

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.639 du 22 juin 2010

G./A.169.600/VI-18.562

En cause : **SAYARI** Ahmed,

ayant élu domicile chez
Me France BLANMAILLAND, avocat,
rue des Palais, n° 154,
1030 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 17 janvier 2006 par Ahmed SAYARI qui demande l'annulation de "la décision prise par la partie adverse le 18.11.2005, par laquelle celle-ci a décidé de lui infliger une amende administrative de 8.700 Euros, décision notifiée le même jour";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VAN LAER, Auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 30 avril 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 mai 2010;

Entendu, en son rapport, M. HOUYET, Conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Valérie KLEIN, loco Me France BLANMAILLAND, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VAN LAER, 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 sont les suivants :

1. Le requérant est propriétaire d'un logement au sous-sol d'un immeuble situé 11, rue du Croissant à 1190 Bruxelles. A la suite d'une plainte datée du 23 mars 2005 émise par le locataire du requérant, les services de la partie adverse ont procédé, le 11 mai 2005, à la visite de l'appartement concerné.

2. Le 2 juin 2005, l'inspection régionale du Logement a, d'une part, prononcé une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper et, d'autre part, estimé le montant total de l'amende administrative à 9.700 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le requérant.

3. Le requérant a été entendu le 1^{er} septembre 2005 par l'inspection régionale du Logement. A la suite de cette audition, le montant de l'amende administrative de 9.700 euros a été confirmé le 4 octobre 2005.

4. Par un courrier du 19 octobre 2005, le requérant, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

5. Le 18 novembre 2005, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable et partiellement fondé et a, en conséquence, ramené le montant de l'amende à 8.700 euros. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié au requérant par un courrier daté du 18 novembre 2005 et qui comprend notamment les motifs suivants :

" 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 2 juin 2005 au bailleur et lui recommandant de :

- 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 2 juin 2005 adressée au bailleur par la Direction de l'Inspection régionale du Logement estimant le montant de l'amende à 9.700 €, sous réserve des éventuelles observations du bailleur quant à la mise en demeure d'exécuter les travaux et démarches de mise en conformité du logement formulées dans le délai de trente jours suivant la réception de la mise en demeure.

Le bailleur est invité à se rendre à l'audition fixée le 1^{er} septembre 2005 afin d'être entendu en ses observations et moyens sur le montant de l'amende administrative.

Vu le procès-verbal d'audition du 1^{er} septembre 2005, attestant des observations et moyens du bailleur;

Vu la décision de maintien de l'amende administrative adressée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement au bailleur en date du 4 octobre 2005;

Vu le recours suspensif introduit par le bailleur auprès du fonctionnaire délégué le 19 octobre 2005 en vertu de l'article 15 du Code du Logement;

Vu la note complémentaire transmise par télécopie le 14 novembre 2005 par le conseil du requérant;

Considérant que le recours vise le montant de l'amende administrative infligée au requérant par mise en demeure du 2 juin 2005 et confirmée par décision du 4 octobre 2005;

Considérant que le requérant estime qu'une partie des manquements constatés est le produit de la malveillance du locataire à son égard, profitant de son absence lors de la visite des lieux; qu'il reprend l'historique des faits qui, selon lui, sont à l'origine de ce conflit;

Qu'ainsi, à titre d'argument, il reproche au locataire d'avoir démonté volontairement le chauffe-eau;

Considérant que s'il peut être éventuellement admis que l'appareil de production d'eau chaude ait été démonté par le locataire, ce fait n'a toutefois eu qu'une influence marginale sur le montant de l'amende; qu'en effet, le logement concerné ne disposait ni d'une cheminée, ni d'un conduit d'évacuation des gaz; qu'en conséquence, l'ensemble des équipements requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude n'était pas complet et ne respectait donc pas le prescrit de l'article 5, § 3 de l'AGRBC du 4 septembre 2003 ; qu'ainsi, même si le chauffe-eau n'avait pas été démonté, l'amende relative à ce point aurait également été estimée à 1.000 €;

Considérant que, toujours selon ce même moyen, le requérant. explique le manquement relatif au problème d'humidité par l'absence d'aération du logement de la part du locataire et dénie toute responsabilité quant aux fêlures du lanterneau;

Considérant que le requérant se méprend sur la gravité du manquement constaté; qu'en effet, la présence d'humidité n'est pas exclusivement le résultat d'un manque d'aération, celle-ci étant difficile en raison de la situation du logement (sous-sol), mais provient, tel que cela est précisé dans les courriers des 2 juin et 4 octobre 2005, d'humidité ascensionnelle et d'humidité d'infiltration découlant de la structure même

du logement (notamment, défaut d'étanchéité des toitures et des murs. (construction enterrée));

Que l'amende sur ce point est dès lors bel et bien fondée;

Considérant que le requérant prétend également qu'il n'a effectué aucun travaux au logement dont question sous prétexte que celui-ci était occupé par le locataire; que selon lui, cet argument est concret et plausible;

Considérant toutefois qu'il ressort du constat établissant les manquements qu'une bonne partie de ceux-ci est manifestement ancienne et découle de la structure même du logement situé en sous-sol; qu'or, le bail n'est pas ancien puisqu'il a pris cours le 1^{er} mai 2002; que l'on peut donc en conclure qu'une bonne partie des manquements était déjà présente lors de la mise en location;

Que l'argument ne peut donc être considéré comme sérieux et manque en crédibilité;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le requérant, pour se justifier des graves manquements constatés par le Service d'Inspection régional, invoque un litige existant entre lui et son locataire; que ses différentes remarques mettent ainsi en cause principalement la responsabilité du locataire, tout en reconnaissant, implicitement, l'existence des manquements constatés mais sans tenter de justifier ou d'expliquer l'importance et la gravité de ceux-ci;

Que ces faits, en ce compris l'argument concernant la modicité du loyer, sont étrangers à la compétence du Fonctionnaire délégué par le Gouvernement et ne sont pas de nature à justifier, ni à expliquer le non-respect, par le requérant, des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement définies sur base de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du requérant portant sur l'organisation d'une nouvelle enquête;

Considérant toutefois que certains manquements constatés, tels l'instabilité de l'évier ou les fêlures du lanterneau, peuvent effectivement être liés à l'existence de ce contentieux locatif et à l'absence du bailleur lors de la visite des lieux le 11 mai 2005;

Que le requérant annexe par ailleurs au recours une facture de travaux concernant la corniche;

Qu'en conséquence, au vu de ces éléments, le point de l'amende concernant l'exigence de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment peut être annulé;

Considérant que concernant l'audition du 1^{er} septembre 2005, le requérant considère ne pas avoir été amené par la lecture d'un procès verbal à comprendre la portée des demandes et engagements qui y auraient été formalisés;

Considérant que le courrier du 2 juin 2005 contenant l'estimation de l'amende précise clairement,(caractère gras dans un encadré avec mention «IMPORTANT») que le requérant est invité afin d'être entendu en ses observations et moyens sur le sujet;

Qu'en introduction à l'audition du 1^{er} septembre, il a été résumé les points essentiels de la procédure et précisé que l'audition avait pour but de permettre au bailleur de faire valoir ses arguments afin que le dossier soit réexaminé sur le fond; que ce réexamen serait suivi par la notification d'une décision définitive en ce qui concerne l'amende (diminution, maintien ou suppression);

Qu'un courrier contenant «le résumé de la situation et l'état actuel des choses» devait être envoyé dans les deux semaines; Que ce courrier n'a jamais été envoyé;

Qu'au vu de ce qui précède, on ne voit pas exactement où veut en venir le requérant lorsqu'il affirme ne pas avoir compris la portée des demandes et engagements qui auraient été formalisées par procès-verbal; qu'en effet, il paraît clair que l'audition se réalise dans l'intérêt exclusif du bailleur qui à cette occasion a la possibilité de faire valoir l'ensemble de ses moyens afin que soit réexaminé le montant de l'amende;

Considérant enfin que concernant la notification du 4 octobre 2005 de la décision confirmant l'amende alors que le requérant était en vacances, s'il est vrai que les principes de bonne administration n'ont pas été entièrement respectés, ce manquement n'a eu aucune incidence pour le requérant qui a pu introduire son recours dans les délais et même une note complémentaire que le fonctionnaire délégué a eu le temps d'apprécier;

Que dans ces circonstances, on ne voit pas en quoi cette notification a pu causer grief au requérant;

Le fonctionnaire délégué décide :

Article 1 : Le recours est recevable.

Article 2: Le recours est partiellement fondé, en ce que l'amende administrative infligée au bailleur est portée à 8.700 € en lieu et place du montant de 9.700 €.

Article 3 : Le montant de l'amende administrative, soit 8.700 €, est dû. Cette somme doit être versée dans les 3 mois de la présente sur le compte 091-2310959-60 avec la communication suivante : «amende-3-19-000895».

Article 4 : Notification de la présente décision est faite au requérant, Monsieur Ahmed SAYARI.";

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 7, § 3, 9, § 3, 13, 14 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et du principe de bonne administration; que dans une première branche, il fait valoir que les dispositions précitées ne lui étaient pas encore applicables car l'article 7, § 3, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée prévoit que pour les logements déjà mis en location au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du gouvernement organisant la procédure de délivrance des attestations de conformité, soit le 18 mai 2004, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir une telle attestation de sorte qu'ayant loué l'appartement concerné le 1^{er} mai 2002, ce n'est donc qu'à partir du 18 mai 2006 qu'il se serait trouvé dans l'obligation d'obtenir une attestation de conformité pour ce logement; que le requérant indique, par ailleurs, que le Code du Logement habilite le fonctionnaire délégué, dans le cadre de la procédure de recours, à ordonner une nouvelle enquête mais que celui-ci n'a pas fait usage de ce pouvoir malgré le fait que son recours était essentiellement motivé par la nécessité d'organiser une nouvelle inspection des lieux étant donné qu'il n'avait pas pu assister à la visite des lieux et que celle-ci s'était déroulée en la seule présence de son locataire; que le requérant reproche au fonctionnaire délégué de se tromper d'objet de recours car celui-

ci consistait non seulement à discuter du montant mais aussi du principe même de la perception d'une amende; qu'en ordre subsidiaire, si le Conseil d'Etat devait considérer qu'une amende pouvait lui être imposée sans qu'il ait eu au préalable la faculté de remédier à la situation dénoncée, le requérant sollicite que soit posée à la Cour constitutionnelle une question préjudicielle relative à l'éventuelle discrimination qu'entraîne l'ordonnance du 17 juillet 2003 entre le propriétaire qui met un bien en location et celui qui y loge sa famille; que le requérant soutient également que la question de la compatibilité de l'ordonnance du 17 juillet 2003 avec les exigences de prévisibilité et de proportionnalité de la norme se pose en rapport notamment avec le respect de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; que, dans une seconde branche, le requérant fait valoir, d'une part, que la procédure entreprise à son encontre n'est pas conforme à l'objectif du nouveau Code bruxellois du Logement qui est de ne réprimer que ceux qui en connaissance de cause commettent des manquements; qu'il dénonce la manière dont le dossier a été traité qui serait contraire aux règles de bonne administration; que le requérant conteste en particulier le refus de la partie adverse de procéder à la visite des lieux en sa présence, le fait que l'audition ait été menée dans des conditions qui ne lui permettaient pas d'en comprendre la portée, l'atteinte à ses droits de défense dès lors qu'il avait signalé à la partie adverse son absence du 17 septembre au 20 octobre 2005 mais que celle-ci lui a notifié sa décision le 4 octobre alors que le recours à son encontre devait être formé dans un délai de quinze jours, soit avant son retour; que le requérant précise avoir pu néanmoins former in extremis ce recours parce qu'il était rentré deux jours avant la date initialement prévue; qu'il ajoute qu'il n'a donc pas été lésé étant donné qu'il a pu former le recours mais que le principe de bonne administration imposait au fonctionnaire délégué de reporter sa décision d'un mois et d'ordonner une nouvelle visite des lieux;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant fait valoir que l'examen de l'exposé des motifs préalable au projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement fait ressortir que les amendes administratives revêtent un caractère complémentaire par rapport à l'interdiction de continuer à mettre le logement en location et qu'il faut donc examiner si l'imposition d'une amende d'un montant de 8.700 euros n'apparaît pas disproportionnée en l'espèce et partant, si la bonne foi du bailleur a été prise en compte eu égard à toutes les circonstances de l'espèce; que le requérant soutient que les circonstances dans lesquelles l'enquête administrative s'est déroulée montrent que sa bonne foi n'a pas été prise en compte et que l'acte attaqué est disproportionné; qu'il indique que si la partie adverse a eu égard à sa bonne foi pour annuler le point de l'amende relatif à l'exigence de sécurité portant sur la stabilité du

bâtiment, il ne comprend pourquoi elle ne l'a pas été pour d'autres points de l'amende; que le requérant précise qu'il ne perçoit pas pour quelle raison la partie adverse n'a pas tenu compte du procès-verbal réalisé par un organisme de contrôle agréé qui déclarait l'installation électrique du logement conforme au RGIE et qui atteste donc que les manquements sanctionnés sont survenus postérieurement à la location du logement; que le requérant estime que la partie adverse ne pouvait donc considérer les manquements constatés comme anciens et déjà présents lors de la mise en location; qu'il fait valoir également que la partie adverse n'a pas tenu compte des éléments attestant de la mauvaise relation qu'il entretenait avec son locataire et qui a motivé la plainte de celui-ci; que le requérant reproche à la partie adverse de ne pas avoir eu égard au fait qu'il était disposé à faire exécuter les travaux d'aménagement nécessaires mais qu'il n'a pas été en mesure de les réaliser tant que le locataire se trouvait dans les lieux;

Considérant que, concernant la première branche, l'amende contestée a été infligée par la partie adverse en vertu de l'article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement en raison de la violation par la requérante de l'interdiction édictée par l'article 5 de la même ordonnance; que ces dispositions précitées étaient en vigueur lors de l'adoption de l'acte attaqué et étaient applicables au logement de la requérante qui était mis en location; que la partie adverse est tenue d'avertir le bailleur de la visite des lieux visée à l'article 13, § 1^{er}, de l'ordonnance du 17 juillet 2003; qu'en l'espèce, le requérant a été valablement informé de la visite effectuée le 11 mai 2005; que l'impossibilité pour le requérant d'y être présent, en raison d'un départ à l'étranger, ne faisait pas obstacle à ce que la partie adverse procède régulièrement à l'inspection du logement; que l'ordonnance du 17 juillet 2003 n'impose pas que le bailleur soit présent lors de la visite des lieux; que les constats opérés par la partie adverse, lors de cette inspection, le sont unilatéralement et ne doivent pas faire l'objet d'un débat contradictoire à l'occasion de la visite des lieux; que le bailleur peut contester ultérieurement ces constats effectués par la partie adverse lors de son audition ainsi que, le cas échéant, dans le cadre du recours administratif prévu par l'article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003; qu'en l'espèce, le requérant a fait usage de ces possibilités et a pu faire valoir ses arguments au sujet des constats opérés lors de la visite des lieux; que la partie adverse n'était donc nullement tenue d'organiser une nouvelle inspection, comme le requérant lui en fit la demande, pour le seul motif qu'il n'était pas présent à celle organisée le 11 mai 2005; que, concernant l'objet du recours administratif formé par le requérant, il est exact que la partie adverse a mentionné dans l'acte attaqué qu'il visait le montant de l'amende infligée par le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale; que, toutefois, il ressort de la motivation de la décision litigieuse que la partie adverse a bien répondu à l'ensemble des griefs que le

requérant avait fait valoir dans le recours qu'il lui avait adressé, le 19 octobre 2005, ainsi que dans un courrier du 14 novembre 2005; que la circonstance que le requérant ait amélioré l'état de son logement suite à la visite des lieux au cours de laquelle la partie adverse a constaté les manquements aux exigences prescrites par l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, n'implique nullement que ces manquements n'aient pas été commis par le requérant, ni que la partie adverse ne pouvait les sanctionner comme elle le fit; que le requérant dénonce une discrimination entre les propriétaires mettant leur logement en location et ceux qui y logent leur famille et demande que la Cour constitutionnelle soit saisie d'une question préjudicielle à ce sujet; que, néanmoins, le requérant n'indique nullement en quoi consisterait cette discrimination de sorte qu'un renvoi préjudiciel n'est pas possible à défaut de question à soumettre à la Cour constitutionnelle; qu'enfin, le requérant n'explique pas avec la précision requise en quoi la décision entreprise méconnaîtrait l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme de sorte que ce grief est irrecevable; que la première branche est donc partiellement irrecevable et partiellement infondée;

Considérant que, concernant la seconde branche, il a été exposé, lors de l'examen de la première branche, que la partie adverse n'était nullement tenue de procéder à une nouvelle visite des lieux; que la critique du requérant relative aux conditions dans lesquelles a eu lieu son audition, n'est pas formulée avec la précision requise de sorte qu'elle est irrecevable; qu'enfin, le grief du requérant relatif à la violation de ses droits de la défense n'est pas fondé; qu'en effet, le requérant reconnaît qu'il a pu former son recours administratif dans le délai prescrit et ne soutient pas qu'il ait été privé de la possibilité de faire valoir certains arguments; que la seconde branche n'est pas fondée;

Considérant que les nouvelles critiques, contenues dans le mémoire en réplique, constituent des griefs qui n'ont pas été formulés dans la requête et qui ne revêtent pas de caractère d'ordre public; qu'elles sont en conséquence irrecevables; que le moyen unique est partiellement irrecevable et partiellement infondé,

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 vingt-deux juin deux mille dix par :

M^{me} DAURMONT,
MM. LEWALLE,
HOUYET,
M^{me} LAUVAU,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

K. LAUVAU.

O. DAURMONT.