

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 187.854 du 12 novembre 2008

G./A.184.909/VI-17.872

En cause : **MAHNAZ** Khosrownia,

ayant élu domicile chez
Me Sandrine WATTHEE, avocat,
rue de Suisse, n° 24,
1060 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 24 août 2007 par Khosrownia MAHNAZ qui demande l'annulation de "la décision du Fonctionnaire délégué de la Direction de l'Inspection régionale du logement, datée du 22 juin 2007 et notifiée à la requérante le 25 juin 2007, d'infliger à la partie requérante une amende administrative de 6 700 € sur base de l'article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement";

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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 7 octobre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 5 novembre 2008;

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

Entendu, en leurs observations, la requérante et Me François BELLE-FLAMME, loco Me Sandrine WATTHEE, avocat, et Me Isabelle de MARET, loco Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant 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 13 novembre 2006, l'inspection régionale du Logement du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a reçu une plainte introduite par Mofaddala MOUSSADEK, précisant qu'elle est locataire d'un logement situé au premier étage gauche d'un immeuble sis à Koekelberg, rue Herkoliers, 62, dont le bailleur est la requérante, et dénonçant l'insalubrité et l'inconfort du logement.

Est joint à cette plainte un rapport d'enquête établi par le C.P.A.S. de Koekelberg le 13 novembre 2006 qui, à la suite d'une visite domiciliaire effectuée le 8 novembre 2006 par une assistante sociale, décrit le mauvais état des lieux loués, désignés comme étant situés "Rue Herkoliers, 62 - Et.1".

Est jointe également à la plainte la copie d'un bail conclu entre la requérante et Mofaddala MOUSSADEK, à partir du 28 septembre 2006, pour une durée d'un an, portant sur un bien (chambre - douche - W.C. - cuisine commune) situé à l'adresse précitée mais sans précision de l'étage.

2. Une inspection des lieux a été effectuée le 11 décembre 2006 par le service de l'inspection régionale du Logement.

A la suite de cette enquête, le fonctionnaire dirigeant a pris deux décisions le 12 janvier 2007 :

- une première décision qui, constatant que le logement en cause ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires et

considérant que les infractions constatées sont susceptibles, par leur nombre et leur gravité, de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants, prononce, "à l'encontre du logement situé rue Herkoliers 62 (1^{er} étage, gauche) (...), l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper (...)" ;

- une seconde décision imposant à la requérante une amende administrative estimée à 6.700 euros en raison des infractions qu'elle énonce au regard des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

3. La requérante a été entendue par les fonctionnaires compétents de l'inspection régionale du Logement le 8 mars 2007. A cette occasion, elle a fait valoir qu'elle est locataire des deuxième et troisième étages de l'immeuble en vertu d'un contrat de bail conclu avec une S.A. ASCENDANT, qu'elle avait convenu avec celle-ci de réaliser certains travaux moyennant autorisation de sous-louer une partie de son logement, que la locataire Mofaddala MOUSSADEK "n'avait pas l'intention d'occuper les lieux, elle voulait juste déposer ses affaires au 2^{ème} étage et avoir un domicile pour la crèche", que "ensuite, Madame MOUSSADEK a occupé un logement situé au 1^{er} étage", mais "qu'elle n'a rien à voir avec les logements du 1^{er} étage : c'est la société ASCENDANT (...)".

4. A la suite de cette audition, l'inspection régionale du Logement s'est fait communiquer par la commune de Koekelberg une copie d'un autre bail conclu par la requérante avec un autre locataire Farid MILOUDI pour le premier étage de l'immeuble.

5. Par un courrier du 2 mai 2007, l'inspection régionale du Logement a notifié à la requérante sa décision confirmant l'imposition d'une amende administrative de 6.700 euros.

6. Le 20 mai 2007, la requérante a écrit au fonctionnaire dirigeant pour marquer son opposition à la décision précitée. Le fonctionnaire dirigeant a considéré ce courrier comme un recours au sens de l'article 15, alinéa 5 du Code bruxellois du logement et l'a transmis au fonctionnaire délégué.

7. Par une décision datée du 22 juin 2007, le fonctionnaire délégué a déclaré le recours recevable mais non fondé et le montant de l'amende administrative, soit 6.700 euros, dû.

Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment en ces termes :

" Considérant que la requérante invoque qu'elle n'est pas bailleresse du 1^{er} étage de l'immeuble, lequel serait géré par la société propriétaire de cet immeuble. Que la requérante prétend ne louer que les 2^{ème} et 3^{ème} étages. Que plus précisément, elle habiterait le 3^{ème} étage et sous-louerait le 2^{ème} à la personne qui a déposé la plainte à l'origine de la visite de la Direction de l'Inspection régionale du Logement.

Que la requérante invoque l'existence d'un bail entre elle et la locataire qui exclurait l'usage du 1^{er} étage pour prouver ses dires.

Considérant que la requérante ne fournit pas son bail avec la société propriétaire de l'immeuble à l'appui de son recours, ce qui aurait prouvé son absence de droit sur le bien. Que par contre, la commune produit un autre bail de courte durée conclu entre la requérante et un autre locataire pour le logement du 1^{er} étage.

Considérant enfin que lors de la visite du 1^{er} étage de l'immeuble par l'inspecteur de la Direction de l'Inspection du Logement, la requérante n'a à aucun moment contesté la présence de la locataire sur les lieux. Qu'elle aurait dû logiquement réagir si, d'une part, elle considérait réellement qu'elle-même ne disposait d'aucun droit sur cet étage et si, d'autre part, elle s'était réellement étonnée de la présence de la locataire du 2^{ème} étage pour la visite du 1^{er} étage.

Considérant qu'il ressort à suffisance de ces éléments que la requérante doit être considérée comme bailleresse du 1^{er} étage de l'immeuble.

Considérant que la requérante invoque qu'elle a effectué plusieurs travaux dans l'appartement sans en être propriétaire et qu'elle joint factures et devis à son recours.

Considérant qu'à l'examen de ces pièces, il apparaît que plusieurs factures sont produites en plusieurs exemplaires, qu'elles sont datées d'avant la visite du logement du 1^{er} étage et que vu l'état de ce dernier, il est fort peu probable que les matériaux achetés aient servis à la réalisation de travaux dans cet appartement.

Considérant que le logement du 1^{er} étage présente de nombreux et graves défauts, ce que la requérante ne conteste d'ailleurs pas.

Considérant que pour les motifs qui précèdent, il n'y a pas lieu de revoir le montant de l'amende administrative imposée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement";

Considérant que la requérante prend un moyen unique "de la violation de l'article 15, premier tiret de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de l'absence ou de l'insuffisance de motifs; en ce que l'acte attaqué considère que la requérante est bailleresse du premier étage gauche de l'immeuble susmentionné; alors que tout acte administratif doit reposer sur des motifs de droit et de fait qui doivent être exacts, pertinents et admissibles"; que la requérante fait valoir qu'elle n'est pas bailleresse du premier étage gauche de l'immeuble, que le bail qui la lie à Mofaddala MOUSSADEK concerne uniquement le deuxième étage de l'immeuble, que bien que l'étage concerné

par le bail ne soit pas explicitement mentionné dans le contrat, celui-ci mentionne la location d'une "chambre", que le premier étage de l'immeuble est divisé en deux appartements, tandis que le deuxième étage comprend uniquement trois chambres et que c'est bien l'une d'elles que vise le contrat; que la requérante prétend que la circonstance invoquée par l'acte attaqué qu'elle "n'a à aucun moment contesté la présence de la locataire du deuxième étage au premier étage ne permet pas de considérer que cette dernière louait ce premier étage pour y habiter" car "c'est uniquement par gentillesse et pour entreposer certaines affaires qu'elle a autorisé [Mofaddala MOUSSADEK] à utiliser le premier étage et non pour y habiter"; que s'agissant du bail de courte durée produit par la commune, la requérante expose que les anciens locataires avaient quitté le bien pour lui permettre d'y effectuer des travaux; que dans deux lettres valant respectivement mémoire en réplique et dernier mémoire, la requérante s'en réfère à l'exposé des faits et des moyens de la requête;

Considérant que, contrairement à ce qu'elle a soutenu lors de son audition du 8 mars 2007, la requérante n'invoque plus son absence de droits sur les lieux litigieux, puisqu'elle expose qu'elle a autorisé, "par gentillesse", Mofaddala MOUSSADEK à "utiliser le premier étage" et que des anciens locataires avaient quitté cette partie de l'immeuble pour qu'elle puisse y effectuer des travaux; que l'affirmation de la requérante selon laquelle elle n'est pas bailleuse du premier étage gauche est démentie par le dossier administratif; qu'en effet, s'il est vrai que le bail ne précise pas l'étage où se trouve le bien loué, la description des lieux, sis au premier étage, contenue dans le rapport établi le 13 novembre 2006 par l'assistante sociale du C.P.A.S. montre qu'il s'agit bien d'un logement, plus précisément d'un appartement, occupé par Mofaddala MOUSSADEK et sa fille âgée de deux ans; que, de même, il ressort du rapport établi le 12 janvier 2007, à la suite de la visite effectuée le 11 décembre 2006 par l'inspection régionale du Logement, en présence de la requérante et de sa locataire, que c'est bien un logement que celle-ci occupait au premier étage gauche de l'immeuble; que, comme le relève l'acte attaqué, la requérante n'a, lors de la visite précitée, formulé aucune observation quant à la présence de Mofadalla MOUSSADEK en tant que locataire du premier étage gauche ainsi que le mentionne le procès-verbal d'inspection signé par la requérante, en qualité de bailleur, par la locataire précitée et les deux fonctionnaires présents; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le douze novembre 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.