

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n^o 248.644 du 16 octobre 2020

A. 230.394/XV-4.392

En cause : **la société privée à responsabilité limitée**
L'AGENCE DE L'ÉQUERRE,
ayant élu domicile
place de l'Équerre 29/102
1348 Louvain-la-Neuve,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Martin ORBAN
et Bettina TÖLLER, avocats,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 mars 2020, la société privée à responsabilité limitée L'Agence de l'Équerre demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision de l'Administration du 14/01/2020 concernant un manquement à la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments – Obligation de mentionner les indicateurs de performance énergétique issus du certificat PEB dans les publicités de vente ou de location » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 10 septembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 octobre 2020.

Par un courrier du 28 septembre, l'affaire a été remise à l'audience du 15 octobre 2020.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M. Antoine Sterkendries, gérant, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^{es} Martin Orban et Bettina Töller, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 13 novembre 2019, un procès-verbal de constatation de manquements à la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments est dressé par un agent du SPW Énergie, Direction du Bâtiment durable, dans lequel il est constaté que sept annonces publiées par la partie requérante sur son site internet ne respectent pas la législation en matière de publicité des indicateurs de performance énergétique d'un bâtiment en cas de vente ou de location.

Il est relevé dans ce procès-verbal que lesdites annonces ne respectent pas la réglementation en ce que, dans la page d'index/accueil, « le label au format graphique n'apparaît pas au regard du prix à proximité de/sur la photographie du bien mis en vente ou en location » et en ce que, dans la page détaillée du bien, « toutes les indications relatives au certificat PEB n'apparaissent pas ».

2. Par une lettre recommandée à la poste datée du 21 novembre 2019, le procès-verbal de constatation de manquements dressé le 13 novembre 2019 est notifié à la partie requérante.

3. Le 19 décembre 2019, une audition a lieu en présence du gérant de la partie requérante et de deux membres de l'administration. Un procès-verbal d'audition est dressé à cette même date, lequel est signé par les différentes parties.

4. Par une décision du 14 janvier 2020, le directeur de la Direction des Bâtiments durables, Département de l'Énergie et du Bâtiment durable du SPW Énergie inflige une amende administrative d'un montant de 3.000 euros à la partie requérante.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

« Je vous invite à prendre connaissance de la décision de l'Administration relative au dossier dont objet.

Pour rappel, la procédure de contrôle PEB relative à vos publicités immobilières s'est déroulée comme suit :

Le 13 novembre 2019, l'Administration wallonne (SPW Énergie, département de l'Énergie et du bâtiment durable) a acté par procès-verbal que les publicités de mise en vente ou location présentes sur le site internet www.agence-equerre.be ne respectaient pas les exigences applicables en vertu de la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments.

Le 21 novembre 2019, l'Administration vous a adressé le procès-verbal de constatation de manquements. Par ce même courrier, elle vous convoquait à une audition le 19 décembre 2019 à 10h00 dans ses locaux et vous informait de la possibilité de consulter le dossier complet relatif aux manquements constatés pouvant faire l'objet d'une sanction.

L'audition s'est déroulée le 19 décembre 2019 à 10h00 à Jambes. Elle a fait l'objet d'un procès-verbal qui a été signé pour accord par Monsieur Antoine Sterkendries, gérant de L'Agence de l'Équerre SPRL.

Décision :

Attendu que les publicités pour la mise en vente ou en location d'un bâtiment ou d'une unité PEB doivent mentionner les indicateurs de performance énergétique issus du certificat PEB et respecter les modalités d'affichage réglementaires.

Ces obligations sont prescrites par les textes suivants :

- le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ("décret PEB" - *M.B.* du 27/12/2013, p. 102.985), article 34, § 4;

- l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ("AGW PEB" - *M.B.* du 30/07/2014, p. 56.172), article 48;

- l'arrêté ministériel du 23 décembre 2014 relatif aux modalités d'application de l'article 48 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ("AM publicité" - *M.B.* du 22/01/2015, p. 5.415), article 2 et annexe.

Attendu qu'un courrier recommandé vous a été envoyé le 6 octobre 2016, au sujet des annonces publiées sur le site internet www.agence-equerre.be. Que celui-ci avait pour objet d'attirer l'attention sur la non-conformité des publicités, de

rappeler les exigences en vigueur et de demander la régularisation des publicités dans les 30 jours.

Considérant les manquements constatés par l'Administration après consultation du site internet www.agence-equerre.be en date du 13 novembre 2019.

Considérant le procès-verbal de constatation dressé par l'Administration le 13 novembre 2019 et envoyé le 21 novembre 2019.

Considérant qu'au cours de l'audition du 19 décembre 2019, Monsieur Antoine Sterkendries nous a fait part des observations suivantes :

1. Il demande à l'Administration d'être indulgent, il a repris la gérance de l'agence depuis fin août 2019. Il n'était pas au courant de l'avertissement envoyé en 2016 par l'Administration.

Réponse de l'Administration : le courrier du 6 octobre 2016, envoyé par recommandé, constituait une mesure de rappel que l'Administration n'était pas tenue d'effectuer, la réglementation étant applicable et opposable à toute personne effectuant une publicité de vente ou de location, sans qu'une quelconque procédure d'information ne soit nécessaire. Les manquements constatés demeurent établis.

2. Les manquements constatés par l'Administration sont dus à un problème technique provenant du programme activimmo qu'ils utilisent pour réaliser l'encodage de leurs annonces.

Réponse de l'Administration : la circonstance que la gestion des annonces est confiée à un tiers ne libère pas la société de ses obligations légales.

3. Ils utilisent le programme activimmo pour l'encodage des annonces et celui-ci envoie les annonces vers leur site et vers le site Immoweb. Sur le site Immoweb, toutes les annonces respectent la réglementation PEB.

Réponse de l'Administration : la circonstance que les annonces publiées sur le site Immoweb respectent la réglementation PEB n'enlève rien à la matérialité des manquements constatés.

4. Il tient également à signaler qu'hormis pour deux des annonces reprises dans le constat dressé par l'Administration, il était bien en possession des certificats PEB antérieurement à la mise en ligne des annonces.

Réponse de l'Administration : l'existence du certificat PEB lors de la mise en vente ou en location ne dispense pas l'auteur d'une publicité de mentionner les indicateurs dans l'annonce.

5. À l'époque où l'Administration a dressé son constat, ses employés ont été livrés à eux-mêmes pendant une courte période car il était touché par un décès dans sa famille. Raison pour laquelle deux annonces ont été mises en ligne sans certificat.

Réponse de l'Administration : la circonstance que la non-conformité des annonces serait le fait d'erreurs faites par des employés de l'agence ne libère pas la société de ses obligations légales.

6. Pour ces deux biens qui ont été mis en ligne sans certificat, je tiens à signaler que le certificat avait été commandé avant votre constat mais délivré après celui-ci, fin novembre 2019.

Réponse de l'Administration : le fait d'établir une annonce sans disposer de certificat PEB est contraire à la réglementation PEB en vigueur.

7. Il attire l'attention de l'Administration sur le fait qu'actuellement le problème technique est toujours d'actualité. Il a demandé à ses employés de retirer toutes les annonces présentes sur son site dès 11h00 le matin de l'audition. Elles ne seront remises en ligne qu'une fois résolu le problème technique rencontré.

Réponse de l'Administration : l'intention de la société de mettre en conformité son site internet par rapport aux exigences applicables n'enlève rien à la réalité des manquements constatés.

Considérant que vous avez été parfaitement et valablement informé des manquements reprochés et de leurs conséquences et que vous avez été à même de faire entendre vos observations et valoir vos moyens de défense lors de l'audition du 19 décembre 2019.

Par conséquent, je suis au regret de prononcer la sanction suivante : conformément à l'article 59, 3°, du décret PEB et à l'article 87, § 4, 1°, de l'AGW PEB, la sanction appliquée est une amende administrative dont le montant total s'élève à 3.000 euros calculés comme suit :

Pour chacune des trois annonces suivantes : 671; 758; 744 :

1) 500 euros par annonce ne faisant pas apparaître, en page d'index, le label au format graphique, conformément aux exigences et modalités déterminées au 4.1 de l'annexe à l'Arrêté ministériel du 23 décembre 2014.

2) 500 euros par annonce ne faisant pas apparaître, dans les pages détaillées relatives aux biens concernés, les indications requises (label, consommation spécifique d'énergie primaire en kWh/m²/an, consommation annuelle totale d'énergie primaire en kWh/an, code unique du certificat PEB) conformément aux exigences et modalités déterminées au 4.2 de l'annexe du même arrêté ministériel.

[...]

Je vous informe que vous avez la faculté d'introduire un recours devant le Conseil d'État, selon les modalités définies dans l'annexe à la présente décision ».

Cette décision est notifiée à la partie requérante par une lettre recommandée à la poste datée du 14 janvier 2020 et une invitation à payer la somme de 3.000 euros avant le 23 mars 2020 lui est adressée par un courrier du 30 janvier 2020.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, §1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante justifie l'urgence par le fait que le montant de l'amende administrative est exigible à dater du 23 mars 2020.

V.2. Appréciation

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

L'urgence requise comme condition à la suspension de l'exécution d'un acte attaqué constitue, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient.

Ainsi, l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est, en effet, inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits de la défense des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

C'est au requérant qu'il appartient d'établir, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. En d'autres termes, la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant. Ce principe emporte plusieurs corollaires.

Le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves.

La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

La partie requérante n'avance aucun élément au sujet de la gravité du préjudice causé par l'acte attaqué qui lui inflige une amende de 3.000 euros. Elle ne produit en outre aucun état de sa situation financière permettant d'avoir une vision plus précise du préjudice économique qui pourrait lui être causé par cette amende.

Il en résulte que la condition de l'urgence n'est pas concrètement établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le 16 octobre 2020, par :

Marc Joassart,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart