

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.414 du 20 septembre 2010

G./A.193.952/VI-18.351

En cause : **KARACA VURAN** Ismaïl,

ayant élu domicile
chaussée de Ninove, n° 162,
1750 Lennik,

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 11 septembre 2009 par Ismaïl KARACA VURAN qui demande l'annulation de "la décision du Fonctionnaire délégué sur recours contre la décision de la Direction de l'Inspection régionale du logement du 26 mars 2009 qui lui inflige une amende de 8.300 euros";

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 6 août 2010 décidant d'examiner l'affaire par une chambre composée d'un membre conformément à l'article 90, § 1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 août 2010 notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 septembre 2010 à 10 heures 30;

Entendu, en son rapport, M^{me} Odile DAURMONT, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ndolao LUZEYEMO, 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 requête sont les suivants :

1. A la suite d'une plainte déposée le 19 décembre 2008 par le locataire du requérant, les services de la partie adverse ont procédé, le 4 mars 2009, à la visite du logement concerné situé au premier étage.

2. Le 26 mars 2009, l'inspection régionale du logement a, d'une part, prononcé à l'encontre de ce logement 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 8.300 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le requérant. Le requérant a été entendu le 15 mai 2009. A la suite de cette audition, le montant de l'amende administrative de 8.300 euros a, le 4 juin 2009, été confirmé.

3. Par un courrier du 18 juin 2009, le requérant a introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Le 14 juillet 2009, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable et partiellement fondé et a, en conséquence, ramené le montant de l'amende à 8.100 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Par un courrier daté du 10 juillet 2009 mais reçu le 15 juillet 2009, le conseil du requérant a communiqué à la partie adverse différentes pièces datant du mois de juin. Par une lettre du 24 août 2009, la partie adverse lui a indiqué que ces pièces lui

étaient parvenues après la prise de décision et qu'elle ne pouvait plus les prendre en considération.

6. Le 16 novembre 2009, la partie adverse a mis fin à l'interdiction de location en délivrant au requérant l'attestation de contrôle de conformité du logement litigieux;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de "la violation des articles 13 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de l'article 1 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des décisions administratives et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles ainsi que le principe de bonne administration"; qu'il reproche, tout d'abord, à la partie adverse de ne pas avoir statué en prenant connaissance de tous les éléments de la cause et, plus particulièrement, de ne pas avoir répondu aux pièces communiquées par le courrier du 10 juillet 2009; qu'il constate ensuite qu'il n'a pas bénéficié de la possibilité d'échapper à l'amende en régularisant sa situation conformément à l'article 13, § 3, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 et ce alors que le locataire a sa part de responsabilité dans la dégradation de l'appartement; qu'il fait enfin valoir que "sans explication aucune, la partie adverse a fait le choix de l'amende alors qu'il est manifestement établi l'impossibilité pour le requérant de faire des travaux pendant l'occupation des lieux", soulignant que le locataire "n'a pas exprimé la volonté de quitter immédiatement les lieux alors que l'entreprise de rénovation l'exigeait"; que, dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant se contente de préciser qu'il maintient sa demande telle que formulée dans sa requête introductive d'instance;

Considérant que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article 1^{er} de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs à défaut d'indiquer en quoi cette disposition, qui ne contient que des définitions, serait violée;

Considérant, sur le premier grief invoqué par le requérant, à savoir le fait que la partie adverse n'aurait pas pris en compte, ni a fortiori répondu aux pièces transmises par son conseil le 10 juillet 2009, qu'il y a lieu de constater que ce courrier n'est parvenu aux services de la partie adverse que le 15 juillet 2009; que n'ayant pas connaissance de ces pièces lors de l'adoption de la décision attaquée du 14 juillet 2009, il ne peut raisonnablement pas être fait grief à la partie adverse de ne pas en avoir tenu compte, ni de ne pas avoir spécialement motivé sa décision au regard de celles-ci; qu'il appartenait à la partie adverse, conformément à l'article 15, dernier alinéa de

l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement - ci-après désignée par les termes "Code bruxellois du logement" - de prendre sa décision dans les trente jours de la réception du recours; que celui-ci ayant été reçu en date du 22 juin, la décision devait donc intervenir au plus tard le 22 juillet 2009; que le requérant avait parfaitement connaissance de ce délai, celui-ci étant très clairement rappelé dans l'accusé de réception de son recours du 23 juin 2009 qui lui signale, en outre, qu'il lui "appartient de [...] communiquer sans délai tous les éléments [qu'il jugerait] utiles à l'examen [du recours] tels que : devis, preuve de démarches effectuées, explications complémentaires, photos, ..."; qu'il ne pouvait dès lors ignorer qu'il se devait de faire toute diligence pour communiquer les pièces complémentaires qu'il estimait utiles à sa défense et qu'il prenait le risque, en tardant, que la décision soit prise par une partie adverse légitimement soucieuse de respecter le délai qui lui était imparti pour statuer; que, compte tenu de cette constatation, on ne s'explique pas le délai mis par le requérant pour transmettre les pièces annexées au courrier de son conseil daté du 10 juillet 2009; qu'il en va d'autant plus ainsi que la plupart des pièces ainsi transmises, à l'exception d'une facture, sont antérieures au recours dont a été saisi le fonctionnaire délégué; qu'en tout état de cause, on ne peut nullement faire grief à la partie adverse de ne pas avoir attendu la limite du délai qui lui était imparti pour prendre sa décision; que, de même et dès lors que les pièces invoquées par le requérant sont arrivées après l'adoption de la décision attaquée, on ne peut légitimement reprocher à la partie adverse de ne pas en avoir tenu compte, ni de ne pas avoir spécialement motivé sa décision à leur regard;

Considérant, sur le deuxième grief invoqué par le requérant, à savoir le fait que la partie adverse ne lui aurait pas adressé une mise en demeure préalable à l'amende en lui laissant un délai pour effectuer les travaux conformément à l'article 13, § 3, du Code bruxellois du logement, que le requérant confond deux mesures et procédures distinctes : d'une part, la question de l'amende qui peut être prononcée en application de l'article 15 du Code bruxellois du logement et dont le but est de sanctionner le bailleur qui a mis un logement en location, sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement et, d'autre part, la question de la possibilité pour le bailleur de continuer à mettre le logement en location; que c'est dans le cadre de cette question que prend place l'article 13, § 3, précité; que cette disposition prévoit que le bailleur peut être mis en demeure d'effectuer dans un délai de maximum huit mois les travaux nécessaires afin que son bien réponde aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement et puisse donc continuer à être loué ou mis en location et précise qu'à défaut pour le bailleur d'avoir effectué ces travaux, le bien sera frappé d'une interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le

faire occuper; que le grief soulevé par le requérant ne pourrait être dirigé que contre la décision prononçant une telle interdiction, mais est, par contre, dépourvu de toute pertinence s'agissant d'un recours dirigé contre une amende administrative prononcée en application de l'article 15 du Code bruxellois du logement; que l'article 13, § 3, précité concerne donc une procédure étrangère à celle ayant donné lieu à l'acte attaqué et qui n'a, par ailleurs, pas trouvé à s'appliquer en l'espèce puisque le bien a fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper en raison d'une mise en péril de la sécurité ou de la santé des occupants; que le deuxième grief manque, dès lors, en droit;

Considérant, sur le troisième grief soulevé dans la requête, à savoir le fait que le locataire aurait sa part de responsabilité dans la dégradation de l'appartement, que cet élément a été examiné par la partie adverse dans la décision attaquée qui indique que :

" Considérant que les arguments soulevés par le requérant et relatifs au nombre de personnes habitant le logement et au comportement du locataire et de sa famille, n'ont aucune incidence sur le fait que le bien a été mis en location en violation de l'article 5 du Code et qu'une amende pouvait dès lors être infligée ;
Considérant qu'au sujet de l'accord qui aurait été conclu entre le bailleur et le locataire au sujet du chauffe-eau, aucune preuve n'est apportée par le requérant à ce sujet, et qu'il n'y a donc pas lieu d'en tenir compte;
Considérant que dans le cadre de son recours, le requérant explique à propos du point 1.3, qui stipule que «les deux fenêtres des pièces côté arrière du bâtiment ne ferment plus convenablement et ont des vitres cassées», que le locataire et ses enfants n'auraient jamais joui des lieux selon leur destination, ce qui expliquerait l'état des fenêtres des pièces et des vitres;
Qu'il ressort du dossier administratif, que les fenêtres dont question se composent de châssis en aluminium présentant un très mauvais état en raison de leur vétusté ;
Que l'on ne voit pas comment lesdits châssis pourraient être dans un si mauvais état juste en raison d'un mauvais entretien par le locataire;
Qu'il s'agit réellement ici d'un problème de vétusté auquel devait remédier le bailleur;
Qu'en raison de cet état, les fenêtres seraient difficiles à manipuler (ouvrir et fermer), et que dès lors cela expliquerait les vitres cassées (simple vitrage);
Qu'au regard de ce qui précède, l'amende de 500 € relative au point 1.3 doit donc être maintenue;
Qu'en ce qui concerne le point 1.4, à savoir la non-conformité du système électrique, le bailleur conteste sa responsabilité, en invoquant le fait qu'il a fait confiance aux locataires;
Que dans la mesure où il ne s'agit pas ici de réparations locatives ou d'entretien, cette amende est confirmée;
Considérant que relativement au point 1.6 et plus particulièrement l'évacuation des eaux usées de la baignoire, le requérant soulève que ce défaut ne pourrait lui être reproché;
Qu'en effet, le fait que l'évacuation des eaux usées de la baignoire soit bouchée, est un problème d'entretien incombant au locataire;
Qu'à ce titre, l'amende de 1.000 € prévue pour le poste 1.6 peut être réduite de 100 €;

Considérant qu'en ce qui concerne le point 2.2 relatif à la présence de parasites dans l'immeuble, le requérant affirme que la présence de cafards dans le séjour et la cuisine serait due à un manque d'entretien et d'hygiène du locataire;
Que le dossier administratif ne permet pas de savoir si la présence de cafards dans le logement serait due à un manque d'hygiène ou à un autre problème qui incomberait au bailleur;
Que le dossier administratif ne nous renseigne pas non plus sur la présence de cafards dans d'autres parties de l'immeuble;
Que dans le doute, le bailleur ne peut se voir imposer une amende pour ce problème là;
Que par conséquent, l'amende de 1.000 € pour le poste 2.2 peut être diminuée de 100 €;
Qu'en ce qui concerne les autres défauts constatés lors de la visite des lieux et portant sur la sécurité élémentaire, la salubrité élémentaire et l'équipement élémentaire, les arguments invoqués par le requérant à l'appui de son recours ne permettent en rien de les justifier;
Que le requérant n'a donc pas respecté l'article 5 du Code du Logement en mettant en location un logement ne répondant pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 dudit Code, et qu'une amende pouvait lui être imposée en application de l'article 15 du Code;
Qu'au regard de ce qui précède, l'amende de € 8.300,00 est réduite de € 200,00 € et est donc portée à € 8.100,00";

que la requête ne conteste nullement cette analyse, le requérant soutenant tout au plus que le locataire n'a pas immédiatement quitté les lieux lorsque l'entreprise de rénovation l'a exigé; que cette argumentation ne peut toutefois pas être retenue dès lors que, s'il ressort des pièces déposées par le requérant lors de son audition du 15 mai 2009 qu'il avait donné en date du 4 septembre 2008 un préavis de fin de bail pour cause de travaux à son locataire pour le 31 mars 2009, il n'est nullement établi que les travaux devaient commencer avant cette date, ni que le locataire aurait empêché l'entreprise de rénovation d'effectuer les travaux requis; que, le 4 février 2009, le service de l'inspection régionale du logement a fait savoir au requérant qu'il allait procéder à la visite du logement concerné; que, deux jours plus tard, un nouveau préavis mettant fin au bail pour rénovation au 31 août 2009 a été adressé au locataire; que la visite effectuée par le service de l'inspection régionale du logement s'est déroulée le 4 mars 2009; que l'amende administrative ayant pour but de sanctionner une infraction passée, le requérant ne peut pas soutenir que les faits justifiant celle-ci trouvent leur origine dans le comportement du locataire qui aurait empêché l'entreprise de rénovation d'effectuer les travaux de rénovation puisque lesdits travaux ne devaient débiter qu'après la visite et donc la constatation des manquements donnant lieu à amende; qu'en tout état de cause, il ne ressort d'aucune pièce ni du dossier administratif, ni du dossier déposé par le requérant que l'exécution de travaux de rénovation souhaités par le propriétaire aurait été rendue impossible avant la date de l'inspection du logement du fait du locataire; qu'au contraire, il ressort du compte rendu de la visite domiciliaire effectuée le 18 décembre 2008 par le service logement du centre public d'action sociale de Saint-Josse-ten-Noode, qui figure au dossier administratif, que le requérant n'était

pas disposé à réaliser les travaux nécessaires et souhaitait voir partir la famille du locataire; que le moyen unique n'est, dès lors, pas fondé,

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 septembre deux mille dix par :

M ^{me} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
M. Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.