

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R Ê T

n° 198.672 du 8 décembre 2009

A. 193.093/XV-1046

En cause :

GAFNI Itzhak,
ayant élu domicile chez
Me D. BAJKOWSKI, avocat,
rue Saint-Bernard 49A
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
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 requête unique du 15 juin 2009 par laquelle Itzhak GAFNI demande la suspension de l'exécution et l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 avril 2009, lui imposant une amende administrative du 10.500 euros;

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

Vu le rapport de Mme BOLLY, auditeur au Conseil d'État, 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 12 novembre 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 8 décembre 2009;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en ses observations, 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 requérant expose à l'appui de sa requête que Monsieur Nissim GAFNI, propriétaire d'une maison située rue du Fort 99 à 1060 Bruxelles (et dont le lien de parenté éventuel avec le requérant n'est pas précisé) a estimé en 2006 que cet immeuble devait être remis en état. Il ajoute que compte tenu de l'envergure des travaux, un préavis a été envoyé à tous les locataires afin de quitter les lieux, mais que le locataire du troisième étage, Monsieur MITIOUKLIAEV, n'a pas voulu quitter les lieux et a porté plainte à la commune de Saint-Gilles en raison du mauvais état des lieux.
2. Le 6 octobre 2008, la commune précitée a adressé à l'Inspection régionale du Logement du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale une plainte au sujet de l'immeuble situé 99 rue du Fort, la plainte précisant que cet immeuble appartient à «un multipropriétaire particulièrement négligent», plus particulièrement à propos du logement mis en location au troisième étage par le requérant.
Le rapport établi par le service communal de l'hygiène et de la sécurité publiques, annexé à la plainte, fait état de ravages causés par l'humidité, de l'absence de chauffage, de la circonstance que le loyers seraient saisis par le ministère des Finances, et de ce chaque immeuble de ce propriétaire (identifié comme «M. GAFNI») visité par le service communal était en mauvais état.
3. Une inspection des lieux a été effectuée par l'Inspection régionale du Logement le 5 novembre 2008, en présence du locataire mais non du propriétaire. Le constat

dressé à cette occasion relève divers manquements, tenant notamment à la stabilité du bâtiment, à la sécurité de l'installation électrique et de la distribution de gaz, et à l'humidité;

Cette inspection donne lieu à deux décisions, datées du 28 novembre suivant:

- une première décision constate que le logement ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires, et considère que les infractions sont susceptibles, par leur nombre et leur gravité, de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants, de telle manière qu'il convient de prononcer l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location;
- la seconde décision de l'Inspection régionale du logement impose au requérant une amende administrative estimée, sous réserve d'éventuelles observations de sa part, à un montant de 10.500 euros, et ce compte des multiples infractions par rapport aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

4. Le requérant est entendu par l'administration régionale le 3 février 2009. Au cours de cette audition, il fait valoir que, s'il ne conteste pas les défauts constatés dans l'immeuble, il essayait, sans succès, de renvoyer le locataire du troisième étage, un préavis lui ayant été adressé le 23 avril 2008. Le requérant souligne qu'il devait attendre pour procéder à la rénovation du logement concerné ainsi qu'à celle de la cage d'escalier.
5. A la date du 13 mars 2009, l'Inspection régionale du Logement notifie au requérant sa décision de confirmer l'imposition d'une amende administrative, pour un montant de 10.500 euros.
Le 27 mars suivant, le requérant introduit à l'encontre de cette décision un recours auprès du fonctionnaire délégué du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. A l'appui de son recours, il fait valoir:
 - qu'il n'est pas propriétaire de l'immeuble situé rue du Fort 99 et n'a dès lors pas la qualité de bailleur au sens de l'article 2 du Code bruxellois du Logement;
 - qu'aucune mise en demeure ne lui a été adressée par les autorités compétentes, pour lui permettre d'être informé des manquements reprochés et de faire valoir ses observations;
 - et qu'il est un bailleur «victime de son locataire».
6. Le 17 avril 2009, le fonctionnaire délégué juge le recours du requérant recevable mais non fondé. Il confirme l'imposition d'une amende administrative, au montant de 10.500 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est essentiellement motivé ainsi qu'il suit:

« Vu le recours introduit par le bailleur auprès du fonctionnaire délégué le 27 mars 2009 en vertu de l'article 15 du Code du Logement ;

Considérant qu'à l'appui de son recours, le requérant fait valoir qu'il n'aurait pas la qualité de bailleur de l'immeuble ; le non-respect de la procédure prévue à l'article 13, § 3 du Code du Logement en ce qu'aucune mise en demeure ne lui a été adressée et l'imposition d'une amende administrative sans avoir eu la possibilité de se mettre en conformité au prescrit du Code du Logement et le fait qu'il serait un bailleur victime des agissements de son locataire ;

Considérant qu'en ce qui concerne le premier argument, le dossier administratif contient la copie d'un contrat de bail établi entre Monsieur I. GAFNI- ch. d'Alseberg 641 - 1180 Bruxelles (mention mécanographique sur la copie du document) et Monsieur Mitioukliaev Serguei (mention manuscrite) ;

Considérant que le même dossier administratif contient la copie d'un avis d'indexation du loyer adressé à Monsieur MITIOUKLIAEV en date du 23.04.08 et signé par Monsieur Itzhak GAFNI ;

Considérant que ces documents suffisent à confirmer la qualité de bailleur de Monsieur I. Gafni ;

Considérant l'argument selon lequel la procédure prévue à l'article 13, § 3 du Code du Logement n'aurait pas été respectée ;

Considérant que l'enquête s'est clôturée sur base de l'article 13, §5 du Code du Logement (interdiction immédiate de mise en location) ;

Considérant que la notification de cette décision est suivie d'une description des travaux à effectuer ;

Considérant que cette description est précédée de la mention suivante :

[...]

Par ailleurs, 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, prononcée conformément à l'article 14, alinéa 1er de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, vous devrez introduire, auprès de notre direction, une demande d'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 14, alinéa 2 de l'ordonnance précitée.

Pour que puisse être délivrée une attestation de contrôle de conformité les infractions énumérées au point A. Constat de la présente doivent être levées. Pour ce faire les travaux suivants doivent être exécutés et les documents manquants fournis à notre Direction : "

[...]

(c'est nous qui soulignons)

Considérant que l'interdiction immédiate de mise en location contient donc bien une mise en demeure d'effectuer les travaux dans un délai déterminé, légalement prévu par la Loi ;

Que l'argument n'est dès lors pas fondé ;

Considérant le troisième argument selon lequel le requérant serait un bailleur victime de sa (*lire*: son) locataire ;

Que dans ce cas l'amende administrative serait annulée ;

Que le requérant tient cet argument d'une journée de formation organisée par le Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'habitat ; Qu'or, à la lecture du document joint en annexe du recours, le texte mentionne que « *Dans ce cas, le dossier aboutit souvent à une annulation de l'amende* » ;

Qu'en l'espèce, la plainte n'émane pas du locataire mais des services communaux;

Que dès lors le requérant ne peut se prévaloir d'une volonté du locataire de lui nuire ;

Considérant que le requérant ne pouvait ignorer l'état du logement étant donné les devis établis à sa demande par la société G&C en date du 25 janvier 2006, par la SPRL ANDREX en date du 16 août 2006 et la s.p.r.l. Gabriel construct à une date indéterminée;

Considérant qu'à l'exception d'une copie de lettre datée du 23 avril 2008, le requérant n'apporte aucune preuve des démarches effectuées, suite à ce devis, pour faire libérer les lieux ;

Que l'argument ne peut dès lors être pris en considération;

Le fonctionnaire délégué décide:

Article 1 : Le recours est recevable.

Article 2 : Le recours n'est pas fondé.

Article 3 : Le montant de l'amende administrative soit € 10500,00 est dû. Cette somme doit être versée dans les 3 mois de la présente décision sur le compte 091-2310959-60 avec la communication suivante :
" amende -3-06-0013001".

(...))»;

Considérant qu'à l'appui de son recours le requérant soulève un premier moyen pris 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; qu'il fait grief à l'acte attaqué de «ne contenir aucune explication, ni *a fortiori* justification, de la confirmation de l'amende»; qu'il souligne qu'il a fait valoir qu'il n'était pas le propriétaire de l'immeuble situé rue du Fort 99 et qu'il n'est pas bailleur

au sens de l'ordonnance du 17 juillet 2003, voire même en vertu de la loi sur le bail principal; qu'il estime qu'une vérification préalable au cadastre s'imposait et se demande si elle a bien eu lieu;

Considérant que le requérant invoque également, à l'appui d'un deuxième moyen, une violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 et une insuffisance de motivation à l'appui de son deuxième moyen, dans les développements duquel il reproche à la décision attaquée de n'avoir pas tenu compte de la volonté du propriétaire de mettre le logement en conformité; que le requérant souligne que plusieurs entrepreneurs ont été chargés d'effectuer des travaux de réparation des lieux, que des devis ont été produits à l'appui de ce fait, et que le locataire qui squattait les lieux empêchait les entrepreneurs d'effectuer les travaux;

Considérant, sur les deux premiers moyens réunis, que la motivation d'un acte administratif doit être jugée adéquate lorsqu'elle fait ressortir les raisons pour lesquelles l'autorité déclare non fondé un recours administratif porté devant elle et, comme en l'espèce, les raisons pour lesquelles une amende administrative est imposée au bailleur qui a mis un logement en location sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par les dispositions de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement; qu'à cet égard, le fonctionnaire délégué dispose d'un large pouvoir d'appréciation, en sorte qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité compétente, 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 qui ont conduit le fonctionnaire délégué à rejeter les arguments avancés par le requérant, ceux-ci étant réfutés point par point, et à confirmer le principe d'une amende administrative; que le fonctionnaire délégué relève ainsi que le bail concernant le logement en question a été conclu et signé entre le locataire et M. Itzhak GAFNI, expressément dénommé «le bailleur» et que c'est cette même personne qui a adressé le 23 avril 2008 à son locataire à la fois une indexation de loyer et un congé à son locataire; que cette appréciation est conforme aux dispositions du Code bruxellois du Logement, qui se réfèrent à la seule notion de «bailleur», sans qu'il soit exigé que ce bailleur soit plein propriétaire; qu'en conséquence, la vérification au cadastre exigée par le requérant apparaît inappropriée, la qualification de bailleur pouvant trouver son fondement dans une autre qualité que celle de propriétaire; qu'il en va d'autant plus ainsi que parmi les pièces jointes à la requête figurent la copie de l'acte d'achat de l'immeuble situé rue du Fort, n° 99/101

à Saint-Gilles, par Monsieur Nissim GAFNI, représenté par Monsieur Itzhak GAFNI, mais également un acte de cession de droits indivis, conclu entre les deux précités le 20 février 2001 et portant sur un pour cent indivis du bien immobilier litigieux; qu'au vu de ce document, est établie la qualité du requérant de «titulaire d'un droit réel sur l'immeuble», au sens de l'article 2, 5/, du Code du Logement;

Considérant pour le reste, en ce qui concerne le reproche fait par le requérant à la décision attaquée de n'avoir pas tenu compte de la volonté du propriétaire de mettre le logement en conformité et du fait que plusieurs entrepreneurs ont été chargés d'effectuer des travaux, que la motivation de cette décision constate adéquatement que les devis de travaux produits par le requérant datent de 2006 et qu'à l'exception d'une copie de lettre datée du 23 avril 2008, soit deux ans plus tard, le requérant n'a apporté aucune preuve des démarches effectuées, suite à ces devis, pour faire libérer les lieux; que cette appréciation portée par le fonctionnaire délégué n'est pas contredite par les éléments du dossier administratif produit devant le Conseil d'Etat;

Considérant qu'il découle de ces développements que la décision attaquée est motivée à suffisance de droit et que les deux premiers moyens pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ne sont pas fondés;

Considérant que le requérant prend un troisième 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, ainsi que des principes généraux de droit, notamment de ceux relatifs à la charge de la preuve et aux droits de la défense; qu'il invoque la violation de ces mêmes principes dans un quatrième moyen, qui recoupe largement le troisième moyen; que dans les développements de ces moyens, le requérant soutient que les constatations sur l'état des lieux n'ont pas été effectuées de manière contradictoire; qu'il expose qu'il n'était pas présent lors de la visite des lieux du 5 novembre 2008 et que lors de son audition il a insisté pour qu'une nouvelle visite soit effectuée, afin de prendre acte de l'état avancé des travaux effectués, mais qu'aucune nouvelle visite n'a été effectuée; que le requérant soutient ensuite que le locataire est de mauvaise foi et que la première décision de la partie adverse indique erronément que le requérant n'aurait entrepris aucune démarche sérieuse pour faire libérer le logement concerné; qu'au contraire, le requérant fait valoir qu'il a discuté à maintes reprises avec le locataire et sa fille pour libérer les lieux;

Considérant, en ce qui concerne le troisième moyen, que figure au dossier administratif produit au Conseil d'Etat une lettre datée du 21 octobre 2008 et avertissant par envoi recommandé le requérant qu'une plainte a été déposée concernant le logement situé rue du Fort 99 (étage 3) 1060 Saint-Gilles, dont vous êtes le bailleur, et qu'une visite d'inspection du logement concerné sera effectuée le 5 novembre 2008 à 14 heures par la direction de l'Inspection régionale du logement; que le requérant, qui indique lui-même dans l'exposé des faits de sa requête (point 4) qu'il a été averti de cette visite du bien, est dès lors malvenu de soutenir que la procédure aurait été irrégulière et que les constatations ont été effectuées de manière non contradictoire; que s'il était absent le 5 novembre 2008, c'est de son propre chef, tandis que le caractère contradictoire de la procédure a été par ailleurs assuré par l'audition du requérant le 3 février 2009; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant, en ce qui concerne le quatrième moyen, qu'ainsi que cela a déjà été relevé lors de l'examen du deuxième moyen, il apparaît que le requérant ne pouvait sérieusement ignorer l'état du logement concerné, compte tenu de l'établissement, à sa propre demande, de devis par des entrepreneurs dès janvier 2006, tandis que par ailleurs le requérant n'a notifié son congé au locataire du troisième étage que deux ans et demi plus tard; que pour le reste, la motivation de la décision attaquée indique bien que la plainte n'émane pas du locataire mais des services de la commune de Saint-Gilles, en sorte que le requérant ne peut être suivi lorsqu'il argumente que le locataire était de mauvaise foi; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'un cinquième moyen est pris de la violation du principe général de bonne administration et du principe de protection ou de respect de la confiance légitime, le requérant reprochant au fonctionnaire qui a procédé à son audition de s'être montré partial et d'avoir soulevé, sans aucune raison, l'instruction pénale dont il est l'objet; qu'il estime que la partie adverse l'a ainsi «d'emblée condamné en oubliant la présomption d'innocence» et qu'«une certaine connivence entre les administrations à l'encontre du requérant est perceptible»; qu'il souligne que la partie adverse a elle-même admis lors de l'audition que «la réputation du requérant le précédait»;

Considérant que ni la décision attaquée ni le procès-verbal de l'audition du 3 février 2009 figurant au dossier, ne font une quelconque mention d'une instruction pénale à charge du requérant, instruction dont on ne voit pas le lien qu'elle pourrait avoir avec l'amende administrative concernée; que l'accusation de partialité soulevée par le requérant ne trouve aucun écho, ni dans le dossier administratif, ni dans les

différentes décisions prises au cours de la procédure qui a abouti à l'acte attaqué; que les principes généraux visés au moyen n'ont pas été violés dès lors que le requérant, assisté de son avocat, a pu faire entendre ses arguments lors de son audition par deux attachés et un assistant de l'Inspection régionale du Logement; que le cinquième moyen n'est pas fondé.

Considérant qu'un dernier moyen est pris par le requérant de la violation du principe général de bonne administration et du principe de protection ou de respect de la confiance légitime; qu'il soutient que l'amende lui a été imposée de manière arbitraire, sans vérification préalable auprès du cadastre, qui comporte un relevé détaillé de toutes les propriétés immobilières du Royaume, ainsi que de tous les propriétaires;

Considérant que cette critique du requérant a déjà été examinée dans le cadre du premier moyen; qu'en tout état de cause, le Code bruxellois du Logement n'impose pas de vérifications particulières auprès du cadastre, mais seulement que les conditions de l'imposition d'une amende soient présentes dans le chef de l'intéressé, ce qui est le cas en l'espèce; que le dernier moyen n'est pas fondé;

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 É 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 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

K.T. GAYIBOR

Ph. QUERTAINMONT