

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 191.097 du 4 mars 2009

G./A.189.054/VI-17.903

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Paul HYMANS, n° 71,
1200 Woluwé-Saint-Lambert,

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 PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la requête unique introduite le 22 juillet 2008 par Olivier BOON qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la "la décision du Fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mai 2008 déclarant non fondé le recours introduit le 23 avril 2008 contre la décision prise par la Direction de l'Inspection régionale du Logement le 25 mars 2008 infligeant l'interdiction de mettre le logement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper et confirmant l'interdiction 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^{er}, de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement";

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de M. JOASSART, Auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 18 décembre 2008 à 10.00 heures;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, 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 demande de suspension se présentent ainsi qu'il suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble à appartements situé à Saint-Gilles, rue Jean Robie, 75.

2. Le 9 janvier 2008, une plainte concernant notamment l'appartement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble est déposée auprès de la Direction de l'Inspection régionale du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, sur la base de l'article 13, § 2, 2°, de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code bruxellois du Logement.

3. Le 29 février 2008, la Direction de l'Inspection régionale du Logement effectue une visite des lieux 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 du Logement précité.

4. Par un courrier recommandé daté du 25 mars 2008, la Direction de l'Inspection régionale du Logement communique au requérant :

- les résultats de l'enquête et les défauts constatés au sein du logement concerné à la suite de la visite des lieux du 29 février 2008, au regard des exigences imposées par le Code, en matière de sécurité élémentaire (stabilité du bâtiment, électricité et gaz), de salubrité élémentaire (ventilation de base, hauteur sous plafond des locaux habitables, accès, dimensions minimales des accès) et d'équipement élémentaire (eau chaude et installations de chauffage);
- 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 du Logement contre la sanction précitée;
- les conditions de levée de l'interdiction, étant, conformément à l'article 14, alinéa 2, du Code du Logement, l'obtention d'une attestation de contrôle de conformité moyennant l'exécution de travaux que le courrier énumère.

5. Par un courrier recommandé daté du 25 mars 2008, la Direction de l'Inspection régionale du Logement informe 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 € 10.300,00.

6. Le 23 avril 2008, conformément à l'article 13, § 5, alinéa 2, du Code du Logement, le requérant introduit un recours auprès du Fonctionnaire délégué contre la décision d'interdiction immédiate de location du logement.

7. Le 24 avril 2008, le Fonctionnaire délégué accuse réception du recours.

8. Le 21 mai 2008, le Fonctionnaire délégué confirme l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que le requérant décrit ainsi qu'il suit le risque de préjudice grave difficilement réparable auquel l'expose l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Si un préjudice financier est réparable en principe, ce préjudice peut toutefois être un préjudice grave difficilement réparable s'il est plus que simplement pécuniaire ou s'il prend des proportions telles qu'il a également des conséquences non pécuniaires. En l'occurrence, le requérant bénéficie des revenus locatifs de l'immeuble au sein duquel se trouve situé le logement frappé par l'interdiction de mise en location ou d'occupation, qu'il n'a pu acquérir et aménager qu'en ayant recours à un emprunt hypothécaire d'un montant de 405.000,00 € (pièce n° 11), dont la charge mensuelle de remboursement s'élève à 2.213,03 € (pièce n° 12).

Lorsque la totalité des logements de l'immeuble sont occupés et que les locataires font effectivement face à leurs obligations, le requérant peut compter sur des rentrées locatives de 3.465,00 € par mois pour l'immeuble, réparties comme suit :

- logement litigieux du 3 ^{ème} étage (pièce n° 13):	550,00 €/mois
- logement du 2 ^{ème} étage arrière (pièce n° 14) :	500,00 €/mois
- logement du 2 ^{ème} étage avant (bail verbal) :	450,00 €/mois
- logement du 1 ^{er} étage arrière (pièce n° 15) :	415,00 €/mois
- logement du 1 ^{er} étage avant (bail verbal) :	450,00 €/mois
- logement du rez-de-chaussée (pièce n° 16) :	750,00 €/mois
- logement de l'entresol (bail verbal) :	350,00 €/mois

Déduction faite du précompte immobilier (152,00 € par mois), des charges d'électricité et de gaz (827,00 € par mois) et des charges d'eau (166,00 € par mois) qu'il supporte, il reste au requérant 2.320,00 € pour faire face à la charge mensuelle de l'emprunt hypothécaire (2.213,03 €), ce qui lui laisse un «solde net» potentiel de 106,97 € par mois, c'est dire si l'équilibre financier est précaire.

A défaut de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, le requérant se trouverait privé d'une partie des revenus immobiliers à l'aide desquels il rembourse l'emprunt hypothécaire relatif à l'immeuble (550,00 €) et serait confronté à un solde mensuel négatif pour l'immeuble (- 443,03 €). Il se retrouverait alors confronté à l'impossibilité d'honorer le remboursement de sa dette bancaire, en manière telle que l'organisme prêteur dénoncerait le prêt hypothécaire souscrit pour l'acquisition de l'immeuble et mettrait l'immeuble litigieux en vente forcée.

En d'autres termes, s'il n'est plus en mesure de rembourser son emprunt hypothécaire, le requérant s'expose à de graves difficultés et à des procédures de récupération. Il risquerait alors de subir un préjudice moral grave difficilement réparable en raison non seulement de la perte de son immeuble, mais aussi du caractère vexatoire et du déclassement moral et social que la vente forcée de l'immeuble litigieux est susceptible d'entraîner.

Une telle situation ne se réduit donc pas à un préjudice financier qui serait aisément réparable.

Il en résulte que le requérant risque de subir un préjudice matériel et moral grave difficilement réparable du fait de l'exécution de l'acte attaqué";

Considérant que le requérant fonde le préjudice grave difficilement réparable dont il se prévaut, sur la perte du loyer du logement litigieux; que s'agissant du "solde mensuel négatif pour l'immeuble", soit 443,03 euros par mois, il ne produit aucune pièce justificative des charges dont il fait état; que, par ailleurs, il s'abstient d'indiquer que les loyers de l'immeuble concerné constituent ses seuls revenus et ne fournit aucune information concernant sa situation professionnelle et patrimoniale, en manière telle qu'il n'apparaît nullement qu'il ne serait pas en mesure de supporter la

perte pécuniaire qu'il allègue; qu'il n'apporte pas la preuve du "déclassement moral et social" auquel il se prétend exposé; que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le quatre mars deux mille neuf par :

M ^{mes} WILLOT-THOMAS,	Président de chambre,
LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

K LAUVAU.

M.-L. WILLOT-THOMAS.