

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 130.056 du 1^{er} avril 2004

A.96.095/XIII-1893

En cause : **POLET** Pierre,
ayant élu domicile chez
Mes André DELVAUX et
Alain VAN DEN 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 CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 septembre 2000 par Pierre POLET qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipeement et des Travaux publics de la Région wallonne du 31 juillet 2000 qui lui retire l'agrément au titre d'estimateur;

Vu l'arrêt n° 91.880 du 22 décembre 2000 suspendant l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 30 janvier 2001 par la partie adverse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DEROUAUX, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2003 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 23 décembre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 janvier 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me Cécile de FROIDMONT, loco Mes André DELVAUX et Alain VAN DEN HEYDEN, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant 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 de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 91.880 du 22 décembre 2000 qui a suspendu l'exécution 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 donne une description du bâtiment qui est à l'origine de la procédure de retrait d'agrément, description qui, sur deux points, diffère de la situation de fait résultant des pièces contenues au dossier administratif; qu'en premier lieu, il est affirmé que les locaux du premier étage comprennent une salle de bains ainsi que le bureau du demandeur de prime et en second lieu, que les locaux du premier étage ne se situent pas entièrement en annexe mais sont partiellement encastés sous le logement du demandeur dans le bâtiment principal; que, sur la base de cette description nouvelle, le requérant estime que la partie adverse a eu tort de considérer que les travaux de toiture envisagés étaient destinés à des locaux à usage non résidentiel puisque la toiture couvrait une partie de bâtiment comportant un débarras ainsi que la

salle de bains et le bureau du demandeur de prime; qu'au surplus, selon lui, il n'était pas évident que cette partie du bâtiment constituait une annexe d'un bâtiment principal; qu'ensuite, le requérant développe en droit le grief retenu à l'encontre de l'acte attaqué : la sanction, basée sur une fausse appréciation des faits, est à tout le moins disproportionnée par rapport aux faits reprochés; qu'il fait valoir que la situation des lieux et l'interprétation du règlement n'étaient pas du tout évidentes, de sorte qu'il n'est même pas acquis qu'il aurait commis une erreur d'appréciation, ni que le demandeur n'aurait pas eu droit à une partie de la prime, selon la règle proportionnelle appliquée lorsque le logement comporte une partie à usage professionnel; qu'il conteste avoir commis une erreur d'appréciation dans l'application de la réglementation et n'admet pas l'accusation de confusion dans la compréhension des notions essentielles de celle-ci; qu'il invoque une nouvelle fois le caractère isolé de l'erreur éventuellement commise et l'absence d'intention dolosive pour conclure qu'il n'y a aucune proportion entre "la prétendue faute reprochée" et la sanction de la "radiation à vie infligée";

Considérant que la partie adverse répond par une synthèse des éléments et arguments échangés tout au long de l'instruction de ce litige et qui résultent des pièces du dossier; que le mémoire en réponse reproduit la note d'observations déposée dans la procédure en suspension avec un ajout :

- 1° il est reproché à la partie requérante d'avoir commis une erreur d'appréciation en admettant des travaux pour des locaux à usage non résidentiel, en contradiction avec 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, dont elle reproduit la teneur; la partie adverse fait ici référence au rapport de contrôle du Comité régional du logement du 9 novembre 1999;
- 2° le requérant a lui-même admis, tant dans la description formant le cadre VI du formulaire DE99, que dans les explications fournies le 16 décembre 1999, que la remise se situait dans une annexe accolée au bâtiment principal; il avait même ajouté :
" (...) et de ce fait je n'aurais pas dû accepter de le mentionner";
- 3° le fait que le requérant a déclaré, lors de son audition, n'avoir jamais douté du caractère subsidiaire des travaux est retenu comme élément de nature à démontrer sa méconnaissance de la réglementation applicable;

sur ce point, la partie adverse ajoute, par rapport à sa note d'observations, le seul passage nouveau de son mémoire en réponse, qui est reproduit ci-après :

- " D'autre part, aux termes de la «notice à l'attention des estimateurs», «(...) des travaux spécifiques à des pièces à affectation non résidentielle (garage, cave, buanderie, remise, ...) ne peuvent être pris en compte».

Conformément à l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999, la notice précitée a été distribuée aux estimateurs lors des sessions d'information.

De plus, le contenu de la notice doit être considéré comme une directive impérative pour les estimateurs (art. 1^{er}, 4 de l'arrêté ministériel du 22 février 1999 portant exécution de l'article 10, § 1^{er}, alinéa 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables).

Enfin, la notice reste applicable pour la définition «des locaux à usage non résidentiel». A ce sujet, l'attention des estimateurs était attirée sur la modification de certaines règles relatives aux locaux à usage résidentiel.

De tout ce qui précède, il ressort manifestement que le requérant n'a pas tenu compte de cette directive et a commis une faute alors que son attention avait été particulièrement attirée sur ces notions";

- 4° les observations formulées dans les différents courriers démontreraient que le requérant confond les notions essentielles visées à l'article 6, § 1^{er}, alinéa 4, précité, et l'autorité administrative a estimé que l'erreur commise dans le cas d'espèce résultait, non d'une distraction, mais d'un manque de connaissance des dispositions du Code du logement que tout estimateur doit impeccablement connaître pour exercer sa mission;
- 5° la sanction n'est pas disproportionnée si l'on tient compte du fait que, d'une part, ce ne peut être qu'à l'occasion de contrôles inopinés que l'administration peut se rendre compte des lacunes dans la connaissance de la réglementation applicable et que, d'autre part, la faute commise par l'estimateur a causé un préjudice au demandeur de prime, dont le dossier a été refusé 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 "débaras" 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 différentes 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;

Considérant que le seul élément nouveau invoqué par la partie adverse dans son mémoire en réponse est le contenu d'une notice remise aux estimateurs et qui est invoquée pour établir que "la partie requérante a commis une faute alors que son attention avait été particulièrement attirée sur ces notions";

Considérant que, dès lors que le moyen, pris notamment de l'appréciation erronée des faits et de l'erreur manifeste d'appréciation, se fonde sur la circonstance que la partie adverse a, de manière constante, qualifié erronément les locaux litigieux de "locaux industriels désaffectés au 1^{er} étage" situés dans une annexe, sur l'erreur manifeste d'appréciation quant à la gravité de la faute et sur le caractère disproportionné de la sanction, les précisions contenues dans la notice invoquée paraissent de peu d'incidence dans la discussion du moyen; qu'en effet, elle n'a été invoquée par la partie adverse à aucune étape de l'instruction du dossier conduisant à la radiation (rapport du 29 novembre 1999 du Comité régional du logement; lettre du 9 décembre 1999 du

Directeur VILAIN au demandeur de prime; lettre du 19 janvier 2000 du Directeur VILAIN à la partie requérante; P.V. d'audition; lettre du 22 mars 2000 du Directeur VILAIN au conseil de la partie requérante; lettre du 12 juillet 2000 du Directeur VILAIN au conseil de la partie requérante; décision de radiation); que, dès lors, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipement et des Travaux publics de la Région wallonne du 31 juillet 2000 qui retire à Pierre POLET l'agrément au titre d'estimateur.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier avril deux mille quatre par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.