

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.640 du 22 juin 2010

G./A.182.059/VI-18.495

En cause :

1. ROLAND Alain,
2. LECHIEN Béatrice,

ayant élu domicile chez
Me Caroline de LEMOS ESTEVES, avocat,
rue du Prince Royal, n° 85,
1050 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 27 mars 2007 par Alain ROLAND et Béatrice LECHIEN qui demandent l'annulation "des décisions (n/ REG/LOG/075-06; REG/LOG/076-06; REG/LOG/077-06; REG/LOG/O78-06) du 26 janvier 2007 du Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, Direction Conseils et Recours, dont les bureaux sont établis Rue du Progrès, 80 à 1035 BRUXELLES, décisions aux termes desquelles sont infligées aux requérants des amendes administratives à concurrence de 7.900 €, 8.000 €, 9.100€ et 8.400 € et ce, relativement à quatre logements sis rue Eugène Cattoir, 9 à 1050 BRUXELLES";

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 des parties requérantes;

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 Pierre CRABBE, loco Me Caroline de LEMOS ESTEVES, 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. Les requérants sont propriétaires, depuis le 31 mai 1995, d'une "Maison d'habitation sise Rue Eugène Cattoir numéro 9" à Ixelles;

2. Le 14 juillet 2006, la commune d'Ixelles adresse une plainte auprès de l'inspection régionale du Logement de la Région de Bruxelles-capitale à l'encontre "du propriétaire bailleur d'un logement situé au 2^{ème} étage avant droit du 9 rue Eugène Cattoir".

Cette plainte signale que les défauts constatés par les services communaux dans ce logement concernent également la dizaine d'autres logements aménagés dans l'immeuble et que le propriétaire a été avisé dès 2003 des manquements mais qu'il n'a rien entrepris de significatif depuis lors.

3. Par un courrier recommandé daté du 19 septembre 2006, l'inspection régionale du Logement informe le premier requérant qu'une plainte a été déposée pour le logement situé au 2^{ème} étage avant droit et qu'une visite des lieux se déroulera le 4 octobre 2006. Un deuxième courrier recommandé lui a également été adressé à la même date pour l'informer qu'une visite d'initiative des autres logements de l'immeuble aura lieu à la même date.

4. Le 4 octobre 2006, quatre logements sont visités : 2^{ème} étage avant, rez-de-chaussée avant, rez-de-chaussée arrière et entresol rez-1^{er} étage. Le premier requérant assiste à l'inspection des premiers logements avant de quitter les lieux.

5. Le 23 octobre 2006, l'inspection régionale du Logement adopte, concernant les quatre logements visités, quatre décisions d'interdiction immédiate de continuer à les mettre en location ou de les louer ou de les faire occuper.

6. A la même date, l'inspection régionale du Logement estime, pour chaque logement, le montant total de l'amende administrative, sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur à :

- 13.700 euros pour le logement du 2^{ème} étage avant;
- 13.800 euros pour le logement du rez-de-chaussée avant;
- 14.200 euros pour le logement du rez-de-chaussée arrière;
- 14.800 euros pour le logement de l'entresol rez - 1^{er} étage.

Les courriers portant ces estimations et invitant le bailleur à faire valoir ses observations et moyens sont adressés au premier requérant.

7. Le premier requérant est entendu le 23 novembre 2006. A cette occasion, il attire l'attention sur le fait qu'il n'est pas le seul bailleur et que tous les courriers n'ont été adressés qu'à lui de sorte qu'il estime que la procédure est viciée.

8. Le 8 décembre 2006, le fonctionnaire dirigeant de l'inspection régionale du Logement décide, compte tenu du doute pouvant exister à l'égard de l'état de la corniche, de diminuer les amendes de 100 euros et fixe, dès lors, leur montant de la manière suivante :

- 13.600 euros pour le logement du 2^{ème} étage;
- 13.700 euros pour le logement du rez-de-chaussée avant;
- 14.100 euros pour le logement du rez-de-chaussée arrière;
- 14.700 euros pour le logement de l'entresol rez - 1^{er} étage.

Ces décisions sont notifiées aux deux requérants.

9. Par un courrier du 23 décembre 2006, les requérants, agissant par l'intermédiaire de leur conseil, introduisent un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-capitale.

10. Le 26 janvier 2007, le fonctionnaire délégué déclare ce recours recevable et partiellement fondé et ramène, en conséquence, le montant des amendes à :

- 7.900 euros pour le logement du 2^{ème} étage;
- 8.000 euros pour le logement du rez-de-chaussée avant;
- 8.400 euros pour le logement du rez-de-chaussée arrière;
- 9.100 euros pour le logement de l'entresol rez - 1^{er} étage.

Il s'agit des actes attaqués qui ont été notifiés par courriers recommandés aux requérants ainsi que par courrier ordinaire à leur conseil;

Considérant que, dans leur requête, les requérants indiquent que les quatre décisions attaquées présentent un lien de connexité manifeste dans la mesure où elles touchent quatre des logements existant dans leur immeuble et qu'ils forment dès lors un recours de manière collective à leur encontre;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants ajoutent que le recours taxé à concurrence de 350 euros est recevable dès lors que les quatre actes attaqués sont connexes; qu'ils déduisent cette connexité du fait que les décisions attaquées concernent quatre logements situés au sein d'un même immeuble leur appartenant et du fait que les amendes administratives ont été infligées par la même autorité au terme d'une même procédure; qu'ils précisent que la partie adverse elle-même considère les décisions querellées comme formant un tout dès lors qu'elle a sollicité le paiement des quatre amendes de façon cumulée par un même courrier; que les requérants font valoir enfin qu'exiger qu'ils timbrent leur recours à concurrence de 1400 euros n'apparaît pas compatible avec le droit de tout citoyen d'accéder à la justice;

Considérant que les requêtes collectives donnent lieu au paiement de la taxe autant de fois qu'il y a de requérants; qu'en l'espèce, les requérants se sont acquittés d'une taxe de 350 euros; que la requête est donc recevable à l'égard des deux requérants; que la requête est dirigée contre quatre décisions distinctes; que les actes attaqués entretiennent un lien de connexité étant donné qu'ils concernent quatre logements situés dans un même immeuble appartenant aux requérants et qu'ils ont été

adoptés à l'issue d'une procédure commune; que les requêtes dirigées contre une pluralité d'actes connexes, ne doivent être timbrées que pour un seul d'entre eux; que la requête est donc recevable à l'égard des quatre décisions attaquées;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'excès de pouvoir, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et du principe de légalité; qu'ils soutiennent que l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement prescrit l'adoption d'un arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer et d'organiser le service d'inspection régionale dont le fonctionnaire dirigeant a imposé les amendes à l'origine des recours devant le fonctionnaire délégué; que, selon les requérants, aucun arrêté n'a jamais été adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer et d'organiser le service d'inspection régionale; que les requérants en déduisent que les actes attaqués ont été adoptés par une autorité qui fut saisie, sur recours, de décisions adoptées illégalement dès lors qu'elles le furent par le service de l'inspection régionale qui ne bénéficie d'aucune habilitation légale; que les requérants ajoutent que les actes attaqués sont dénués de tout fondement légal et adoptés, sur recours, par une autorité manifestement incompétente pour ce faire;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse estime que le moyen manque manifestement de tout sérieux, puisqu'il suffit de constater que la création du service d'inspection régionale en question est bien prévue par l'article 8 du code bruxellois du logement précité et qu'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 qualifie le service d'inspection régionale comme étant le service créé au sein du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale par l'article 8 du Code bruxellois du Logement; que la partie adverse estime que le moyen ne présente pas d'intérêt car le service régional d'inspection ne constitue qu'une branche de l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement au sein du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale sans aucune personnalité juridique particulière et qu'il n'était pas nécessaire d'en prévoir l'institution par une disposition légale expresse; que la partie adverse soutient que pour autant que la procédure ait été menée par des fonctionnaires habilités du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et que les actes attaqués émanent du fonctionnaire délégué par le Gouvernement, comme prescrit par l'article 15, alinéa 5, du Code bruxellois du Logement, la compétence de l'auteur de l'acte ne peut pas être sérieusement contestée si bien que le moyen manque en droit;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants font valoir que l'allégation de la partie adverse relative à l'absence de personnalité juridique du service d'inspection régionale entre en contradiction avec le prescrit du code bruxellois du logement lequel prévoit expressément, en son article 8, que le service d'inspection régionale est créé par le Gouvernement au sein du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et non par le fait de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement; que les requérants précisent que l'argumentation développée par la partie adverse suivant laquelle la compétence de l'auteur de l'acte ne pourrait être remise en cause fait fi du principe de légalité suivant lequel les autorités investies d'une compétence d'investigation, d'appréciation et de sanction, doivent être régulièrement habilitées pour ce faire;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants constatent que les documents versés aux débats par la partie adverse sont des documents signés par le secrétaire d'Etat chargé du Logement auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sans que l'arrêté du Gouvernement ne soit joint à ceux-ci;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a créé, par une délibération du 18 décembre 2003, un service d'inspection régionale au sein du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement; que cette disposition ne prescrit nullement, comme l'affirment les requérants, la création de ce service par un acte réglementaire; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 13, § 1^{er}, alinéa 2, et § 5, 14, alinéa 1^{er}, et 15, alinéa 4, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de la violation des formes substantielles et des principes généraux du respect des droits de la défense, d'Audi alteram partem, du respect du contradictoire et de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils exposent qu'alors qu'ils sont tous les deux propriétaires et bailleurs des logements concernés, la seconde requérante, ne s'est jamais vue notifier un quelconque document lors de la procédure administrative si ce n'est la décision finale; qu'ils estiment que l'ensemble de la procédure menée à leur encontre est manifestement viciée et que ce vice ne pourrait être couvert du fait que le premier requérant aurait prétendument agi comme le lui permettent les articles 1415 et 1416 du code civil puisque chacune des conventions de bail mentionne le nom des deux requérants; qu'ils soutiennent qu'en ne recherchant pas quelles personnes étaient

concernées par la procédure, l'ensemble des services concernés ont porté atteinte au principe général de bonne administration; que les requérants précisent que c'est de manière audacieuse que la partie adverse soutient qu'il appartenait au premier requérant de donner toute information utile en vertu de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée alors qu'il n'a pas été informé par l'autorité de la procédure en cours et qu'aucune question ne lui a été posée avant son audition; que les requérants ajoutent que les actes attaqués ont été également notifiés à la seconde requérante et que si le premier requérant était mandaté par la seconde requérante pour la représenter, les actes attaqués n'auraient pas dû leur être notifiés à tous les deux;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir que conformément aux articles 1415 et 1416 du code civil, le premier requérant pouvait valablement gérer seul à l'égard des tiers l'immeuble appartenant aux deux requérants qui sont mariés; que la partie adverse relève que le premier requérant a ainsi signé seul tous les baux et s'est continuellement présenté comme l'interlocuteur pouvant valablement représenter son épouse; que la partie adverse en déduit qu'il est manifeste que le premier requérant disposait d'un mandat pour représenter régulièrement son épouse dans le cadre de cette procédure et que l'argumentaire développé à l'appui du moyen témoigne d'une mauvaise foi certaine; que la partie adverse ajoute que le premier requérant a toujours entretenu l'apparence de sa qualité de bailleur pouvant engager seul tant son patrimoine que celui de son épouse et qu'il est admis que l'apparence entretenue par une partie peut entraîner des droits et obligations dans son chef; que la partie adverse indique que l'article 13, § 2, du code bruxellois du logement impose au bailleur de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions et que le premier requérant devait, après avoir reçu une convocation uniquement à son nom, qui visait pourtant indéniablement la qualité de bailleur des logements litigieux, en référer à son épouse et la faire participer, le cas échéant, à cette procédure contradictoire et qu'en prenant l'initiative de suivre la procédure seul, sans jamais attirer l'attention de l'administration sur une contrariété entre la situation apparente et la situation réelle, le requérant a manqué à son obligation de bonne foi et ne pourrait en tirer nul profit;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire, les requérants font valoir que les dispositions du code civil, invoquées par la partie adverse, ne s'appliquent que dans le cadre du régime légal et non, comme en l'espèce, dans le cadre de la séparation de biens qui leur est applicable; qu'ils soutiennent qu'il ne pourrait être tiré argument du fait que le premier requérant ait eu

le pouvoir de représentation pour certains actes spécifiques tels les signatures des baux pour en déduire qu'un mandat lui aurait été conféré pour représenter son épouse dans le cadre de la procédure litigieuse; qu'en ce qui concerne l'apparence invoquée par la partie adverse, les requérants estiment que celle-ci se prévaut d'éléments qui lui sont totalement étrangers, à savoir la correspondance adressée aux locataires, afin de justifier que la procédure administrative n'a pas été menée de manière contradictoire à l'égard de la seconde requérante;

Considérant que, par le présent moyen, les requérants invoquent deux griefs distincts; qu'ils contestent d'une part le fait que la seconde requérante n'a pas été invitée à la visite des lieux et, d'autre part, le fait qu'elle ne s'est pas vu notifier la première estimation de l'amende comportant invitation à être entendue par le fonctionnaire dirigeant de l'inspection régionale du Logement de telle sorte qu'elle n'a pu, à cette occasion, faire valoir ses observations; que le second grief précité est irrecevable car il est dirigé à l'encontre des décisions du fonctionnaire dirigeant auxquelles se sont substitués les actes attaqués pris par le fonctionnaire délégué à l'issue de la procédure de recours; qu'en outre, dans le cadre de cette procédure, la seconde requérante a pu faire valoir l'ensemble des observations et moyens qu'elle estimait utiles de sorte que le principe général des droits de la défense a été respecté; qu'en ce qui concerne le premier grief précité, il est exact que le courrier recommandé informant de la date de la visite n'a été adressé qu'au premier requérant; que, toutefois, il ressort du dossier administratif que les deux requérants sont mariés et domiciliés à la même adresse; que le premier requérant s'est manifesté comme étant la personne de contact en ce qui concerne les logements situés dans l'immeuble concerné; qu'à cet égard, les baux, s'ils sont établis au nom des deux époux, ne sont signés que par le premier requérant; que celui-ci n'a nullement signalé, lors de la visite des lieux le 4 octobre 2006, qu'il n'était pas le seul bailleur; qu'au contraire, il a signé les feuilles de présence pour les logements sans la moindre observation concernant sa qualité de bailleur et le fait que son épouse aurait également dû être convoquée, faisant ainsi légitimement croire qu'il assumait seul la qualité de bailleur; qu'au regard de ces éléments, il ne peut être admis que la seconde requérante, domiciliée et résidant à la même adresse que son époux, n'était pas informée de la visite des lieux qui devait se dérouler le 4 octobre 2006; qu'enfin, la seconde requérante a pu dans le cadre du recours introduit devant le fonctionnaire délégué et ayant mené à l'adoption des actes attaqués faire valoir l'ensemble des observations qu'elle jugeait utiles, en ce compris les remarques qu'elle aurait pu formuler lors de la visite des lieux du 4 octobre 2006; que le moyen est irrecevable;

Les requérants prennent un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadmissibilité des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des principes de proportionnalité et de bonne administration; qu'ils soutiennent que les actes attaqués ne sont pas valablement motivés; qu'ils affirment n'avoir jamais reçu aucun avertissement préalable à la procédure administrative menée à leur encontre par les services de l'inspection régionale du Logement; que les requérants marquent leur désaccord par rapport au fait que la partie adverse a jugé dans les actes attaqués que leurs critiques seraient irrelevantes quant au procès-verbal d'audition établi le 23 novembre 2006; que les requérants affirment que la sur-occupation de l'immeuble voire sa sur-division préexistait à leur acquisition et que cet état ne résulte donc pas de leur propre chef; qu'ils estiment que le montant de l'amende n'est pas adéquatement motivé car s'il leur est possible de comprendre à quoi correspondent les 6.000 euros afférents aux postes "gaz et électricité", les 1.900 euros imposés "pour le surplus" par l'autorité ne sont nullement justifiés; qu'ils précisent que la motivation des actes attaqués ne leur permet pas de comprendre quels arguments, développés dans leur recours, ont été pris en considération par la partie adverse pour revoir les montants des amendes initialement arrêtées; que les requérants ajoutent que les montants initialement fixés et sur lesquels se fonde l'autorité sur recours, ne trouvent aucun fondement légal de sorte qu'il est impossible de contrôler pourquoi l'autorité aurait choisi une amende 3.000 euros au lieu de 1.000 euros en l'espèce; que les requérants font valoir également que lors de la visite des lieux, aucune question n'a été posée au premier requérant afin qu'il fasse valoir son point de vue de sorte que les agents ayant établi les rapports, n'ont pu commettre qu'une erreur manifeste d'appréciation; que selon les requérants, les postes faisant l'objet d'une amende se situent principalement dans les pièces communes de l'immeuble de sorte que chacun des montants retenus a été multiplié par quatre; que les requérants indiquent que le premier requérant a contesté cette multiplication dans le cadre du recours mais qu'aucune réponse précise n'a été apportée; qu'ils font valoir que le montant des amendes n'est nullement représentatif des défauts constatés car ceux-ci ont été pris en compte quatre fois pour les mêmes postes et en concluent que les principes de proportionnalité et de bonne administration ont été violés; que les requérants soutiennent que le comportement des locataires n'a nullement été pris en compte dans les dégradations constatées alors qu'ils avaient versé aux débats certaines pièces pour le moins éloquentes de l'intérieur des logements privés qui démontrent le manque de soin de la part de certains locataires; qu'enfin les requérants précisent que les sanctions

ont directement été prononcées sans qu'ils ne disposent d'un délai pour remettre leur immeuble en état ce qui démontre également leur manque de proportionnalité;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse réfute les griefs des requérants concernant le respect du principe général de la procédure contradictoire au motif qu'il ressort du dossier que le premier requérant a été averti de la visite d'inspection à laquelle il a participé, qu'il a été dûment convoqué par le service d'inspection régionale pour être entendu en ses observations sur la proposition d'amende administrative et qu'il a fait usage du recours suspensif qui lui était ouvert devant le fonctionnaire délégué du Gouvernement dont les décisions attaquées sont motivées en fonction des arguments avancés par le requérant à l'appui de son recours; que la partie adverse précise que de nombreuses infractions ont été constatées pour chacun des quatre logements, qu'une motivation spécifique a été développée pour chacune de ces infractions et qu'elles ont été sanctionnées par une amende proportionnelle à leur gravité; que la partie adverse expose que l'amende est infligée pour les infractions constatées dans les espaces communs au prorata des logements mis en location, ce montant s'élevant à 1.900 euros par logement et que l'amende relative aux postes électricité et gaz qui sont susceptibles de porter atteinte de façon immédiate à la sécurité nécessaire à chacun des quatre logements, a, quant à elle, été intégralement répercutée sur chacun de ceux-ci de telle sorte qu'il n'est donc pas question d'une multiplication par quatre des montants retenus à titre d'amendes pour les espaces communs; que la partie adverse soutient que la critique des requérants selon laquelle ils n'auraient pas disposé d'un délai suffisant pour remettre leur immeuble en état, ne peut être retenue car les actes attaqués sanctionnent des infractions commises dont la matérialité n'est pas contestable, ni d'ailleurs contestée; que, selon la partie adverse, les requérants ne peuvent pas prétendre ignorer qu'il appartient au bailleur de maintenir le bien loué en bon état; que, s'agissant des griefs concernant la motivation formelle des décisions attaquées et le respect du principe de proportionnalité, la partie adverse soutient avoir procédé à un réexamen complet du dossier, tout à l'avantage des requérants, puisque l'amende fixée initialement à 56.100 euros s'est vu ramenée à 33.400 euros, sur la base de considérations qui, pour partie, n'étaient même pas avancées par les requérants dans leur recours;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire, les requérants réitèrent les critiques émises dans la requête; qu'ils ajoutent que le montant des amendes n'est pas adéquatement motivé et que la partie adverse a procédé à un forfait et non à une réelle estimation; qu'ils affirment que les montants retenus pour les amendes n'ont aucun fondement légal et qu'aucune explication n'est

donnée dans les actes attaqués quant à la raison pour laquelle l'autorité a choisi une amende 3.000 euros pour les postes afférents au gaz et à l'électricité au lieu de 1 000 euros; qu'enfin, les requérants considèrent que le comportement des locataires devait être pris en considération par la partie adverse car les sanctions administratives, telles les amendes imposées en l'espèce, répondent au principe de l'imputabilité selon lequel ne peut être puni que l'individu qui a effectivement commis l'irrégularité constatée; que les requérants précisent que ce principe est consacré par l'article 15 du Code du Logement qui prévoit que l'amende infligée dépend du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur; que les requérants en concluent que le fait que plusieurs infractions soient imputables aux locataires, devait être pris en compte par la partie adverse;

Considérant que sept griefs peuvent être distingués au sein du troisième moyen; que, dans un premier grief, les requérants reprochent à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte du fait qu'aucun avertissement ne leur a été adressé par la commune d'Ixelles, ni du fait qu'ils n'avaient pas connaissance des normes d'habitabilité; que, dans un deuxième grief, les requérants contestent que la partie adverse ait jugé infondée leur critique concernant le caractère non-contradictoire du procès-verbal établi lors de l'audition du 23 novembre 2006; que, dans un troisième grief, les requérants soutiennent que la "sur-occupation" de l'immeuble, voire sa "sur-division" préexistait à leur acquisition et que cet état de fait ne résulte pas de leur chef; que, dans un quatrième grief, les requérants estiment que le montant des amendes n'est pas suffisamment motivé; que, dans un cinquième grief, les requérants contestent le fait qu'aucune question n'a été posée au premier requérant lors de la visite des lieux; que, dans un sixième grief, les requérants soutiennent que la partie adverse n'aurait pas pris en compte le comportement des locataires et que, dans un septième grief, les requérants font valoir que les sanctions ont été prononcées sans qu'ils disposent d'un délai pour remettre leur immeuble en état;

Considérant que, concernant le premier grief, la partie adverse était habilitée légalement à sanctionner les illégalités commises par les requérants; que l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, enfreinte par les requérants, a fait l'objet de la mesure de publicité requise de sorte qu'elle leur était opposable; que la sanction des illégalités commises par les requérants n'était par ailleurs nullement subordonnée à un avertissement préalable par la commune d'Ixelles; que le premier grief n'est pas fondé;

Considérant que le deuxième grief est irrecevable; que les requérants n'exposent pas avec la précision requise quels seraient les propos que le premier requérant aurait tenus, lors de l'audition du 23 novembre 2006, et qui n'auraient pas été valablement retranscrits dans le procès-verbal d'audition; qu'en outre, à supposer que certains arguments du premier requérant n'aient pas été valablement pris en compte par le fonctionnaire dirigeant à la suite de cette audition, les requérants n'établissent pas qu'ils n'ont pu les exposer dans le cadre du recours à l'issue duquel les actes attaqués se sont substitués aux décisions du fonctionnaire dirigeant; que les requérants ne démontrent donc pas que l'irrégularité qu'ils allèguent, à la supposer compréhensible et exacte, leur cause grief;

Considérant que le troisième grief n'est pas fondé; qu'en effet, les requérants étaient tenus, en tant que bailleurs de logements visés par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de respecter les normes qu'elle prescrit; qu'à supposer que les violations de l'ordonnance précitée aient préexisté à l'acquisition par les requérants de la propriété des logements concernés, cela ne les dispensait nullement de l'obligation d'y mettre fin dès qu'ils en sont devenus propriétaires et les ont mis en location; que la partie adverse a donc pu légalement sanctionner la violation par les requérants des obligations que leur impose l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Considérant que le quatrième grief n'est pas fondé; que la partie adverse a motivé valablement le montant des amendes imposées aux requérants; qu'il ressort de la motivation des actes attaqués que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la partie adverse n'a pas imposé quatre fois une amende pour les manquements constatés dans les parties communes mais a réparti le montant des amendes concernant ces parties au prorata des logements visités, soit en quatre parts égales imputées à chaque logement et correspondant chacune à un montant de 1.900 euros; que, toutefois, la partie adverse a estimé, en ce qui concerne les postes d'électricité et de gaz, qu'une amende de 6.000 euros, dont le montant correspond à 3.000 euros pour chacun de ces deux postes, devait être intégralement répercutée sur chaque logement mis en location étant donné que ces infractions portent atteinte de façon immédiate à la sécurité, la salubrité ou l'équipement minimum nécessaire du logement; que les requérants ne contestent pas le bien-fondé de cette dernière justification; qu'à ces montants de 6.000 et 1.900 euros précités, la partie adverse a précisé qu'elle ajoutait un montant relatif aux parties privatives des logements pour lesquelles des manquements avaient été constatés; que la partie adverse a donc permis aux requérants de comprendre parfaitement le montant des amendes qui leur ont été

imposées; qu'enfin, eu égard à la gravité et au nombre des infractions constatées, les amendes édictées par la partie adverse ne paraissent pas manifestement disproportionnées, ni entachées d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que le cinquième grief n'est pas fondé; que le premier requérant a pu faire valoir ses arguments lors de l'audition du 23 novembre 2006 et que les requérants ont également pu présenter leurs observations dans le cadre du recours à l'issue duquel les actes attaqués ont été adoptés; qu'il n'était nullement requis que le premier requérant soit interrogé en outre par l'inspection régionale du Logement lors de la visite des lieux;

Considérant que le sixième grief n'est pas fondé; que l'article 5 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement interdit de mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences qu'elle prescrit; que l'article 15 de cette même ordonnance habilite la partie adverse à imposer une amende administrative au bailleur qui a mis un logement en location en violation de l'interdiction précitée; que la partie adverse a sanctionné en l'espèce des illégalités imputables aux requérants, à savoir leurs violations de l'interdiction de mettre en location des logements qui ne répondaient pas aux exigences prescrites par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement; qu'il n'est pas nécessaire de déterminer en outre si, pour établir le montant des amendes, la partie adverse devait avoir égard au fait que les logements auraient été dégradés par les locataires; qu'il suffit de constater que les requérants n'indiquent pas avec la précision requise quelles dégradations auraient été commises par leurs locataires et ne démontrent nullement que ceux-ci seraient responsables de l'absence de conformité des logements concernés aux exigences prescrites par l'ordonnance du 17 juillet 2003;

Considérant que le septième grief n'est pas fondé; que la partie adverse était légalement habilitée à sanctionner les requérants en raison des illégalités commises sans leur offrir préalablement un délai pour leur permettre de les faire cesser; que le troisième moyen n'est donc pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-deux juin deux mille dix par :

M ^{me} DAURMONT,	Président de chambre,
MM. LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
HOUYET,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

K. LAUVAU.

O. DAURMONT.