

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 209.317 du 30 novembre 2010

G./A.173.650/VI-18.706

En cause : **VAN DURME** Maria, décédée,

Instance reprise par :

1. HOUBEN Claude Jeanine,

ayant élu domicile

rue de l'Idylle, n° 2,

1080 Bruxelles,

2. HOUBEN Sabine,

ayant élu domicile

Korenhofstraat, n° 40,

2800 Mechelen,

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 6 juin 2006 par Maria VAN DURME qui demande l'annulation de la décision prise le 7 avril 2006 par le fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclarant son recours recevable mais non fondé et confirmant le montant d'une amende administrative de 12.300 euros en raison de manquements aux exigences visées à l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu l'extrait d'acte de décès transmis par l'administration communale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve duquel il ressort que Maria VAN DURME est décédée le 17 janvier 2009;

Vu la demande de reprise d'instance introduite le 22 juin 2009 par Claude Jeanine HOUBEN et Sabine HOUBEN;

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 11 octobre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 novembre 2010;

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

Entendu, en leurs observations, Me Nathalie NDINDILIYIMANA, loco Me Jean-Marie JAMOULE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes 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 du recours sont les suivants :

1. A la suite d'une plainte introduite le 28 septembre 2005 par la commune de Saint-Gilles, les services de la partie adverse ont procédé, le 24 octobre 2005, à la visite de l'appartement concerné par l'acte attaqué et se trouvant dans un immeuble situé rue Théodore Verhaegen, n° 188 à 1060 Saint-Gilles.

2. Le 17 novembre 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 12.300 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur. Le conseil de la requérante a été entendu le 9 février 2006 et a également communiqué deux courriers d'observations en novembre 2005 et février 2006. A la suite de cette audition, le montant de l'amende a été confirmé le 2 mars 2006.

3. Par un courrier du 18 mars 2006, reçu le 21 mars 2006, la requérante, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale.

4. Le 7 avril 2006, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable mais non fondé et a, en conséquence, maintenu le montant de l'amende à 12.300 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, le 22 juin 2009, Claude Jeanine HOUBEN et Sabine HOUBEN, ayant succédé aux droits et obligations de la requérante originaire suite à son décès le 17 janvier 2009, demandent à reprendre l'instance; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que la requérante soulève un premier moyen intitulé "sur le plan de la bonne foi"; qu'elle expose que l'article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement impose la preuve d'un élément moral et le respect du principe de proportionnalité et qu'aussi longtemps qu'elle suit les conseils légitimes de son notaire et de son avocat, elle ne peut être accusée d'être de mauvaise foi et subir des pénalités très lourdes alors même que sa situation financière est en péril; qu'elle précise que l'appartement n'a pu être libéré que par un jugement du 27 septembre 2005, que la plainte du locataire date du 28 septembre 2005 et n'avait pour but que de lui nuire;

Considérant que la partie adverse répond que les griefs exposés par la requérante ne paraissent pas pouvoir être qualifiés de moyens dès lors qu'elle n'indique pas de manière précise les irrégularités qui affecteraient l'acte attaqué, ni la manière dont une règle de droit aurait été enfreinte en l'espèce; qu'au sujet du premier moyen, elle fait valoir qu'elle ne conteste pas le caractère facultatif de l'imposition d'une amende au sens de l'article 15 du Code bruxellois du Logement mais souligne que l'interprétation que la requérante fait de cette disposition paraît pour le moins contestable au vu des travaux parlementaires et de l'article 15 précité; qu'elle précise que le logement litigieux s'est vu imputer plus de dix infractions par rapport aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, chacune de ces infractions faisant l'objet d'une motivation attestant de sa plus ou moins grande gravité, assortie d'un montant d'amende proportionné à cette gravité; qu'elle estime que la bonne foi que la requérante se plaît à invoquer doit être relativisée puisque, quels que soient son grand âge et sa méconnaissance des dispositions du Code bruxellois du Logement, elle ne peut pas sérieusement

prétendre, en droit, pouvoir bénéficier de son ignorance du fait qu'il appartient au bailleur de délivrer le bien loué en bon état et de le maintenir; qu'elle ajoute que l'adage selon lequel "personne n'est censé ignorer la loi" est applicable à tous et que le seul fait d'être une personne âgée et de se trouver dans un home ne peut évidemment pas constituer un motif pour justifier une distinction de traitement; qu'enfin, elle soutient qu'il est incorrect de prétendre que la plainte du locataire n'avait pour but que de nuire à la requérante puisqu'il ressort du dossier administratif que l'inspection régionale du Logement a été saisie d'une plainte émanant du service logement de la commune de Saint-Gilles;

Considérant que la requérante réplique que l'indication de la règle de droit qui a été violée est l'impératif de bonne foi; qu'elle indique que c'est à son initiative et à celle de son conseil qu'elle a demandé au juge de paix l'expulsion des occupants de l'appartement qui refusaient de réparer les dégâts et qu'ensuite, elle a signalé aux autorités qu'elle ne le remettrait pas en location aussi longtemps que la situation ne serait pas régularisée; qu'elle indique qu'aucune mise en demeure, ni aucun avertissement préalable ne lui a été donné; qu'elle fait valoir "qu'il n'est pas de justice équilibrée de sanctionner par des amendes hors de toute proportion une personne âgée et invalide, qui, sur conseil de son avocat et de son notaire, cherche à régulariser une situation dont elle n'avait, en réalité, pas connaissance donnant pouvoir à cet effet à ses mandataires de justice"; qu'elle soutient qu'elle a "poursuivi depuis le début 2005 la régularisation de la situation locative" et qu'il est erroné de prétendre qu'elle a continué à mettre son bien en location et qu'en fonction de cette affirmation de la partie adverse, la décision doit être annulée puisque, agissant par ses mandataires de justice, loin de continuer à mettre son bien en location, elle a poursuivi l'expulsion des occupants;

Considérant que, dans son premier moyen, la requérante invoque avec suffisamment de clarté la violation du principe de proportionnalité de sorte que ce moyen est recevable; que la requérante ne démontre pas que le conflit qu'elle entretenait avec ses locataires ne lui aurait pas permis de respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée; qu'en l'espèce, l'âge avancé de la requérante, lors de l'adoption de l'acte attaqué, ne constitue pas davantage une justification dès lors qu'elle ne soutient pas avoir été incapable juridiquement de gérer ses biens et qu'elle indique, en outre, avoir été assistée par un avocat et un notaire; qu'à supposer que ceux-ci l'aient mal conseillée au sujet de la gestion de son appartement, ce fait pourrait, le cas échéant, être de nature à engager leur responsabilité à l'égard de la requérante mais ne serait pas susceptible d'établir qu'elle ne pouvait respecter les exigences prescrites par l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003; que, par ailleurs, quatorze infractions

ont été établies par la partie adverse dont trois extrêmement graves qui touchent à la sécurité des occupants; qu'en égard à la gravité de ces infractions, le montant de l'amende contestée n'apparaît pas manifestement disproportionné; qu'enfin, l'éventuelle volonté du bailleur d'effectuer les travaux nécessaires ou son souhait de vendre l'immeuble, postérieurement à la commission des infractions, est indifférent en ce qui concerne l'infliction de l'amende administrative puisque celle-ci est destinée à sanctionner le bailleur qui a, comme en l'espèce, déjà commis l'infraction en mettant un logement en location sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement; que le premier moyen n'est, dès lors, pas fondé;

Considérant que la requérante soulève un deuxième moyen intitulé "sur le plan de la législation"; qu'elle soutient que les amendes administratives doivent nécessairement être soumises au contrôle de pleine juridiction des tribunaux civils et qu'en décider autrement reviendrait à faire échapper au contrôle du juge ce qui relèverait de l'appréciation unilatérale de l'administration; qu'elle invoque le droit à un recours effectif garanti tant par un principe général de droit que par l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et se réfère à un arrêt de la Cour d'arbitrage du 24 février 1999;

Considérant que le moyen, tel qu'il est rédigé, n'est pas dirigé contre l'acte attaqué mais contre les voies de recours organisées à l'encontre des amendes administratives adoptées en vertu de l'ordonnance du 17 juillet 2003; que le deuxième moyen est irrecevable;

Considérant que le troisième moyen est intitulé "sur le plan des manquements"; que la requérante indique que si l'immeuble devait être structurellement rénové pour répondre aux obligations de logement, cette rénovation ne concernait nullement les griefs "plaques détachées, fils électriques non isolés, fenêtre cassée, tuyau de chauffage non obturé" car il s'agit de dégâts occasionnés par le locataire qui avait reçu, à l'intervention du C.P.A.S., un appartement qui n'était sans doute pas neuf mais qui était considéré comme habitable; qu'elle ajoute qu'il appartenait au locataire, comme homme de métier, de veiller à l'entretien du bien qu'il occupait sans payer de loyer et non pas, après en avoir été expulsé, de dénoncer des manquements qui relèvent de toute évidence de son inaction alors que la requérante, de par son âge et son état de santé, ne pouvait prendre connaissance de l'état du bien dont elle n'était que partiellement propriétaire;

Considérant que dans le quatrième moyen, la requérante expose que le fait qu'elle ne soit pas seule propriétaire de l'immeuble et qu'elle ne dispose que d'une petite pension empêchait toute concession d'hypothèque permettant de dégager les

fonds nécessaires à la rénovation du bien de telle sorte que la seule solution est la vente de l'immeuble ce qui nécessite soit le concours de tous les propriétaires, soit une décision du Tribunal de première instance; qu'elle indique que sa volonté de mettre en ordre sa situation immobilière et financière, est exclusive de toute négligence;

Considérant que la requérante n'indique pas, dans ses troisième et quatrième moyens, quelles sont les règles de droit dont elle invoque la violation, ni la manière dont elles auraient été méconnues; que les troisième et quatrième moyens sont irrecevables,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Il est donné acte de la reprise d'instance à Claude Jeanine HOUBEN et Sabine HOUBEN.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 87,50 euros chacune.

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

M ^{me} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
MM. Paul LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
Yves HOUYET,	Conseiller d'Etat,
Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.