și o probă de aptitudini.

36 Cu toate acestea, pentru profesiile „a căror exercitare presupune o cunoaștere precisă a dreptului intern și care au ca element esențial și constant al activității furnizarea de informații și asistență privind dreptul intern”, statul membru gazdă poate indica, prin derogare de la principiul prevăzut la articolul 4 alineatul (1) litera (b) al treilea paragraf din Directiva 89/48, fie o perioadă de adaptare, fie o probă de aptitudini.

37 În lumina acestor informații legate de pregătirea unui agent imobiliar în Belgia, furnizate Curții de către Comisie cu ocazia ședinței, verificarea acestora fiind de competența instanței de trimitere, nu s-ar părea totuși că este vorba de o profesie care intră în domeniul de aplicare al acestei derogări. Într-adevăr, potrivit acestor informații, ar fi suficient ca o persoană să dețină o diplomă de inginer constructor civil, de inginer agronom sau de inginer tehnician ori de inginer constructor industrial pentru a putea avea acces la profesia de agent imobiliar în Belgia și formarea recunoscută prin aceste diplome nu ar presupune studii juridice semnificative.

38 Or, cum a subliniat deja Curtea, conținutul formării indicate de un stat membru care reglementează o profesie este un criteriu deosebit de relevant pentru identificarea cerințelor legate de exercitarea acesteia (Hotărârea din 7 septembrie 2006, Price, C-149/05, Rec., p. I-7691, punctul 55). În consecință, nu ar putea să se considere că o profesie la care au acces persoanele care nu au o pregătire semnificativă în drept reprezintă o profesie „a căr[ei] exercitare presupune o cunoaștere precisă a dreptului intern".

Cu privire la proporționalitatea măsurilor compensatorii

39 În orice caz, domeniul de aplicare al articolului 4 din Directiva 89/48, care autorizează expres măsurile compensatorii, trebuie să fie limitat la cazurile în care acestea s-ar dovedi proporționale cu scopul urmărit (Hotărârea din 19 ianuarie 2006, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, C-330/03, Rec., p. I-801, punctul 24).

40 În această privință, trebuie reamintit că, astfel cum s-a menționat la punctul 31 din prezenta hotărâre, cel puțin în urma reorganizării activităților prin încheierea acordului de cooperare, domnul Van Leuken nu ar mai fi exercitat toate aspectele

profesiei reglementate de agent imobiliar astfel cum este definită aceasta în Belgia, ci ar fi exercitat numai anumite activități profesionale reglementate în cadrul acestei profesii. În special, acesta nu ar mai fi intervenit, potrivit afirmațiilor sale, în aspectele juridice ale vânzării, acestea din urmă fiind asumate, în temeiul acordului de cooperare, de doamna van Asten, agent imobiliar autorizat în mod corespunzător în Belgia. Este de competența instanței de trimitere să verifice veridicitatea acestor afirmații.

41 În asemenea circumstanțe, obligația impusă unui prestator de servicii de a se supune anumitor măsuri compensatorii în ceea ce privește cunoștințele sale în domeniul dreptului statului membru respectiv depășește în mod evident ceea ce este necesar pentru protejarea destinatarilor unor servicii precum cele în cauză în acțiunea principală împotriva riscului de a primi o asistență neadecvată în legătură cu aspectele juridice ale vânzării. Având în vedere modul de desfășurare a activității, astfel cum a fost descris la punctul precedent, interesele destinatarilor menționați sunt apărate prin intervenția unui agent imobiliar autorizat în mod corespunzător în statul membru respectiv pentru fiecare operațiune de vânzare a unui imobil situat pe teritoriul acestuia în același mod în care aceste interese ar fi protejate în cazul unei operațiuni în cadrul căreia nu intervine, în efectuarea niciunuia dintre aspectele sale, un intermediar stabilit într-un alt stat membru.

Cu privire la consecințele încălcării dreptului comunitar

42 În ceea ce privește obligarea la plata unor penalități cu titlu cominatoriu în condiții precum cele din acțiunea principală, trebuie reamintit că un stat membru nu poate aplica o sancțiune pentru o formalitate administrativă neîndeplinită atunci când îndeplinirea acestei formalități este refuzată sau făcută imposibilă de către statul membru vizat prin încălcarea dreptului comunitar (a se vedea în acest sens Hotărârea din 6 martie 2007, Placanica și alții, C-338/04, C-359/04 și C-360/04, Rep., p. I-1891, punctul 69). Aceasta este situația în cazul în care îndeplinirea formalității respective este condiționată de unele cerințe contrare dreptului comunitar.

43 Având în vedere ansamblul considerațiilor de mai sus, trebuie să se răspundă la prima întrebare că articolele 3 și 4 din Directiva 89/48 se opun unei reglementări a unui stat membru care condiționează exercitarea, pe teritoriul său, a unor activități precum cele în cauză în acțiunea principală de către un prestator de servicii stabilit într-un alt stat membru, care se găsește într-o situație precum cea a pârâtului din acțiunea principală, de deținerea unei autorizații a cărei acordare depinde de promovarea unei probe de aptitudini în domeniul dreptului.

Cu privire la a doua întrebare

44 Având în vedere răspunsul dat la prima întrebare, nu este necesar să se răspundă la a doua întrebare.

Cu privire la cheltuielile de judecată

45 Întrucât, în privința părților din acțiunea principală, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera a doua) declară:

Articolele 3 și 4 din Directiva 89/48 a Consiliului din 21 decembrie 1988 privind sistemul general de recunoaștere a diplomelor de învățământ superior acordate

pentru formarea profesională cu durata minimă de trei ani, astfel cum a fost modificată prin Directiva 2001/19/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 mai 2001, se opun unei reglementări a unui stat membru care condiționează exercitarea, pe teritoriul său, a unor activități precum cele în cauză în acțiunea principală de către un prestator de servicii stabilit într-un alt stat membru, care se găsește într-o situație precum cea a pârâtului din acțiunea principală, de deținerea unei autorizații a cărei acordare este condiționată de promovarea unei probe de aptitudini în domeniul dreptului.

Semnături