CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 72.367 du 11 mars 1998

A.69.715/VI-13.313

En cause : **GABRIEL** Luc,

ayant élu domicile chez
Me Eric LAMBERT, avocat,
rue de Namur 69
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 juillet 1996 par Luc GABRIEL qui demande l'annulation de l'arrêté pris le 1er avril 1996 par le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé de la Région wallonne qui lui retire l'agrément qui lui avait été accordé au titre d'estimateur;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DEROUAUX, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 16 septembre 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l’ordonnance du 29 janvier 1998, notifiée aux parties, fixant l’affaire à l’audience du 4 mars 1998;

Entendu, en son rapport, M. HANSE, conseiller d’Etat;

Entendu, en leurs observations, Me DOHEN, loco Me Eric LAMBERT, avocat, comparaissant pour le requérant et Me WEINSTOCK, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DEROUAUX, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d’Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l’examen de la requête se présentent comme suit :

1. Luc GABRIEL, architecte, s’est vu accorder l’agrément au titre d’estimateur en vertu de l’arrêté de l’Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la région wallonne.

2. Le 20 décembre 1994, la partie adverse lui adresse une lettre recommandée libellée comme suit :

" Objet: Demande de prime à la réhabilitation introduite par Monsieur VAN DE KERCHOVEN.

(...)

A l’examen du dossier repris sous rubrique, il est apparu qu’en tant qu’estimateur vous n’avez pas agi en pleine conformité avec les termes de l’arrêté de l’Exécutif régional wallon du 22 février 1990, modifié par l’arrêté du 19 décembre 1991, et de l’arrêté ministériel du 15 mars 1990 portant exécution de l’article 9 alinéa 3 de l’arrêté susvisé.

Le montant des honoraires que vous réclamez au demandeur pour l'ouverture de son dossier est en effet en contradiction avec les conditions imposées par l'article 2, 2° de l'arrêté ministériel en question.

Cette disposition prévoit qu'un estimateur privé ne peut percevoir d'honoraires d'un montant supérieur à 10.000 francs hors T.V.A., dont la moitié au moins ne peut être exigée qu'après l'établissement de la déclaration d'achèvement des travaux alors que la copie de la note d'honoraires que le demandeur m'a transmise avec sa demande atteste que vous lui avez demandé 8.299 francs hors T.V.A. pour la première de vos interventions.

Je vous invite à me faire parvenir une justification dûment motivée.

A défaut d'une réponse satisfaisante dans les quinze jours à dater de la présente, je me verrai dans l'obligation de proposer au Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé, l'application des dispositions prévues à l'article 9 de l'arrêté précité.

(...)"

3. Par lettre du 23 décembre 1994, le requérant répond comme suit :

" Par la présente, j'accuse réception de votre recommandé du 20 courant.

Avant d'envoyer vos désagréables recommandés avec menaces, auriez-vous l'obligeance de bien vouloir prendre la peine de lire le contenu de ma note d'honoraires dont question, cela nous éviterait à tous deux de perdre du temps et de l'argent.

Dès lors, vous pourriez constater qu'il s'agit d'une note unique reprenant l'ensemble de ma mission et frais.

Habituellement, le client en règle la moitié dans un premier temps et le solde après la fin de ma mission.

En ce qui concerne le cas présent, le client a souhaité me régler directement l'entièreté de mes honoraires, au moyen d'un chèque, et ce même avant d'avoir établi la dite note d'honoraires.

En espérant que ma réponse pourra vous satisfaire, (...)".

4. Le 6 mai 1996, la partie adverse adresse au requérant une lettre libellée comme suit :

" Objet: demande de prime à la réhabilitation introduite par Monsieur Claude CURVERS (...)

Mon Administration porte à ma connaissance que, dans le cadre du dossier cité en objet, vous avez établi une note d'honoraires de 10.000 francs hors T.V.A. en sollicitant le paiement total de cette somme dans les 15 jours à dater de la rédaction de l'estimation des travaux, et donc avant même d'avoir établi la déclaration d'achèvement de ceux-ci.

Or, vous ne pouvez ignorer que pareille attitude est en contradiction flagrante avec les dispositions réglementaires en la matière puisque le même reproche vous a été formulé en date du 20 décembre 1994 dans le cadre du dossier VAN DE KERCHOVEN.

Je me vois dès lors contraint de considérer comme insatisfaisantes les justifications contenues dans votre courrier du 28 décembre 1994 puisque Monsieur CURVERS me signale n'avoir pas souhaité régler directement la totalité de vos honoraires.

Vous comprendrez en conséquence que je n'ai d'autre choix que de marquer mon accord sur la proposition formulée par mes services visant à retirer l'agrément qui vous avait été accordé par un de mes prédécesseurs pour exercer en qualité d'estimateur dans le cadre de la réglementation en matière de prime à la réhabilitation.

Cette décision a fait l'objet d'un arrêté dont je vous saurais gré de bien vouloir prendre connaissance en annexe à la présente.

Je vous invite enfin à cesser dès aujourd'hui toutes vos activités en qualité d'estimateur et à conseiller aux particuliers qui solliciteraient encore vos services à ce titre, et pour lesquels une demande de prime est officiellement enregistrée à la Division du Logement, de faire appel au Comité régional du Logement territorialement compétent, seul habilité à clôturer les dossiers instruits par un estimateur ayant fait l'objet d'une mesure de radiation.

Je vous prie (...)."

A cette lettre est annexée la copie d'un arrêté ministériel daté du 1er avril 1996 et libellé comme suit :

" Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne, notamment l'article 9;

Vu l'arrêté ministériel du 15 mars 1990 portant exécution de l'article 9 alinéa 3 de l'arrêté du 22 février 1990 susvisé;

Considérant que l'estimateur a réclamé des honoraires d'un montant supérieur au maximum admis compte tenu de la nature de son intervention;

Considérant que l'estimateur a été invité à faire part de ses justifications;

Considérant qu'il n'a pas été tenu compte de cette démarche puisqu'il y a eu récidive;

Considérant que l'estimateur a manqué à ses obligations en enfreignant l'article 8 § 1er de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 et l'article 2.2° de l'arrêté ministériel du 15 mars 1990 portant exécution de l'article 9 alinéa 3 de l'arrêté du 22 février 1990 susvisé,

A R R E T E :

Article 1er : l'agrément accordé à Monsieur Luc GABRIEL (...) au titre d'estimateur, est retiré."

Cet arrêté ministériel constitue l'acte attaqué.

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de sa requête, "de la violation des droits de la défense"; qu'il reproche à la décision attaquée de se fonder sur des éléments relatifs à la note d'honoraires du 22 décembre 1995 (dossier CURVERS) sans qu'il ait été entendu sur ces faits;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant a été mis au courant des irrégularités qui lui étaient reprochées et du risque qu'il encourait de se voir retirer l'agrément, et qu'il a eu l'occasion de défendre son point de vue à cet égard; qu'elle vise spécialement des demandes de justification du 27 mars 1992 (entreprise

S.A. GABRIEL) et du 20 décembre 1994 (dossier VAN DE KERCHOVEN); que, dans son dernier mémoire, elle précise que le manquement relevé par l'acte attaqué concerne deux dossiers: CURVERS et VAN DE KERCHOVEN, et que cet acte sanctionne le fait que le requérant a, à trois reprises, établi une note d'honoraires de 10.000 francs hors T.V.A. en sollicitant le paiement total de cette somme dans les quinze jours à dater de la rédaction de l'estimation des travaux et donc avant même d'avoir établi la déclaration d'achèvement de ceux-ci; qu'elle vise ainsi un premier avertissement du 4 juin 1993 en sorte que, selon elle, l'acte attaqué "sanctionne un comportement d'ensemble qui était bien connu du requérant et par rapport auquel il a eu tout le loisir de s'expliquer";

Considérant que, lorsque l'autorité envisage de prendre à l'égard de quiconque une mesure grave fondée sur son comportement, elle doit l'en avertir et lui donner la possibilité de faire valoir son point de vue et de se défendre;

Considérant que l'acte attaqué constitue pour le requérant une mesure grave, fondée sur des manquements qui lui sont imputés à faute;

Considérant que le requérant n'a eu l'occasion de s'expliquer ni sur le reproche d'une demande d'honoraires dans le dossier CURVERS ni sur le retrait envisagé d'agrément en tant qu'estimateur; que le moyen est fondé et qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté pris le 1er avril 1996 par le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé de la Région wallonne qui retire à Luc GABRIEL l'agrément qui lui avait été accordé au titre d'estimateur.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre, le onze mars 1900 nonante-huit par :

MM.	CLOSSET,	président de chambre,
	HANSE,	conseiller d'Etat,
	LEWALLE,	conseiller d'Etat,
Mme	NOTEBAERT,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Chr. NOTEBAERT. Ch.-L. CLOSSET.