

A R R E T

n° 195.832 du 8 septembre 2009

A 191.742/XV-972

En cause :

1. AGHARBI Mohammed,
2. EL HANA Fatima,
ayant élu domicile chez
Me I. GULTASLAR, avocat,
rue Van Oost 22,
1030 Bruxelles.

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J. SOHIER, avocat,
avenue Emile de Mot 19,
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la demande introduite le 9 mars 2009 par Mohammed AGHARBI et Fatima EL HANA qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation de la décision du 6 janvier 2009 du fonctionnaire délégué du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, leur infligeant une amende de 8.600 euros en application de l'article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposés par la partie adverse;

Vu le rapport de Mme BOLLY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 10 août 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 8 septembre 2009;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me I. GULTASLAR, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me J. SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme BOLLY, 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 cause sont les suivants:

1. Le premier requérant et sa mère, la deuxième requérante, sont propriétaires d'un immeuble de trois étages situé boulevard du Midi, 22 à 1000 Bruxelles; ils ont en fait l'acquisition en avril 2006.

Ils exposent, à l'appui de leur requête, avoir entrepris dans l'immeuble, qui était dans un état de délabrement lors de son acquisition, d'importants travaux de rénovation à partir d'octobre 2006.

Les différents étages de l'immeuble sont occupés par des locataires tandis que le rez-de-chaussée commercial est loué à un salon de thé.

2. Le 17 mai 2008, le locataire d'un studio situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble adresse une plainte à l'Inspection régionale du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette plainte fait état de différents défauts tels que de l'humidité s'écoulant du plafond, une fuite de l'eau de la douche et de la toilette et l'absence d'eau chaude et de chauffage.

3. Une inspection des lieux est effectuée par l'administration régionale le 20 juin 2008. Elle donne lieu à deux décisions, datées du 10 juillet suivant:

- une première décision constate que le logement à l'entresol ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires (notamment en ce qui concerne le garde-corps de l'escalier, l'installation électrique, le chauffage, le système d'égouttage, l'humidité et la surface minimale du logement); cette décision prononce l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement concerné en location;
- une seconde décision de l'Inspection régionale du logement impose aux requérants une amende administrative estimée, sous réserve d'éventuelles observations de leur part, à un montant de 10.800 euros, et ce compte tenu du nombre et du type de défauts relevés lors de la visite d'inspection.

4. Les requérants sont entendus par l'administration régionale le 28 octobre 2008.

Ils font essentiellement observer que l'ancien propriétaire leur a vendu l'immeuble pour cause d'insalubrité, qu'ils avaient l'intention de le rénover grâce au paiement des loyers mais que, par la suite, les locataires ne payaient pas tous leurs loyers régulièrement, en sorte qu'ils n'ont pas pu avancer dans les travaux comme espéré.

5. A la date du 20 novembre 2008, l'Inspection régionale du logement notifie aux requérants sa décision de confirmer l'imposition d'une amende administrative, pour un montant de 10.800 euros.

Le 5 décembre suivant, les requérants introduisent à l'encontre de cette décision un recours auprès du fonctionnaire délégué du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

A l'appui de leur recours, ils font valoir que:

- lors de l'achat de l'immeuble, celui-ci était à l'abandon, que d'importants travaux de rénovation ont été effectués, et qu'en ce qui concerne plus particulièrement le logement concerné, tout a été refait de A à Z excepté l'électricité;
- que les travaux étaient tributaires du bon paiement des loyers par les locataires;
- que plusieurs postes de travaux qui avaient été effectués ont ensuite été endommagés par le fait d'autres locataires;
- que l'amende apparaît disproportionnée au vu de leur situation personnelle.

6. Le 6 janvier 2009, le fonctionnaire délégué déclare le recours des requérants recevable et partiellement fondé. Il confirme l'imposition d'une amende administrative, avec un montant réduit de 10.800 à 8.600 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui a été notifié aux requérants le 11 mars 2009, et qui est rédigé ainsi qu'il suit:

« Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Vu le dossier administratif et notamment :

- Vu la plainte reçue par la Direction de l'Inspection régionale du Logement le 27 mai 2008 en application de l'article 13, §2, 2/ du Code du Logement ;
- Vu la visite effectuée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en date du 20 juin 2008 qui a donné lieu à la constatation des défauts suivants :

1 Art 2 §1 EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE

1.1 Art 2 §2 Sécurité-Stabilité du bâtiment

[50] - La façade arrière présente des dégradations d'enduit avec risque de chute de matière.

1.2 Art 2 § 2 Sécurité-Stabilité du bâtiment

[60] - le garde-corps de l'escalier d'accès aux sous-sols est lâché et plusieurs balustres sont manquants.

- Au palier de l'entresol, le quartier tournant du garde-corps est manquant. Cela fragilise l'ensemble du garde-corps entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

1.3 Art 2 § 2 Sécurité-Stabilité du bâtiment

[80] - Dans la cage d'escalier entre le 1er et le dernier étage, au moins deux vitres sont brisées; Une vitre de la double porte du hall d'entrée présente un risque de chute; Une vitre de la cloison vitrée de l'escalier vers les caves est brisée.

1.4 Art 2 § 3 Sécurité-Electricité

[90] - Les installations électriques de l'immeuble ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement ni de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et présentent un risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. Ces installations sont présumées dangereuses.

On constate:

- Dans le logement, il n'existe qu'une seule prise, de ce fait l'occupant doit utiliser de trop nombreux branchements multiples.
- Dans le WC, le boiler est alimenté par une cordelière volante et repiquée sur une boîte de dérivation sans couvercle (les bornes sont facilement accessibles).
- Dans la cage d'escalier, l'éclairage ne fonctionne pas et au moins une boîte de dérivation est dépourvue de couvercle.
- Dans le dégagement des compteurs, il ne nous a pas été possible de déterminer quel tableau est attribué au logement visité faute de repérage. Le point lumineux devant les compteurs est alimenté par des fils volants. Plusieurs tableaux sont ouverts avec des fils en attente.

1.5 Art 2 § 4 Sécurité-Gaz

[100] On constate :

- Dans les sous-sols, plusieurs bonbonnes de gaz sont entreposées. Quoique ne constituant pas une infraction aux termes de l'AGRBC du 04/09/2003, cet entreposage est dangereux et devrait être proscrit.

Cet élément est dangereux autant pour les occupants du logement que pour les autres usagers de l'immeuble.

1.6 Art 2 § 5 Sécurité-Installation de chauffage ou pré équipement

[120] - Les installations de chauffage du logement sont présumées dangereuses et ne sont pas conformes, la chaufferie est dépourvue de ventilation haute et basse alors qu'une chaudière de plus de 70 kW s'y trouve. Le brûleur présente une fuite de mazout qui est récoltée dans un récipient positionné sous le brûleur.

Dès lors, une attestation de réception par un organisme agréé de ces installations et pour la chaudière une attestation d'entretien est nécessaire. Ces attestations ne nous ont pas été présentées lors de la visite.

1.7 Art 2 § 6 Sécurité-Egouts

[130] - Sur la toiture au-dessus du rez-de-chaussée, absence d'un système d'évacuation conforme pour les eaux usées pluviales. Une partie des eaux pluviales circule à l'air libre et le trou d'évacuation des eaux de toiture est en partie obstrué et sous dimensionné.

1.8 Art 2 § 6 Eléments du système d'égouttage

[140] - On constate que l'évier n'est pas pourvu de siphon.

1.9 Art 2 § 6 Eléments du système d'égouttage

[150] - On constate en outre que le fonctionnement sûr de l'évacuation des eaux usées de la douche, étanche et sans odeur permanente incompatible avec la jouissance normale du bien, n'est pas assuré..

1.10 AGR-GRB 15/04/2004 - Détecteurs de fumée

[160] - 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.

2 Art 3 & 4 EXIGENCE DE SALUBRITE ELEMENTAIRE

2.1 Art 3 §2 Humidité

[180] - Dans le logement, on constate la présence d'humidité permanente d'infiltration résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation occasionnant des détériorations visibles sur les murs latéraux et arrière, ayant pour origine présumée des défauts d'étanchéité de la salle de bains de l'étage supérieur.

2.2 Art 3 §5 Ventilation de base

[230] - La douche ne dispose pas d'une ventilation de base.

- Le wc dispose d'une ventilation de base qui n'est pas obturable.

2.3 Art 4 §2 Surface minimale

[270] - Le logement présente une surface de 12.6m² inférieure aux 18 m² requis en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail à savoir 1 personne.

2.4 Art 4 §4 Configuration du logement - accès

[300] - L'accès aisé aux compteurs/caves et leur évacuation rapide en cas d'urgence sont rendus impossibles en raison de l'encombrement du dégagement de l'escalier.

3 Art 5 §1 EXIGENCE D'EQUIPEMENT ELEMENTAIRE

3.1 Art 5 §6 Installations électriques

[430] - Le logement ne dispose pas d'une prise supplémentaire à celle exigée dans chacun des locaux habitables, protégée par un disjoncteur de 16 A.

3.2 Art 5 §6 Compteur électrique

[440] - Le logement ne dispose pas d'un compteur électrique individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie.

3.3 Art 5 §7 Chauffage-performances

[490] - Suivant les dires du locataire, les installations de chauffage ne fonctionneraient pas et ne permettent pas le chauffage du logement à une température suffisante. De fait, nous avons constaté que l'occupant utilise un chauffage électrique d'appoint.

3.4 Art 5 §8 Equipement de cuisson des aliments

[500] - Absence, dans la pièce faisant office de cuisine, d'un pré-équipement permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

3.5 Art § 9 Sonnette

[510] - Le logement ne dispose pas d'une sonnette individuelle.

Vu 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^{er} du Code du Logement notifiée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en date du 10 juillet 2008 aux bailleurs et leur recommandant d' :

- introduire une demande d'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 14, alinéa 2 du Code du Logement afin que puisse être levée l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper;
- payer les frais administratifs de 25 € afférents au dossier;

Vu la notification du 10 juillet 2008 adressée aux bailleurs par la Direction de l'Inspection régionale du Logement estimant le montant de l'amende administrative à € 10800,00.

Les bailleurs sont invités à se rendre à l'audition fixée le 28 octobre 2008 afin d'être entendus en leurs observations et moyens sur le montant de l'amende administrative;

Vu la présence des bailleurs lors de l'audition du 28 octobre 2008 ;

Vu le courrier du 20 novembre 2008 notifié par la Direction de l'Inspection régionale du Logement aux bailleurs et confirmant le montant de l'amende administrative de € 10800,00;

Vu le recours introduit par les bailleurs auprès du fonctionnaire délégué le 11 décembre 2008 en vertu de l'article 15 du Code du Logement ;

Considérant qu'à l'appui de leur recours, les bailleurs font valoir les travaux entrepris après l'achat du bâtiment; les dégâts commis ou supposés commis par les locataires; la situation particulière du locataire plaignant; leur volonté de ne plus affecter ce local au logement, mais bien au stockage de marchandises, et la situation matérielle de la famille;

Considérant que les arguments invoqués par les requérants ne sont étayés par aucun début de preuve (facture, devis, échange de courriers avec les locataires, convention de travaux,...);

Considérant que le reportage photographique joint au recours comporte principalement des photographies prises avant la visite d'inspection du 20 juin 2008; qu'il est indéniable que des travaux ont été effectués au rez-de-chaussée (salon de thé) et 1^{er} étage ; qu'il n'est établi en rien que des travaux aient été exécutés à l'entresol;

Considérant cependant que certains défauts pour lesquels une amende administrative est appliquée ne résultent pas d'une faute avérée des bailleurs; qu'il en est ainsi des amendes relatives aux points 1.3 Sécurité - Stabilité du bâtiment; 1.8 Eléments du système d'égouttage; 2.4 Configuration du logement - Accès et 3.3 Chauffage - Performances; Considérant qu'au vu de ce qui précède, l'amende administrative peut être diminuée d'un montant de € 2.200,00;

Le fonctionnaire délégué décide:

Article 1: le recours est recevable

Article 2: Le recours est partiellement fondé.

Article 3: Le montant de l'amende administrative soit €1 0800,00 est ramené à la somme de €8600,00. Cette somme doit être versée dans les 3 mois de la présente décision sur le compte 091-2310959-60 avec la communication suivante : « amende -3-01-0012571.

(...))»;

Considérant qu'à l'appui de leur recours les requérants soulèvent un premier moyen pris de la violation de l'article 13, §1^{er}, alinéa 2, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, ainsi que de la violation des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité; qu'ils font valoir que la visite effectuée dans leur immeuble le 20 juin 2008, par le Service d'inspection régionale, n'a pas été précédée d'un avertissement préalable par lettre recommandée, les informant que cette visite allait avoir lieu, comme requis par la disposition précitée du Code bruxellois du logement;

Considérant que figure au dossier administratif produit au Conseil d'Etat une lettre datée du 6 juin 2008, avertissant les requérants qu'une plainte avait été introduite par un de leurs locataires et qu'une visite d'inspection du logement concerné serait effectuée le 20 juin suivant par la direction de l'Inspection régionale du logement; que ce courrier porte la formalité du recommandé postal et est revenu à l'expéditeur avec la mention «non réclamé», en sorte que c'est à tort que les requérants soutiennent que les formalités imposées par l'article 13 du Code bruxellois du logement n'auraient pas été respectées; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants soulèvent un deuxième et un troisième moyens, pris tous deux de la violation des articles 2 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe général de bonne administration selon lequel l'autorité administrative est tenue de prendre en considération tous les éléments pertinents de la cause; que leur troisième moyen invoque en outre la violation du principe général de proportionnalité;

Considérant que dans l'exposé de leur deuxième moyen, les requérants soutiennent que la motivation de l'acte attaqué selon laquelle les arguments des requérants ne seraient étayés par aucun début de preuve, ne peut être suivie; qu'à cet égard, ils rappellent avoir indiqué dans leur recours que les travaux de rénovation ont été accomplis «au noir» et qu'il leur était difficile d'avoir des preuves de l'accomplissement de ces travaux; qu'ils estiment aussi qu'il ressort à suffisance des nombreuses photographies qu'ils ont déposées à l'appui du recours auprès du fonctionnaire délégué que des travaux de rénovation importants ont été faits dans l'immeuble; que les requérants soutiennent ensuite que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire dans la mesure où l'autorité reconnaît par ailleurs que des travaux ont été

accomplis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble; qu'enfin, ils considèrent que le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste d'appréciation en soutenant qu'il n'était pas établi que des travaux ont été exécutés à l'entresol, alors que les requérants ont totalement refait le logement en question et que l'électricité devait être refaite par le locataire du rez-de-chaussée, en échange d'une dispense de loyers pendant quelques mois; que les requérants voient une autre contradiction dans le fait que la décision attaquée leur fait grief d'avoir joint des photos prises avant la visite du 20 juin 2008 mais ne leur permet pas d'effectuer des travaux complémentaires, de manière à régulariser la situation au regard des exigences posées;

Considérant que les requérants développent leur troisième moyen en se référant aux objectifs de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et à ses travaux parlementaires, dont il y a lieu de déduire, en matière de logements insalubres, que le pouvoir d'appréciation discrétionnaire laissé au fonctionnaire délégué pour l'imposition de l'amende et son montant, permet à celui-ci de tenir compte, dans une plus ou moins grande mesure de la bonne foi des bailleurs en cause; qu'ils ajoutent que disposant d'une telle marge d'appréciation, l'autorité administrative doit motiver sa décision de telle manière que l'administré puisse vérifier qu'elle a tenu compte de tous les éléments pertinents et qu'elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; qu'en l'espèce, ils reprochent au fonctionnaire délégué de ne pas avoir tenu compte de leur bonne foi et du fait que les manquements qui leur sont reprochés ne résultent pas d'une négligence fautive ou d'une malveillance de leur part; qu'ils en veulent pour preuve le fait qu'ils n'ont pas conclu de contrat de bail avec le locataire concerné, espérant que celui-ci allait quitter les lieux; qu'ils estiment également que l'autorité aurait dû tenir compte du fait que certains défauts reprochés peuvent résulter du manquement des locataires à leurs propres obligations; qu'ils citent à cet égard l'entreposage reproché de bonbonnes de gaz dans les sous-sols et les problèmes d'infiltration d'humidité dus à la salle de bains du 1^{er} étage; qu'enfin, les requérants, après avoir souligné que le but de la partie adverse n'est pas de sanctionner absolument les bailleurs mais de contribuer à l'amélioration du parc immobilier bruxellois, soutiennent que la partie adverse n'a pris aucunement en considération tous les éléments de la cause et a méconnu le principe de proportionnalité en prenant à leur égard la mesure la plus sévère;

Considérant, sur les deuxième et troisième moyens réunis, que la motivation doit être jugée adéquate lorsqu'elle fait ressortir les raisons pour lesquelles l'autorité compétente pour prononcer une amende à l'encontre du bailleur qui a mis un logement en location sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement (article 15 du Code bruxellois du logement) a décidé de la sanction concernée et les raisons pour lesquelles elle n'a pas tenu compte des explications avancées par les bailleurs en cause; qu'à cet égard, l'autorité dispose d'un large pouvoir d'appréciation et

qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, il apparaît de la lecture de la décision attaquée que celle-ci expose les raisons précises et concrètes qui ont conduit le fonctionnaire délégué à rejeter les arguments avancés par les requérants et à confirmer le principe d'une amende administrative, tout en revoyant à la baisse son montant; qu'en effet, le fonctionnaire délégué, sur la base du rapport de l'Inspection régionale du logement, relève que le logement litigieux a été mis en location dans des conditions qui méconnaissent manifestement les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires, puisqu'elles ont donné lieu au constat de 19 infractions, chacune faisant l'objet d'une motivation attestant de sa plus ou moins grande gravité; que cette appréciation portée par le fonctionnaire délégué n'est pas contredite par les éléments du dossier administratif produit devant le Conseil d'Etat; que par exemple, en ce qui concerne le logement litigieux mis en location à l'entresol de l'immeuble, il n'est pas contesté qu'il s'agit d'un local d'une superficie de 12,6 m², très largement inférieure à la norme minimale de 18m² imposée par le Code bruxellois du logement; que par ailleurs, les arguments présentés par les requérants ont bien été pris en compte par le fonctionnaire délégué, qui a procédé à un réexamen complet du dossier, puisque l'amende de 10.800 euros initialement prononcée par l'Inspection régionale a été réduite au montant de 8.600 euros, le fonctionnaire délégué ayant précisément tenu compte des observations formulées dans leur recours par les requérants; que l'auteur de l'acte n'a pas davantage commis d'erreur manifeste d'appréciation, en ne prenant pas suffisamment en considération, comme il est soutenu dans la requête, la «bonne foi» des requérants ou le «fait que les manquements qui leur sont reprochés ne résultent pas d'une négligence fautive ou d'une malveillance de leur part», dès lors qu'il s'agissait là de pures affirmations qu'aucun élément matériel ne venait appuyer;

Considérant pour le surplus qu'il n'est pas contradictoire d'avoir motivé l'acte attaqué, d'une part par le fait que les travaux ne sont pas étayés par un début de preuve, tout en considérant, d'autre part, que ces travaux, à les supposer accomplis, ne portaient pas sur l'entresol où se trouve le logement litigieux, aucune des photos produites par les requérants ne montrant d'ailleurs des travaux accomplis à cet endroit de l'immeuble; que le grief des requérants selon lequel il leur aurait été fait interdiction de régulariser la situation et d'effectuer des travaux complémentaires postérieurement au 20 juin 2008 n'est pas davantage fondé, la seule interdiction faite à leur encontre ayant été de continuer à mettre le logement de l'entresol en location;

Considérant enfin qu'au vu des différents infractions reprises et détaillées dans la décision et de leur gravité, l'amende infligée n'apparaît pas disproportionnée, le législateur ayant prévu que l'amende administrative concernée «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 l'argumentation développée à l'audience par l'avocat des requérants, qui fait état du «caractère difficile» du quartier, des faibles moyens de ses clients eu égard à l'incendie de la maison de la seconde requérante, ou encore de la bonne foi des bailleurs, ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation portée par le fonctionnaire délégué et juridiquement fondée sur l'article 15 du Code bruxellois du logement;

Considérant qu'il résulte de ces développements que la décision attaquée est motivée à suffisance de droit et que les deuxième et troisième moyens ne sont pas fondés;

Considérant que la requête en annulation ne peut être accueillie; que le rejet de cette requête ôte tout objet à la demande de suspension, sur laquelle il n'y a plus lieu de statuer;

D E C I D E :

Article 1er.

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 350 euros, sont mis à charge des requérants, à concurrence de 175 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le huit septembre deux mille neuf, par :

M.	QUERTAINMONT,	président de chambre f.f.,
M.	GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

K.T. GAYIBOR.	Ph. QUERTAINMONT.
---------------	-------------------