

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.041 du 10 juin 2008

G./A.178.254/VI-17.757

En cause : **AYDIN** Suphi,

ayant élu domicile chez
Me Myriam ZAMAR, avocat,
avenue Commandant Lothaire, n° 11,
1040 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot, n° 19,
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 novembre 2006 par Suphi AYDIN qui demande l'annulation de :

- " 1. la décision prise le 6 septembre 2006 par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, direction conseils et recours, relative à l'immeuble situé à 1060 Bruxelles, rue Defacqz n° 148, lui infligeant une amende d'un montant de 9600 euros;
2. la décision du 1^{er} août 2006 relative à l'immeuble situé à 1060 Bruxelles, rue Defacqz, n° 148, prise par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, direction de l'inspection régionale du logement";

Vu l'arrêt n° 167.619 du 8 février 2007 rejetant la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 12 mars 2007 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, Auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 13 mai 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 juin 2008;

Entendu, en son rapport, M^{me} WILLOT-THOMAS, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Myriam ZAMAR, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 cause se présentent ainsi qu'il suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble situé à 1060 Bruxelles, rue Defacqz, n° 148. L'acte de vente a été passé le 15 avril 2002.

2. Le 26 février 2006, une locataire occupant une chambre au 1^{er} étage de l'immeuble a déposé plainte auprès de la direction de l'inspection régionale du Logement du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, en raison du mauvais état des lieux. Cette plainte a comme fondement l'article 13, § 2, 2° de l'ordonnance du 17 juillet 2003 du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommée "Code bruxellois du Logement".

3. A la suite de cette plainte et conformément à l'article 13, § 1^{er}, alinéa 2 du Code, la partie adverse a, par une lettre recommandée datée du 11 avril 2006, averti le requérant et la locataire qu'une visite du bien aurait lieu le 21 avril 2006 à 9h30, dans le cadre de l'enquête visant à vérifier que le logement "répond aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement" prévues par le Code.

Le requérant était présent lors de la visite. Il a fourni des explications au fonctionnaire et lui a transmis plusieurs documents le 27 avril 2006.

4. En raison de l'absence de la locataire lors de la visite du 21 avril 2006, la partie adverse a averti, à nouveau, le requérant et la locataire, par lettre recommandée datée du 28 avril 2006, d'une visite des lieux le 9 mai 2006 à 14h30.

La locataire était présente lors de la visite. Le requérant était absent. Il ressort du dossier qu'il n'a ni réceptionné ni retiré à la poste le pli recommandé, celui-ci ayant été retourné au ministère de la Région de Bruxelles-Capitale le 4 mai 2006 avec la mention "déménagé".

5. Par une lettre recommandée datée du 15 mai 2006, la direction de l'inspection régionale du Logement a communiqué au requérant :

- le constat des défauts du logement concerné, établi à la suite de la visite d'enquête du 9 mai 2006, au regard des exigences imposées par le Code, en matière de sécurité élémentaire (stabilité du bâtiment, électricité, gaz, égouts), de salubrité élémentaire (humidité, parasites, châssis, superficie et configuration du logement) et d'équipement élémentaire (eau, évacuation des eaux usées, installations sanitaires, électricité, chauffage, équipement de cuisson des aliments);
- la sanction décidée conformément aux articles 13, § 5 et 14 du Code, étant l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper;
- les informations relatives au recours organisé, auprès du fonctionnaire délégué à cette fin, par l'article 13, § 5, alinéa 2 du Code contre la sanction précitée;
- les conditions de levée de l'interdiction, étant, conformément à l'article 14, alinéa 2 du Code, l'obtention d'une attestation de contrôle de conformité moyennant l'exécution de travaux que la lettre énumère.

6. Par une lettre recommandée datée du 15 mai 2006, la direction de l'inspection régionale du Logement a informé le requérant que "Nonobstant la mise en demeure d'exécuter les travaux et démarches de mise en conformité du logement avec le Code bruxellois du Logement, faisant l'objet d'un courrier séparé, et conformément à l'article 15, alinéa 1^{er} de l'ordonnance précitée, la Direction de l'Inspection régionale du Logement estime le montant total de l'amende administrative à € 13.500,00".

La lettre précise que, conformément à l'article 15, alinéa 4 du Code et avant l'imposition de l'amende administrative, le requérant est invité à se présenter à la direction de l'inspection régionale le 29 juin 2006 à 9h45 afin d'y être entendu en ses observations et moyens.

La lettre énonce les critères de calcul de l'amende qui sont fonction de la nature des infractions et indique, pour chacune des infractions consignées dans la première lettre du 15 mai 2006, le montant de l'amende envisagée.

7. Le 14 juin 2006, conformément à l'article 13, § 5, alinéa 2 du Code, le requérant a introduit un recours, auprès du fonctionnaire délégué par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, contre la décision d'interdiction immédiate de location du logement.

8. Le 29 juin 2006, le requérant, accompagné d'un architecte, a été entendu par trois fonctionnaires de la direction de l'inspection régionale du Logement. Le procès-verbal de l'audition relate les arguments exposés par le requérant et mentionne les pièces qu'il a déposées ou s'est engagé à transmettre.

9. Par une décision du 14 juillet 2006, le fonctionnaire délégué a confirmé l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

10. Par une lettre recommandée datée du 1^{er} août 2006, la direction de l'inspection régionale du Logement a informé le requérant de la décision du fonctionnaire dirigeant concernant l'amende administrative. La lettre porte ce qui suit :

- " - Vu l'article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement,
- Compte tenu des arguments développés par le bailleur lors de l'audition et des pièces transmises à l'administration,
- Du fait qu'il n'a entrepris aucune démarche sérieuse pour faire libérer le logement concerné par la présente audition,
- Qu'à part pour quelques points de détail, aucun élément de nature à justifier la nature, le nombre et la gravité des défauts constatés n'a été apporté,

L'amende administrative de € 13.500 notifiée le 15 mai 2006 est ramenée à € 10.600, selon le calcul repris en annexe."

La lettre précise que, conformément à l'article 15, alinéa 5 du Code, la décision peut faire l'objet d'un recours suspensif devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification.

Il s'agit du second acte attaqué.

11. Le requérant qui avait introduit, le 6 juillet 2006, une procédure judiciaire contre sa locataire a obtenu, le 7 août 2006, un jugement du juge de paix du canton de Saint-Gilles condamnant celle-ci à payer les arriérés de loyers dont elle était redevable, déclarant le bail résolu aux torts de la locataire et autorisant le requérant à la faire expulser à l'aide de la force publique à défaut pour elle d'avoir libéré les lieux dans le mois de la signification du jugement.

12. Par une lettre recommandée datée du 11 août 2006, le requérant a introduit le recours suspensif prévu par l'article 15, alinéa 5 du Code contre la décision précitée du 1^{er} août 2006 lui infligeant une amende administrative.

Statuant sur le recours le 6 septembre 2006, le fonctionnaire délégué a déclaré le recours recevable, "partiellement fondé en ce que l'amende administrative portant sur le décollement du revêtement de plâtre du plafond est supprimée" et a fixé le montant de l'amende administrative à 9.600 euros.

Il s'agit du premier acte attaqué.

La décision reproduit dans son entier le constat des défauts affectant le logement établi à la suite de la visite d'enquête du 9 mai 2006. Elle est ensuite motivée ainsi qu'il suit :

" Considérant que le recours vise le montant de l'amende administrative imposée par décision du 1^{er} août 2006;

Considérant qu'à l'appui de son recours, le requérant conteste le caractère non contradictoire de la visite des lieux du 9 mai 2006, n'ayant pas été averti de cette nouvelle visite;

Considérant qu'un courrier recommandé avertissant le bailleur de la date et de l'heure du second passage des agents-inspecteurs de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (en abrégé «DIRL») dans le logement litigieux a été envoyé en date du 28 avril 2006 au requérant;

Que toutefois, ce courrier est revenu à la DIRL le 4 mai 2006 avec la mention «déménagé»;

Que cependant, la DIRL a maintenu la visite des lieux programmée le 9 mai 2006;

Considérant qu'en son paragraphe 1^{er}, 2^{ème} alinéa, l'article 13 du Code du Logement précise que «cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux»;

Qu'il y a lieu d'interpréter cette condition d'une part, comme une possibilité laissée au bailleur, pendant un bref laps de temps, de remettre en ordre le logement qu'il

loue, le but de la visite des lieux par la DIRL n'étant pas de sanctionner absolument le bailleur;

Qu'en l'espèce, cette possibilité de remise en ordre a effectivement été laissée au bailleur puisque le recommandé fixant la 1^{ère} visite a été envoyé le 11 avril 2006 et que la visite effective a eu lieu le 9 mai 2006;

Que d'autre part, cette disposition vise également à ce que soient respectés les droits de la défense;

Qu'à cet égard, ainsi que cela est précisé dans le courrier fixant la date de l'enquête, la présence du bailleur n'est pas strictement obligatoire mais le logement doit être accessible dans sa totalité; qu'il est également précisé qu'il est impératif qu'une personne habilitée à fournir tous les documents et les renseignements utiles soit présente;

Qu'en l'espèce, lors de la première visite, le requérant était présent et a pu remettre les documents requis ou du moins ceux en sa possession et dont il avait préparé des copies à l'attention des agents-inspecteurs de la DIRL;

Que dès lors le préjudice éventuellement subi par le requérant suite au défaut d'avertissement préalable de la seconde visite consiste dans les éventuels renseignements qu'il aurait pu fournir aux inspecteurs concernant le logement visité;

Qu'à la lecture du dossier et des arguments avancés par le requérant, ces renseignements portaient sur la cuisinière, sur la localisation du compteur et sur le nombre de personnes résidant dans l'immeuble;

Qu'à l'occasion de l'audition qui a eu lieu le 29 juin 2006, le requérant a eu la possibilité de s'exprimer et faire valoir ses objections et remarques quant à ces éléments; Qu'il a donc pu «répondre de manière contradictoire aux assertions de sa locataire», même si ce n'est qu'a posteriori;

Que suite à cette audition, la DIRL a tenu compte de ces arguments pour le calcul définitif de l'amende;

Qu'en conséquence, au vu de ces circonstances et en l'absence de préjudice, il n'y a plus lieu de revenir sur ces éléments;

Considérant par ailleurs qu'à l'argument selon lequel le but de la plainte était d'obtenir un logement social, il s'indique de répondre que les motivations d'un dépôt de plainte ne sont pas prises en considération par la DIRL, seul importe que la plainte soit fondée;

Considérant qu'à titre supplétif, il s'avère que le courrier envoyé en date du 28 avril 2006 et revenu avec la mention «déménagé» a été envoyé à l'adresse renseignée par le certificat de résidence délivré par l'officier de l'Etat civil à Saint-Gilles le 28 mars 2006 et confirmée par l'Administration du cadastre en date du 17 mai 2006; que c'est d'ailleurs à cette même adresse qu'ont été envoyés le constat et l'estimation du montant de l'amende, courriers reçus du requérant;

Que par contre, depuis le 30 mai 2006, le requérant a effectivement modifié son domicile;

Considérant que le requérant reconnaît avoir eu connaissance des problèmes liés au décollement du plâtre dans l'appartement litigieux; qu'il produit en annexe du recours une attestation émanant de l'entrepreneur, chargé d'exécuter les travaux de

réparation, affirmant qu'à trois reprises la locataire lui a refusé l'accès au bien; Que figure également au dossier le devis relatif à ces travaux qui incluent par la même occasion les réparations à effectuer sur le plafond de la cage d'escalier;

Qu'il y a dès lors lieu de tenir compte de ces éléments dans l'estimation du montant de l'amende relative à ce poste;

Qu'en conséquence l'amende relative à ce manquement peut être supprimée;

Considérant que quant aux démarches visant à faire libérer le logement, c'est à juste titre que la DIRL précise que celles-ci n'ont pas été effectuées de manière sérieuse, l'introduction de la requête auprès du juge de paix datant du 6 juillet 2006, soit près de 2 mois après une décision d'interdiction de mise en location prise en raison de la superficie du logement;

Que par ailleurs, il convient de souligner que l'estimation du montant de l'amende ne dépend pas de l'issue d'un contentieux relatif à l'absence de paiement des loyers mais dépend du nombre d'infractions constatées dans le chef du bailleur;

Qu'or le jugement rendu par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Saint-Cilles (envoyé par fax et par recommandé respectivement les 30 et 31 août 2006) se borne à constater cette absence de paiement (loyer de juin et juillet 2006) et déclare le bail résolu, pour cette raison, aux torts de la 1^{re} défenderesse, soit la locataire;

Que le moyen n'est dès lors pas pertinent;

Considérant que concernant les arguments contestant les constatations effectuées par la DIRL;

Considérant que s'agissant de la superficie du logement litigieux, il n'est pas contesté que ce dernier a une superficie de 9,587 m²;

Que l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements précise que le logement doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, et fixée à 18 m² pour une personne et à 28 m² pour deux personnes, etc., ...;

Que dès lors, on ne voit pas en quoi il y aurait lieu de remettre l'amende portant sur ce point puisque, même à admettre qu'une seule personne n'ait été autorisée à résider dans le logement litigieux, celui-ci présente une superficie inférieure au minimum requis même pour une personne;

Que le moyen n'est donc pas fondé;

Considérant que concernant le mitigeur, il s'agit d'une inadéquation d'un appareil à sa fonction; qu'en outre, le dégât des eaux occasionné est, selon photo, visible depuis la cage d'escalier commune et dès lors, était constatable sans besoin d'avoir accès au logement;

Considérant que concernant l'annexe, même si elle ne présentait pas de risque d'effondrement, ce qui n'est pas démontré en l'espèce, cette annexe, qu'elle ait été construite en même temps ou après la construction principale, présente un décollement laissant apparaître un joint visible entre la maçonnerie de la façade et celle de l'annexe;

Qu'il s'agit dès lors bien d'un manquement à l'article 2, § 2 de l'arrêté du 4 septembre 2003, puisqu'il s'agit soit d'un problème de maçonnerie, soit d'un problème d'instabilité du bâtiment;

Que par conséquent, le requérant ne démontre pas en quoi l'amende paraît surfaite sur ce point;

Considérant que quant aux autres arguments du requérant, soit ils ont déjà été pris en compte par la DIRM dans le calcul de l'amende, soit ils ne sont pas de nature à justifier, ni à expliquer l'existence des manquements constatés et par voie de conséquence le non-respect des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement définies sur base de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Considérant enfin qu'il convient de souligner que même si la situation est née avant l'achat de l'immeuble par le requérant, le Code du Logement vise la situation de «la location» ; qu'or le requérant a conclu ou poursuivi des baux après l'entrée en vigueur dudit Code;

Considérant qu'en conséquence, il ressort de ce qui précède que l'amende administrative, notifiée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en date du 1^{er} août 2006 au bailleur est confirmée, sauf en ce qui concerne l'amende relative au décollement du plâtre";

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué du 6 septembre 2006, premier acte attaqué, rendue sur le recours prévu par l'article 15, alinéa 5 du Code bruxellois du Logement et introduit par le requérant le 11 août 2006, s'est substituée à la décision prise le 1^{er} août 2006 par le fonctionnaire dirigeant, second acte attaqué; que le recours est irrecevable en tant qu'il a pour objet la décision du 1^{er} août 2006;

Considérant que le requérant prend un premier moyen "de la violation du principe général de bonne administration, du principe général selon lequel l'autorité administrative est tenue de statuer en prenant connaissance de tous les éléments de la cause, des principes généraux de droit, notamment de ceux relatifs à la charge de la preuve et aux droits de la défense et de la violation des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité"; que le requérant fait valoir qu'il n'était pas présent à la visite des lieux du 9 mai 2006, qu'il n'en avait pas été averti, que les constatations sur l'état des lieux ont donc été effectuées non contradictoirement et que la partie adverse a, dès lors, violé le principe de bonne administration et d'équitable procédure; qu'il soutient que la locataire était de mauvaise foi car elle a déposé plainte dans le seul but d'influencer les autorités compétentes pour obtenir un logement social et bénéficier de l'accès prioritaire à un logement géré par les pouvoirs publics prévu par l'article 17 du Code; qu'il prétend que la décision attaquée indique erronément qu'il n'aurait entrepris "aucune démarche sérieuse pour faire libérer le logement concerné" et que l'introduction de la procédure devant le juge de paix, le 6 juillet 2006, serait tardive; qu'il allègue que la décision perd de vue qu'il n'avait pas été averti de la visite du 9 mai

2006, qu'il attendait l'audition prévue pour le 29 juin 2006 et qu'après celle-ci, il a introduit la procédure devant le juge de paix; que dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, le requérant n'invoque pas d'arguments nouveaux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de bonne administration, du principe général selon lequel l'autorité administrative est tenue de statuer en prenant connaissance de tous les éléments de la cause, des principes généraux de droit, notamment de ceux relatifs à la charge de la preuve et aux droits de la défense"; que le requérant soutient que la décision repose sur des affirmations inexactes, en ce que la cuisinière au gaz appartenait à la locataire, l'examen du bail démontrant que l'appartement avait été loué non meublé; que dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, le requérant n'invoque pas d'arguments nouveaux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de "l'excès de pouvoir et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 (précitée), de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles et de l'erreur manifeste d'appréciation"; que le requérant fait valoir qu'à trois reprises, un entrepreneur qu'il avait chargé d'effectuer des travaux de réparation des lieux s'est présenté chez la locataire qui lui a refusé l'accès de son appartement; qu'à l'appui de son allégation, il produit une attestation d'un entrepreneur datée du 28 mars 2006; que dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, le requérant n'invoque pas d'arguments nouveaux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen "de l'excès de pouvoir et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 (précitée), de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de bonne administration, vice de légalité interne - inadéquation des motifs"; que, s'agissant de la superficie du logement de la locataire, le requérant fait valoir, d'une part, que le contrat de bail précise que l'appartement est loué pour une seule personne et qu'il ne peut être tenu pour responsable de l'occupation des lieux par deux personnes, la locataire et son fils et, d'autre part, qu'il a acquis la propriété du bien avec six logements préexistants avant l'entrée en vigueur des dispositions nouvelles du Code qui ne rétroagissent pas et ne visent pas les baux en cours; qu'il

soutient que la partie de l'amende relative à la superficie du logement occupé par la locataire doit être supprimée; que dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, le requérant n'invoque pas d'arguments nouveaux;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de "l'excès de pouvoir et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 (précitée), de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de bonne administration, vice de légalité interne - inadéquation des motifs"; que le requérant soutient que, contrairement à ce qu'indique la décision attaquée, l'immeuble n'est pas loué pour dix personnes, qu'actuellement seuls quatre logements sont loués, les deux autres étant inoccupés, et que les baux relatifs à ces logements précisent que chaque location est consentie pour une personne; que le requérant joint à sa requête les copies de trois baux et conclut que l'amende correspondant à cette infraction doit être supprimée; que, dans le dernier mémoire, le requérant soutient que les défauts concernant le mitigeur sont la conséquence de dégâts locatifs et précise que le compteur électrique est accessible par l'entrée du snack;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen "de l'excès de pouvoir et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 (précitée), de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général relatif à la proportionnalité"; que le requérant réitère des griefs exposés à l'appui des cinq premiers moyens; qu'il ajoute que l'amende est d'une exceptionnelle gravité par rapport à son budget; que dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire, il n'invoque pas d'arguments nouveaux;

Considérant, sur les moyens réunis, qu'il est de règle qu'une nouvelle loi impérative est d'application immédiate en ce compris aux conventions en cours; qu'elle est applicable non seulement aux situations nées postérieurement à son entrée en vigueur, mais aussi aux effets futurs de situations nées sous l'empire de l'ancienne loi et se produisant ou perdurant sous la nouvelle loi; qu'en son article 3, l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement dispose que chacun a droit à un logement décent et que "les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées dans le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement"; qu'il ne résulte d'aucune disposition de l'ordonnance précitée que ces exigences ne seraient pas applicables en

l'espèce, c'est-à-dire aux logements loués par le requérant dans l'immeuble qu'il a acquis en 2002;

Considérant, s'agissant de la visite des lieux du 9 mai 2006, que l'article 13, § 1^{er}, alinéa 2 du Code prévoit que cette visite, par les agents inspecteurs du service d'inspection régionale, "ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux"; qu'en l'espèce, l'avertissement en vue de la visite du 9 mai 2006 a été envoyé au requérant par pli recommandé à la poste dans le délai requis, à l'adresse, rue Defacqz, 148, communiquée à la partie adverse par l'administration communale de Saint-Gilles, le 28 mars 2006; que le fait que le requérant n'a pas eu connaissance de l'avertissement n'est pas imputable à la partie adverse; que, selon l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du Code, la visite du logement a pour but de "constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4"; qu'il ne résulte d'aucune disposition du Code que la présence du bailleur lors de la visite est obligatoire et que le constat doit être contradictoire; qu'au demeurant, le requérant était présent sur les lieux lors de la visite du 21 avril 2006; qu'il ressort du dossier administratif qu'à cette occasion, il a pu fournir des explications au fonctionnaire et qu'il lui a remis ou communiqué ultérieurement différentes pièces parmi lesquelles un devis et une lettre d'un entrepreneur ainsi que des documents relatifs au contrôle des installations d'électricité, de chauffage, d'eau et de gaz;

Considérant que le fait que la locataire aurait déposé plainte dans un but d'obtenir un logement social est dépourvu de pertinence; qu'en effet, comme le souligne l'acte attaqué, "seul importe que la plainte soit fondée";

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que l'absence de démarche sérieuse entreprise par le requérant pour faire libérer le logement n'a pas été considérée comme une infraction par la partie adverse; qu'eu égard au mode de calcul de l'amende, ce grief est sans incidence sur le montant de celle-ci; que les reproches que le requérant adresse, sur ce point, à la décision attaquée sont dénués d'intérêt;

Considérant qu'à la suite de l'audition du requérant le 29 juin 2006, le fonctionnaire dirigeant a réduit de 13.500 euros à 10.600 euros le montant de l'amende administrative envisagée; qu'il ressort du dossier administratif que, comme l'indique l'acte attaqué, cette diminution tient compte des explications fournies par le requérant à propos de la cuisinière au gaz et du nombre de personnes résidant dans l'immeuble; que la décision attaquée a réduit l'amende administrative à 9.600 euros aux motifs que,

s'agissant du décollement du plâtre, le requérant a produit "une attestation émanant de l'entrepreneur, chargé d'exécuter les travaux de réparation, affirmant qu'à trois reprises le locataire lui a refusé l'accès au bien" et "que figure également au dossier le devis relatif à ces travaux qui incluent par la même occasion les réparations à effectuer sur le plafond de la cage d'escalier"; que, comme l'indique l'acte attaqué, le défaut concernant le mitigeur consiste en l'inadéquation de l'appareil à la fonction et est, par conséquent sans rapport avec les dégâts locatifs; que les explications du dernier mémoire relatives au compteur électrique ne démentent pas la matérialité de l'infraction retenue, à savoir que le compteur n'est pas privatif et qu'il n'est pas accessible en permanence, ce que le requérant a d'ailleurs reconnu lors de son audition; que les griefs formulés à l'appui des moyens à propos des éléments dont question ci-avant ne sont pas fondés;

Considérant que, s'agissant de la superficie du logement occupé par la locataire, le requérant objecte en vain que c'est à son insu que deux personnes y résidaient; qu'en effet, il n'est pas contesté que la superficie du logement litigieux est de 9,587 m²; que, comme l'indique à juste titre l'acte attaqué, il résulte de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements que la superficie minimale pour un logement occupé par une personne est fixée à 18 m² et à 28 m² pour un logement occupé par deux personnes;

Considérant que l'article 15, alinéa 2 du Code prévoit que "L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur"; que tant le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale que le fonctionnaire délégué statuant sur recours disposent d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour la détermination du montant de l'amende administrative; qu'en l'espèce, une amende a été infligée pour chacune des infractions constatées, leur montant étant fixé à 100, 1.000 ou 3.000 euros en fonction de leur nature; qu'eu égard au nombre d'infractions et à la gravité de certains défauts du logement en matière de sécurité et de salubrité, le montant de l'amende administrative imposée, soit 9.600 euros, ne procède pas d'une erreur manifeste d'appréciation et ne viole pas le principe de proportionnalité;

Considérant que les moyens ne sont pas fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix juin deux mille huit par :

M ^{me} WILLOT-THOMAS,	Président de chambre,
MM. LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
NIHOUL,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} SCHMITZ,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M.-L. WILLOT-THOMAS.