

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 185.615 du 5 août 2008

A. 185.491/XIII-4737

En cause : **KOLINSKY** Freddy,  
avenue Dailly 225  
1030 Bruxelles,  
contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Jérôme SOHIER, avocat,  
avenue Emile De Mot 19  
1000 Bruxelles.

-----  
--

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 13 octobre 2007 par Freddy KOLINSKY, qui demande la suspension de l'exécution et l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 août 2007 déclarant non fondé son recours contre une interdiction de continuer à mettre en location un logement situé en sous-sol d'un immeuble lui appartenant sis avenue Dailly 225 à Schaerbeek;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 janvier 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 janvier 2008 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, le requérant et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Une plainte, datée du 8 mai 2007, est déposée auprès de l'inspection régionale du logement par M. DIELS, en sa qualité de locataire d'un logement situé en sous-sol d'un immeuble sis avenue Dailly 225 à Schaerbeek, appartenant au requérant et occupé par celui-ci aux étages. Cette plainte fait état "d'humidité (mêrues visibles); déchets divers dans la cour, présence de rats, souris dans l'appartement; pas de sonnette à l'extérieur; déchets ménagers dans entrée (fréquents); attirance de rats; accès cave aux compteurs électriques toujours fermée à clef".

2. Une inspection des lieux est organisée le 12 juin 2007. A la suite de cette enquête, une première décision est prise par le service de l'inspection régionale du logement le 20 juin 2007, qui constate que le logement en cause ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires, et qui prononce l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location, conformément aux dispositions de l'article 14, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement. Cette décision est motivée en substance par les éléments suivants :

- " En ce qui concerne les exigences de sécurité élémentaires:
  - Sécurité - Stabilité du bâtiment:  
La façade arrière présente des chutes d'enduits au dernier étage, ainsi que des fissures;
  - Sécurité - Electricité :  
On constate: dans le tableau divisionnaire, 3 disjoncteurs sont hors d'usage; dans la salle à manger: une prise est branlante;
  - Sécurité - Egouts :  
Dans la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée, absence d'un système d'évacuation conforme pour eaux pluviales;
  - Détecteurs de fumée:  
Les pièces du chemin d'évacuation du logement, entre la chambre à coucher et l'extérieur du logement ne sont pas équipées de détecteurs de fumée conformes;
- \* En ce qui concerne les exigences de salubrité élémentaires :

- Humidité :  
Dans le réduit, le séjour et la cuisine, on constate la présence d'humidité ascensionnelle permanente résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation occasionnant des détériorations visibles sur les murs;
- Eclairage des locaux :  
La chambre (petite pièce avant) et la salle à manger (grande pièce avant), dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, ne disposent pas d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage permettant de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel;
- Ventilation de base :  
La cuisine ne dispose pas d'une ventilation de base; débits de ventilation: dans la chambre, dont la ventilation de base est réalisée par un orifice donnant sur un conduit en contact avec l'air extérieur, le débit de ventilation nominal est manifestement insuffisant;
- Configuration du logement - accès :  
L'accès aisé au logement et son évacuation rapide en cas d'urgence sont rendus impossibles en raison de la végétation qui encombre le passage;
- \* En ce qui concerne les exigences d'équipement élémentaires :
- Installations électriques :  
Dans la chambre à coucher (petite pièce avant), la salle à manger (grande pièce avant), le séjour (pièce arrière) et le réduit - dressing (desservi par la pièce arrière), les points lumineux sont défectueux;
- Accessibilité des installations électriques :  
Le compteur électrique de la société distributrice n'est pas accessible en permanence. Le tableau électrique général n'est pas accessible en permanence;
- Sonnette :  
Bien que le logement dispose d'une sonnette individuelle, celle-ci est inutilisable si l'on ne possède pas le code lié au logement".

3. Le même jour, une seconde décision est prise qui impose au requérant une amende administrative, estimée, sous réserve d'éventuelles observations de sa part, à un montant total de 3.500 euros, reprenant les multiples infractions par rapport aux exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires. Le requérant était invité à être entendu, le 11 octobre 2007, en ses observations et moyens à ce sujet.

4. Indépendamment de cette procédure relative à l'amende, le requérant introduit un recours, le 20 juillet 2007, contre la décision portant interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location, auprès du fonctionnaire délégué du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Le requérant invoque, pour l'essentiel, que les lieux loués avaient été abandonnés par le locataire le 10 mai 2007, et que l'appartement était donc libre au 1<sup>er</sup> juin 2007 lors de la visite d'inspection, ce qui aurait pour conséquence, selon le requérant, que la plainte introduite contre lui devait être tenue pour irrecevable. A titre subsidiaire, il considère que plusieurs défauts seraient imputables "à la faute du locataire", et que d'autres manquements constatés n'existeraient pas en réalité.

5. Par une décision du 10 août 2007, le fonctionnaire délégué déclare ce recours recevable, mais non fondé, et confirme l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" Considérant qu'à l'appui de son recours, le requérant fait valoir les arguments suivants :

- La non-occupation et la non-location des lieux au moment de la visite, d'où il conclut à l'irrecevabilité de la plainte;
- La contestation de sa responsabilité concernant certains des manquements constatés;
- La non-réalité des autres manquements;

Considérant que le requérant joint à son recours copie d'un courrier recommandé du 10 mai 2007 émanant du locataire plaignant, dénonçant unilatéralement le bail et signalant la libération totale des lieux pour le 1<sup>er</sup> juin 2007;

Que la même copie se trouvait déjà au dossier administratif;

Considérant la copie de la transaction intervenue entre le requérant et son locataire en date du 29 juin 2007;

Considérant que ce document comprend la mention suivante :

« Vu le jugement du 12 juin 2007 actant notamment la résolution du bail au 30 juin 2007, tous droits sauf des parties»;

Qu'il y a donc lieu de considérer que le logement était toujours loué à la date de la visite du 12 juin 2007 et qu'il relevait bien du champ d'application de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du Logement;

Que l'argument est dès lors irrelevante;

Considérant les arguments du requérant quant à sa non-responsabilité ou à l'inexistence des manquements constatés;

Considérant qu'en l'absence au dossier administratif de la copie de l'état des lieux d'entrée, il y a lieu de présumer que ceux-ci ont été délivrés dans l'état dans lequel ils se trouvaient au moment de la visite;

Considérant qu'en ce qui concerne l'éclairage naturel, si la surface des fenêtres permet peut-être d'atteindre au moins 1/10 de la surface plancher des pièces correspondantes, c'est oublier que le plancher de ces pièces se situe sous le niveau du terrain adjacent, empêchant ainsi aux pièces concernées de disposer d'un éclairage naturel suffisant, permettant de ne pas recourir en permanence à un éclairage artificiel;

Que cette disposition des fenêtres, qui ne permet pas une ventilation suffisante des locaux, a en outre provoqué la présence d'humidité ascensionnelle;

Que l'absence de connexion entre la descente des eaux pluviales et les égouts est attestée par le reportage photographique effectué lors de la visite des lieux;

Que ces arguments ne peuvent dès lors suffire à remettre en cause l'interdiction immédiate de mise en location;

Qu'au vu de ce qui précède, il y a lieu de confirmer l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper conformément à l'article 14, alinéa 1<sup>er</sup> du Code du Logement notifiée par la Direction de l'inspection régionale du Logement en date du 20 juin 2007";

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut qu'aucun des moyens de la requête unique n'est fondé et qu'il y a lieu de la rejeter;

Considérant qu'il y a lieu d'écarter des débats la note transmise par le requérant le 21 janvier 2008, après la notification du rapport susdit, une telle note n'étant pas prévue par l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat;

Considérant que le requérant expose "que les motifs suivants, énumérés non limitativement, justifient (son) recours en annulation" :

- " 1. non occupation des lieux par le locataire au moment de la visite des inspecteurs le 12 juin 2007,
- 2. la responsabilité de plusieurs défauts constatés peut être imputée au locataire,
- 3. divers manquements constatés n'existent pas en réalité,
- 4. non-respect des délais de recours";

Considérant que l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement porte notamment ce qui suit :

" Art. 3. Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement".

" Art. 13. § 1<sup>er</sup> - Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents -inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

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 (...).

§2 - L'enquête visée au §1<sup>er</sup> est effectuée:

1<sup>o</sup> soit, à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10;

2<sup>o</sup> soit, sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régionale.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

(...)

§5 - Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate et, le cas échéant, de suspension de l'attestation de conformité, auprès du Gouvernement ou de son Fonctionnaire délégué (...).

- " Art. 14. L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, §1<sup>er</sup>, al. 5 et §3, al. 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu au alinéa de l'article 17 (...)"
- " Art. 15. Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 13 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative
- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, §2, 2<sup>o</sup>; (...)
  - au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.
- L'amende administrative visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000€ par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. (...)
- Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service de l'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.
- Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les 15 jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.
- Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les 30 jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est confirmée";

Considérant qu'à la suite de l'inspection des lieux, un rapport a été dressé sur la base duquel, notamment, la partie adverse a pris, sur recours, la décision attaquée en confirmant l'interdiction immédiate de mettre le logement en location; que le logement litigieux s'est vu imputer au moins huit infractions par rapport aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, chacune de ces infractions faisant l'objet d'une motivation attestant de sa plus ou moins grande gravité;

Considérant que la résolution du bail a été prononcée par le juge de paix par un jugement du 12 juin 2007, avec effet au 30 juin 2007, soit postérieurement au dépôt de la plainte et à la visite d'inspection par l'inspection régionale du logement; que la circonstance que le logement était inoccupé par le locataire lors de la visite des inspecteurs le 12 juin 2007 est indifférente en l'espèce et n'a pas d'impact sur la régularité de la décision attaquée;

Considérant que le départ anticipé du locataire, et son éventuelle responsabilité quant à certains défauts constatés dans le logement, n'empêche pas qu'un constat soit effectué quant au non-respect des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipements élémentaires des logements, avec pour conséquence que,

selon les prescriptions des articles 13 et 14 du Code bruxellois du logement précités, le logement en question ne peut plus continuer à être mis en location;

Considérant que l'argumentation du requérant à propos du fait que certains des manquements constatés n'existeraient pas en réalité repose sur des allégations de fait auxquelles tant le Service d'inspection régionale que le fonctionnaire délégué ont répondu, à savoir qu'il n'y a pas de connexion entre la descente des eaux pluviales et les égouts, que les pièces situées à l'avant du bâtiment, en façade, sont en sous-sol et ne disposent pas d'un éclairage naturel suffisant et que la ventilation du logement est déficiente; que le requérant n'indique pas en quoi le "directeur général, dans son courrier du 10 août 2007, va au-delà des conditions fixées à l'article 3, §4, de l'ordonnance du 17 juillet 2003".

Considérant, quant aux délais de recours, en ce que la décision attaquée a été envoyée au requérant le 13 août 2007, alors même qu'une convocation à une audition concernant le montant de l'amende administrative était fixée au 11 octobre 2007, que le requérant confond les deux décisions distinctes qui lui ont été adressées par la partie adverse, à savoir, d'une part, la décision portant interdiction de continuer à mettre le logement litigieux en location, qui est seule concernée par le présent recours, et d'autre part, la décision de lui imposer une amende administrative, laquelle fait toujours l'objet d'une procédure en cours, impliquant une audition de l'intéressé, à laquelle il a été convié par courrier recommandé du 20 juin 2007; qu'il n'y a donc, en l'espèce, aucune décision qui aurait été prise alors que les délais de recours ne seraient pas épuisés; que la seule décision définitive prise à l'égard de l'intéressé concerne l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, et non l'amende administrative, pour laquelle une décision définitive doit encore être prise, postérieurement à l'audition qui s'est tenue le 11 octobre 2007;

Considérant qu'il résulte de l'examen des moyens en débats succincts qu'ils sont tous non fondés, que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>**.

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

**Article 3.**

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le cinq août deux mille huit par :

|                 |        |                                    |
|-----------------|--------|------------------------------------|
| M.              | DAOUT, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> | MOREL, | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUT.