

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 91.880 du 22 décembre 2000

A.96.095/XIII-1893

En cause : **POLET** Pierre,
ayant élu domicile chez
Mes André DELVAUX et
Alain VAN DER HEYDEN, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 29 septembre 2000 par
Pierre POLET, tendant à la suspension de l'exécution de
l'arrêté pris le 31 juillet 2000 par le Ministre du
Budget, du Logement, de l'Equipement et des Travaux
publics de la Région wallonne lui retirant l'agrément au
titre d'estimateur;

Vu la requête introduite le même jour par le même
requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 30 novembre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 12 décembre 2000 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Mes A. VAN DER HEYDEN et P. HENRY, avocats, comparaissant pour le requérant, et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le requérant exerce la profession d'architecte depuis 1975.

2. Le 20 avril 1990, le requérant a été agréé comme estimateur privé par arrêté pris en exécution de 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, actuellement remplacé par l'arrêté du 21 janvier 1999 du

Gouvernement wallon instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables, qui vise à octroyer une prime aux particuliers qui réhabilitent un logement insalubre améliorable sous le contrôle d'un estimateur.

3. Le 5 juin 1996, la Région wallonne retire son agrément à Pierre POLET sur la base de quelques dossiers faisant apparaître que "l'estimateur n'agit pas toujours en conformité avec les exigences de sa fonction". Le Conseil d'Etat, par son arrêt n° 63.772 du 20 décembre 1996 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 5 juin 1996 retirant au requérant son agrément à défaut de risque de préjudice grave difficilement réparable et par son arrêt n° 71.264 du 28 janvier 1998, a annulé cette même décision.

4. Le requérant a repris ses activités d'estimateur privé et est, notamment, intervenu pour une demande de prime introduite par Léonard VRANCKEN pour la réhabilitation de l'appartement lui servant de logement, situé rue R. Geenen, 19 à Bressoux. Dans la description générale que le requérant fait lui-même du logement pour lequel la prime est demandée, il indique que celui-ci comporte deux niveaux dans un immeuble à trois niveaux. Il ajoute les précisions suivantes :

" 3 Distribution intérieure

I. Rez : hall d'entrée + escalier

II. Deuxième étage : palier, sas, dégagement, cuisine, séjour, véranda, wc, bains, 1 chambre, pièce couture + remise.

Les travaux

Remplacement toiture plate-forme de la remise

- démontage étanchéité existante + évacuation des débris,
- pose d'une nouvelle étanchéité multicouches, zinguerie y compris toutes fixations".

Le rapport précise encore que "la toiture de l'appartement (immeuble principal) est en bon état".

5. Le 29 novembre 1999, le comité régional du logement adresse à la Division du logement de la Région wallonne un rapport rédigé à la suite de la visite de contrôle effectuée le 9 novembre 1999. Ce rapport, qui décrit la composition de l'appartement situé au deuxième étage, conclut par un avis défavorable formulé comme suit :

" M. POLET subsidie la toiture plate qui sert de terrasse au demandeur et qui couvre au rez le dépôt de ses ateliers et au 1^{er} étage un plateau qui sert de remise et de débarras.

Cette toiture couvre donc des locaux industriels au rez et des locaux industriels désaffectés au 1^{er} étage".

6. Le 9 décembre 1999, le directeur de la Division du logement de la Région wallonne adresse au demandeur de prime un lettre l'informant du refus de lui octroyer une prime à la réhabilitation au motif contenu dans le rapport du 29 novembre 1999.

7. Le même jour, le directeur de la Division du logement adresse une lettre au requérant l'invitant à justifier le fait d'avoir instruit ce dossier de demande "en contradiction" avec l'article 4, § 1^{er}, alinéa 4, de l'arrêté du 21 janvier 1999 du Gouvernement wallon instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables. La lettre précise encore qu'à défaut d'une réponse satisfaisante, le retrait d'agrément sera proposé au ministre compétent.

8. Le 16 décembre 1999, le requérant adresse à la Division du logement une lettre d'explication rédigée comme suit :

" Je n'ai pas fait attention que ce grenier ne se situait pas dans le volume principal mais bien en annexe et accolé à ce bâtiment principal, et de ce fait effectivement je n'aurais pas dû accepter de le mentionner.

Je reste à votre entière disposition pour vous rencontrer si vous voulez avoir des renseignements complémen-

taires, mais je tiens à préciser que je n'ai eu en aucun cas l'intention de tromper.

J'ai rencontré ce jour Monsieur José DELMOTTE du Comité régional du Logement de la Province de Liège qui a effectué le contrôle sur place et qui est prêt à en attester".

9. Le 19 janvier 2000, le directeur de la Division du logement adresse au requérant une lettre l'informant du caractère insuffisant de ses explications et l'invitant à comparaître le 2 février 2000 dans le cadre d'une procédure de radiation en tant qu'estimateur privé. Le grief qui lui est adressé est "d'avoir accepté d'instruire une demande de prime à la réhabilitation (...). Pour des travaux que l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 n'autorise pas de subsidier, à savoir le remplacement d'une toiture plate qui sert de terrasse et qui couvre au rez le dépôt des ateliers et au premier étage un plateau qui sert de remise et de débarras". La lettre précise encore que l'administration considère que le requérant a commis une faute grave dans l'exercice de sa mission d'estimateur.

10. Le 2 février 2000, le requérant est entendu dans le cadre de la procédure de destitution. Il ressort du procès-verbal de cette audition que le requérant reconnaît avoir visité l'ensemble du bâtiment et avoir qualifié les locaux couverts par la toiture incriminée de "remise". Selon lui, les locaux couverts doivent être considérés comme une "extension de l'habitat". Il déclare n'avoir jamais douté du caractère subsidiable des travaux sollicités par le demandeur de prime.

Le directeur de la Division du logement fait remarquer qu'il ne pouvait y avoir de doute sur le fait que les locaux couverts par la toiture incriminée ne pouvaient avoir de caractère résidentiel, reprochant au requérant de n'avoir pas bien étudié la réglementation nouvelle en la matière.

A une date non déterminée, le requérant signe le procès-verbal de l'audition en y inscrivant la mention : "vu moyennant les précisions et ajouts formulés par mon avocat Maître Bénédicte Van den DAELE dans son courrier du 18/02/2000".

11. Le 18 février 2000, le conseil du requérant adresse au directeur de la Division du logement un courrier contenant les commentaires de son client suite au procès-verbal de l'audition du 2 février. Le conseil du requérant précise que, lors de sa visite de l'immeuble, son client n'a constaté aucune activité industrielle ou professionnelle dans les lieux, avançant une série d'éléments qui, selon son client, excluaient toute activité professionnelle dans les lieux et permettant d'accorder la prime. Elle précise que le requérant a considéré de bonne foi ces lieux comme faisant partie de l'habitation du demandeur de prime et qu'il y aurait tout au plus une erreur excusable compte tenu de la disposition des lieux et des interprétations auxquelles la réglementation peut donner lieu.

12. Le 22 mars 2000, le directeur de la Division du logement répond aux observations formulées par le conseil du requérant, rappelant la gravité des griefs formulés. Le conseil du requérant est invité à formuler ses moyens de défense complémentaires.

13. Le 10 mai 2000, le conseil du requérant revient encore sur l'usage du terme "résidentiel" et sur la notion d'annexe, maintenant sa position selon laquelle l'erreur d'appréciation commise par son client n'était pas intentionnelle et ne peut justifier la mesure de radiation envisagée.

14. Le 12 juillet 2000, le directeur de la Division du logement adresse au conseil du requérant un courrier dans lequel il stigmatise la position du requé-

rant et de son conseil et l'informe que, compte tenu du manque de connaissance du requérant révélée par l'analyse du dossier, l'administration a proposé au ministre ayant le logement dans ses compétences de retirer l'agrément au titre d'estimateur à l'encontre de Pierre POLET.

15. Le 31 juillet 2000, le Ministre du Budget, du Logement, de l'Équipement et des Travaux publics prend un arrêté par lequel il retire au requérant son agrément au titre d'estimateur. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen unique "de l'appréciation erronée des faits, de la fausse motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe de proportionnalité"; qu'il décrit la composition du bâtiment comme suit :

- " - le rez-de-chaussée : le garage et la remise du sieur VRANCKEN; un hall d'entrée commun;
- le premier étage : celui-ci comporte d'une part un appartement loué à une autre personne, et d'autre part, des locaux occupés par le sieur VRANCKEN (deux pièces (...)) : une salle de bains; une autre pièce servant de débarras, et bureau du sieur VRANCKEN);
- le deuxième étage : il comporte l'appartement du sieur VRANCKEN ainsi que la toiture et la terrasse située(s) au-dessus des locaux litigieux";

que, sur base de cette description, il affirme que la partie adverse a eu tort de considérer que les travaux de toiture envisagés étaient destinés à des locaux non résidentiels puisque la toiture couvre une partie de bâtiment comportant un débarras ainsi que la salle de bains et le bureau du demandeur de prime; qu'il affirme, en outre, qu'il n'était pas évident que cette partie du bâtiment constituait une annexe d'un bâtiment principal; qu'il soutient que la sanction, basée sur une fausse appréciation des faits est disproportionnée par rapport aux faits reprochés; qu'il fait valoir que la situation des lieux et l'interprétation de la réglementation étant "loin d'être évident(e)s", il n'est pas acquis qu'il

aurait commis une erreur d'appréciation, ni que le demandeur de prime n'aurait pas eu droit à une partie de la prime; qu'il n'admet pas le reproche de confusion dans la réglementation des notions essentielles de celle-ci; qu'il invoque le caractère isolé de l'erreur éventuellement commise et l'absence d'intention d'induire l'administration en erreur; qu'il conclut qu'il "n'y a manifestement aucune proportion entre la prétendue faute reprochée (...) et la sanction de radiation à vie infligée";

Considérant que la partie adverse réfute la thèse du requérant par une synthèse des éléments et arguments échangés au cours de l'instruction du litige; qu'elle reproche au requérant d'avoir commis une faute d'appréciation en considérant que les travaux concernaient un local à usage résidentiel, d'avoir admis que la remise se situait dans une annexe accolée au bâtiment principal et d'avoir déclaré n'avoir jamais eu de doute sur le caractère subsidiable des travaux; qu'elle soutient que le requérant, confondant les notions essentielles visées à l'article 6, § 1^{er}, alinéa 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables, ne fait pas preuve de distraction mais d'un manque de connaissance des dispositions du Code du logement que tout estimateur doit parfaitement connaître pour exercer sa mission; qu'elle affirme que la sanction n'est pas disproportionnée si l'on tient compte, d'une part, que ce n'est qu'à l'occasion de contrôles inopinés que l'administration peut se rendre compte des lacunes dans la connaissance de la réglementation applicable et, d'autre part, que la faute commise par l'estimateur a causé un préjudice au demandeur de prime, dont le dossier a été rejeté pour le tout, ainsi qu'à la Région wallonne;

Considérant que le litige se concentre sur l'analyse des locaux situés au premier étage, sous la toiture pour laquelle la prime à la réhabilitation a été

demandée; qu'il n'y a pas de controverse sur le fait que lesdits locaux servent de "remise" et de "débarras" au demandeur de prime;; qu'il ressort des pièces du dossier que les locaux sont utilisés par leurs habitants comme grenier ou débarras où se trouvent de vieux meubles, du mobilier de jardin et de tout ce qu'on est susceptible de trouver dans un grenier;

Considérant que, dès l'origine du litige, la partie adverse n'a pas modifié son analyse en considérant le plateau qui sert de remise et de débarras comme des "locaux industriels désaffectés au 1^{er} étage" et en le qualifiant juridiquement de "locaux à usage non résidentiel" au sens de l'article 6, § 1^{er}, alinéa 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 précité; que le requérant a toujours soutenu avec modération que la notion de locaux à usage résidentiel devait s'appliquer aux locaux du premier étage servant de remise et de débarras et qu'ils devaient être considérés comme un accessoire de l'habitation; qu'il n'est pas admissible, après avoir constaté que ces locaux n'étaient plus affectés à un usage industriel mais servaient de remise et de débarras au demandeur de prime, de qualifier ceux-ci de "locaux à caractère non résidentiel" car le rangement, l'entreposage de mobilier et de tout ce qui se rattache à la vie quotidienne est une fonction que tout logement doit remplir, au même titre que des fonctions telles que le repos, la préparation des repas ou les soins corporels;

Considérant que la partie adverse a toujours considéré que ces locaux devaient indiscutablement être qualifiés d'annexe au sens de l'article 6, § 1^{er}, alinéa 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999, le logement du demandeur de prime se situant dans le bâtiment principal; que le requérant a fait remarquer qu'il n'a pas eu "le sentiment de se trouver en face d'un bâtiment principal et d'une annexe mais d'un ensemble dont certaines parties avaient pu connaître des utilisations diffé-

rentes dans le temps"; qu'il apparaît que les locaux du premier étage sont partiellement enclavés dans ce que la partie adverse qualifie de bâtiment principal; qu'en qualifiant lesdits locaux servant de débarras et de remise de "locaux à usage non résidentiel situés dans une annexe à un bâtiment principal", la partie adverse a opéré une qualification des faits discutable; qu'en se fondant sur ce seul dossier pour considérer que l'appréciation portée par le requérant constitue une faute grave et révèle l'étendue des lacunes dans sa connaissance de la réglementation, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; que le retrait d'agrément reposant sur une pareille base constitue une sanction disproportionnée dès lors que la qualification des faits prête à discussion; que le moyen est sérieux;

Considérant, au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable, que le requérant distingue le préjudice financier "qui met en danger (sa) survie" ainsi que "le préjudice moral et l'atteinte à (sa) réputation et à (sa) notoriété"; qu'il montre, chiffres à l'appui que, pour les exercices 1999 et 2000, les dossiers de prime représentent environ 40 p.c. de ses honoraires et que les revenus de son activité d'estimateur, malgré le caractère accessoire de cette fonction, lui sont indispensables pour assurer sa survie de manière décente en attendant un éventuel arrêt d'annulation; qu'il invoque des éléments d'ordre familial, tenant à l'âge et à la dégradation de sa santé en liaison avec ses difficultés professionnelles, qui l'ont placé dans une situation financière précaire qui pourrait provoquer son exclusion sociale; qu'en ce qui concerne le préjudice moral et l'atteinte à la réputation, le requérant soutient que sa mise à l'écart de son travail par une décision illégale ébranlera sa notoriété tant à l'égard de ses clients que dans le milieu professionnel des estimateurs qui constitue un microcosme où "le genre de décision qui est en cause est susceptible de détruire irrémédiablement la réputation";

Considérant que la partie adverse affirme que l'exposé des faits relatif au risque de préjudice grave difficilement réparable fait défaut; qu'elle soutient que le risque de préjudice est identique à celui invoqué lors de la procédure de retrait d'agrément qui avait donné lieu à l'arrêt de rejet n° 63.772 du 20 décembre 1996; qu'elle ajoute que le requérant, en développant une activité de nature accessoire "a fait le choix de courir le risque d'être privé d'une part substantielle de ses revenus"; qu'elle conclut que "la situation financière dont fait état le requérant découle du précédent arrêté attaqué puisqu'il fait état de désagréments qu'il a connus à la suite de l'arrêt du 20 décembre 1996";

Considérant qu'il est inexact de soutenir que l'exposé des faits relatif au risque de préjudice grave difficilement réparable exigé par l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat fait défaut; qu'en ce qui concerne le préjudice financier, le requérant fournit des données assez précises pour ses revenus 1999 et 2000; que les éléments de comptabilité déposés donnent un caractère suffisamment vraisemblable quant à l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'il n'est pas exact de soutenir que la situation financière dont fait état le requérant découle du précédent arrêté attaqué alors que les éléments fournis portent sur les revenus de 1999 et 2000, c'est-à-dire une période ultérieure à l'annulation de cet acte irrégulier par le Conseil d'Etat;

Considérant quant au préjudice moral, que s'il est vrai qu'en principe il est réparé par un éventuel arrêt d'annulation, il est incontestable que le milieu professionnel des estimateurs agréés par la Région wallonne est un microcosme où le genre de décision qui est en cause est susceptible de détruire irrémédiablement la réputation du requérant, voire de dissuader les personnes

qui seraient tentées de recourir à ses services; que dans ces circonstances, une annulation intervenant au terme d'une longue procédure serait insuffisante à réparer utilement le préjudice dénoncé;

Considérant que dans l'appréciation concrète du préjudice que risque de causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, il y a lieu de tenir compte que celui-ci fait suite à une première décision annulée par le Conseil d'Etat; qu'il vient aggraver une situation déjà déstabilisée par une décision irrégulière antérieure de la partie adverse; que cette circonstance aggrave sérieusement le risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté pris le 31 juillet 2000 par le Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipeement et des Travaux publics de la Région wallonne retirant à Pierre POLET l'agrément au titre d'estimateur.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-deux décembre deux mille par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.