CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.467 du 23 février 2011

G./A.183.095 /VI-18.707

En cause : **CALLEWAERT** Guy,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul CHAPELLE, avocat,
boulevard de Waterloo, n° 92,
1000 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 23 avril 2007 par Guy CALLEWAERT qui demande l'annulation "des décisions prises par le fonctionnaire délégué du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale confirmant le montant des amendes administratives de 4.200 € + 3.200 € + 5.000 € + 4.300 € + 4.600 € + 4.200 €, soit un total de 25.500 € telles qu'elles découlent des décisions prises par la Direction de l'Inspection régionale du Logement les 20 novembre 2006, 9 janvier 2007, 21 février 2007";

Vu le dossier administratif;

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 18 janvier 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 février 2011;

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

Entendu, en ses observations, Me Manoël DE KEUKELAERE, loco 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. Le 26 juin 2006, la commune d'Ixelles a introduit une plainte auprès du service d'inspection régionale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'encontre du bailleur d'un logement situé au sous-sol arrière gauche du numéro 93 de la rue Américaine.

2. Le 2 août 2006, le service d'inspection régionale a informé le requérant de l'existence de cette plainte et du fait qu'une visite des lieux se déroulerait le 14 août 2006.

3. A une date inconnue, mais probablement par un courrier du 8 septembre 2006, le requérant a été informé qu'une visite des autres logements de cet immeuble se déroulerait le 29 septembre 2006.

4. Le 20 novembre 2006, le service d'inspection régionale a interdit au requérant de continuer à mettre en location ou de louer ou de faire occuper cinq des logements situés au 93 de la rue Américaine. Il s'agit de ceux situés au sous-sol arrière gauche (studio n^{o} 16), au 3ème étage avant droit (studio n^{o} 1), au 2ème étage avant droit (studio n^{o} 4), au 2ème étage milieu (studio n^{o} 6) et au sous-sol avant (studio n^{o} 15). Pour quatre autres logements, le service d'inspection régionale a mis le requérant en demeure d'effectuer des travaux dans un délai de huit mois. Il s'agit des logements situés au 2ème étage avant gauche (studio n^{o} 5), à l'entresol arrière (studio n^{o} 7), au 1er étage arrière gauche (studio n^{o} 9) et au rez arrière droit (studio n^{o} 12b).

5. A la même date, le fonctionnaire dirigeant du service précité a estimé le montant total de l'amende administrative, pour chacun des ces logements, sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur, à :

- 6.300 euros pour le logement du sous-sol arrière gauche (studio n° 16);
- 7.200 euros pour le logement du 3ème étage avant droit (studio n° 1);
- 6.200 euros pour le logement du 2ème étage avant droit (studio n° 4);
- 8.000 euros pour le logement du 2ème étage milieu (studio n° 6);
- 6.200 euros pour le logement du sous-sol avant (studio n° 15);
- 4.100 euros pour le logement du 2ème étage avant gauche (studio n° 5);
- 3.200 euros pour le logement de l'entresol arrière (studio n° 7);
- 5.100 euros pour le logement du 1er étage arrière gauche (studio n° 9);
- 7.600 euros pour le logement du rez arrière droit (studio n° 12b).

6. Le requérant devait être entendu le 20 décembre 2006, date fixée à la suite de sa demande de remise de l'audition, initialement prévue le 14 décembre, mais il ne s'est pas présenté.

7. Le 9 janvier 2007, le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale a confirmé le montant des amendes évaluées provisoirement le 20 novembre 2006.

8. Le 18 janvier 2007, le requérant a formé un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale.

9. Le 21 février 2007, le fonctionnaire délégué a déclaré le recours recevable et partiellement fondé et a, en conséquence, réduit le montant des amendes à :

- 4.300 euros pour le logement du sous-sol arrière gauche (studio n° 16);
- 4.200 euros pour le logement du 3ème étage avant droit (studio n° 1);
- 3.200 euros pour le logement du 2ème étage avant droit (studio n° 4);
- 5.000 euros pour le logement du 2ème étage milieu (studio n° 6);
- 4.600 euros pour le logement du rez arrière droit (studio n° 12b);
- 4.200 euros pour le logement du sous-sol avant (studio n° 15).

Il s'agit des actes attaqués.

10. Le fonctionnaire délégué a également supprimé les amendes relatives au 2ème étage avant gauche (studio no 5), à l'entresol arrière (studio no 7) et au 1er étage arrière gauche (studio no 9), le montant de chacune de ces amendes telles que recalculées n'atteignant pas la limite minimale fixée à 3.000 euros;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse conteste le fait que le requérant demande l'annulation de six actes par une même requête en raison de l'absence de connexité entre eux; qu'elle fait valoir d'une part, qu'il s'agit ici de sanctions frappant six logements distincts faisant l'objet de baux différents, et, d'autre part, que même si la motivation des décisions est effectivement similaire, elle n'est pas identique dès lors que chacun des logements présente une particularité et qu'en conséquence, chaque amende a un montant différent; qu'elle conclut que le recours n'est recevable qu'à l'encontre du premier acte attaqué;

Considérant que le requérant réplique que les décisions attaquées concernent des logements situés dans un même immeuble, qu'elles sont justifiées par des arguments identiques, qu'elles ont été adoptées à l'issue d'une seule procédure et qu'elles sont affectées des mêmes défauts de sorte que des moyens identiques sont dirigés contre elles; qu'il en conclut que des liens étroits existent entre ces actes de sorte qu'ils peuvent être contestés par une même requête;

Considérant que la requête est dirigée contre six décisions distinctes; que les actes attaqués entretiennent un lien de connexité étant donné qu'ils concernent six logements loués par le requérant et situés dans un même immeuble 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 six décisions attaquées;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une première branche, il soutient que la partie adverse l'a sanctionné en raison du fait qu'il ne s'est pas présenté à l'audition du 20 décembre 2006 et qu'elle aurait dû tenir compte de ses difficultés de déplacement et organiser une nouvelle audition; qu'il indique que s'il avait pu apporter des explications, notamment au sujet de sa situation précaire, ou produire des pièces, les amendes auraient pu être réduites ou supprimées; que, dans une seconde branche, il fait valoir que la partie adverse n'a pas tenu compte de sa bonne foi liée à sa situation précaire et au fait qu'il n'est pas le bailleur de sorte qu'il ne lui appartient pas de réaliser les travaux; qu'il indique que la partie adverse fixe le montant des amendes de façon arbitraire et excessive;

Considérant que la partie adverse répond, au sujet de la première branche, que le service d'inspection régionale a pris toutes les mesures pour permettre au requérant de faire valoir ses arguments; qu'elle précise que ce service a convoqué le requérant à une audition et qu'après que celui-ci en ait demandé le report, il a non seulement été fait droit à sa demande mais, en outre, la nouvelle audition a été fixée à l'une des deux dates proposées par le requérant; qu'elle ajoute que le service d'inspection régionale l'a avisé de cette nouvelle date dans les plus brefs délais afin que, compte tenu de l'éloignement de son domicile en France, il soit informé au plus vite; que la partie adverse fait valoir qu'un administré qui, comme en l'espèce, a négligé de donner suite à une convocation, sans raison légitime, ne peut invoquer la violation du principe «Audi alteram partem»; qu'elle indique qu'au demeurant, le requérant n'invoque pas la méconnaissance de ce principe mais se prévaut d'une violation de l'obligation de motivation formelle qui n'est manifestement pas fondée dès lors que sont exposées dans les actes attaqués les raisons pour lesquelles la partie adverse a jugé que le requérant a eu la possibilité d'être entendu et n'en a pas fait usage; qu'en ce qui concerne la seconde branche, la partie adverse soutient que le montant des amendes n'a pas été fixé de manière arbitraire mais qu'il le fut, comme le laisse apparaître leur motivation, en considération du nombre et de la gravité des manquements constatés; qu'elle indique que la bonne foi, invoquée par le requérant, doit être relativisée car il ne peut prétendre ignorer qu'il appartient au bailleur de maintenir le bien loué en bon état; qu'elle ajoute que le requérant ne peut affirmer être de bonne foi alors qu'il louait un ensemble de petits studios dans un immeuble délabré sans se soucier de l'état dans lequel ils se trouvaient;

Considérant qu'au sujet de la première branche, le requérant réplique que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, elle n'a pas mis tout en œuvre pour l'informer en temps utile de la date de l'audition; qu'il indique avoir averti la partie adverse du fait qu'il était souvent en déplacement et qu'il risquait de ne pas pouvoir prendre connaissance d'un courrier ordinaire à temps de sorte qu'il a demandé d'être averti par courrier électronique mais que cela lui a été refusé; qu'il fait valoir qu'en conséquence, il n'a pris connaissance que tardivement de la lettre l'informant de la date de l'audition; que le requérant considère que ses difficultés à prendre connaissance à temps du courrier que la partie adverse lui avait adressé, constituent une cause légitime justifiant son absence à l'audition; que, s'agissant de la seconde branche, le requérant soutient qu'il ne suffit pas à la partie adverse d'affirmer dans ses décisions qu'elles ne sont pas disproportionnées pour qu'elles ne le soient pas; qu'il considère que la motivation des amendes contestées ne lui permet pas de comprendre pourquoi la partie adverse a retenu les montants concernés et pour quelle raison elle les a jugés proportionnés à la gravité des infractions commises; qu'il estime que la partie adverse a défini des montants d'amendes standardisés qu'elle se contente

d'appliquer sans procéder à une appréciation individuelle des cas au sujet desquels elle statue et sans s'assurer de la proportionnalité des amendes qu'elle prononce; que le requérant fait valoir que le seul fait que l'état des logements ne satisfaisait pas aux exigences du Code bruxellois du Logement, ne suffit pas à établir qu'il n'était pas de bonne foi; qu'il juge qu'il en est d'autant moins ainsi que des dégradations ont été commises par les locataires; qu'enfin, le requérant indique que la partie adverse n'a pas justifié pourquoi il était seul redevable des amendes pour avoir sous-loué les logements et pourquoi le propriétaire avec lequel il a conclu un bail, n'est pas également responsable des manquements aux exigences prescrites par le Code précité;

Considérant, concernant la première branche, qu'il ressort du dossier administratif que, par un courrier du 5 décembre 2006, le requérant a demandé au service d'inspection régionale de reporter la date de son audition, fixée initialement le 14 décembre 2006, au 18, au 19 ou au 20 décembre 2006; que, le 7 décembre 2006, le service précité l'a informé, par courrier ordinaire et par courrier électronique, du fait que l'audition aurait lieu le 20 décembre 2006, soit à l'une des dates sollicitées par le requérant; qu'il lui appartenait d'adopter les mesures nécessaires pour prendre connaissance, en temps utile, des courriers qui lui furent envoyés par le service d'inspection régionale; qu'il en est d'autant plus ainsi que le requérant savait qu'une audition aurait lieu et qu'une réponse allait lui être adressée à la suite de sa lettre du 5 décembre 2006; qu'en outre, le service d'inspection régionale a agi avec diligence dès lors qu'il a répondu au requérant dès le 7 décembre 2006 en vue d'une audition ne devant intervenir, à la demande du requérant, que le 20 décembre 2006; que, par ailleurs, le requérant n'a pas sollicité dans le recours qu'il a formé, le 18 janvier 2007, auprès du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à être entendu; que la première branche n'est pas fondée; qu'à propos de la seconde branche, la circonstance que le requérant aurait voulu mettre fin aux manquements aux exigences prescrites par l'article 4 du Code bruxellois du Logement, n'empêchait nullement la partie adverse de le sanctionner, en vertu de l'article 15 du même Code, en raison du fait qu'il avait méconnu ces exigences; que la partie adverse n'a pas déterminé arbitrairement les montants des amendes contestées; que, comme cela ressort de la motivation des actes attaqués, elle a exercé son pouvoir d'appréciation, conformément au prescrit de l'article 15 du Code bruxellois du Logement et du principe général de proportionnalité, en définissant ces montants dans les limites fixées par cette disposition et en fonction du nombre d'infractions constatées ainsi que de leur gravité; qu'il n'apparaît pas qu'au regard de la multiplicité d'infractions commises, en l'espèce, et de leur gravité, la partie adverse aurait exercé son pouvoir discrétionnaire de façon disproportionnée; que, par ailleurs, le requérant ne présente aucun élément démontrant qu'il serait, comme il le soutient, dans une situation

précaire laquelle serait, à son estime, de nature à prouver sa bonne foi; qu'enfin, les critiques nouvelles du requérant, émises dans le mémoire en réplique et concernant le fait que la partie adverse n'aurait pas tenu compte de dégradations causées par les locataires ou de la circonstance que le requérant sous-louait les logements, sont tardives; qu'en effet, il ne les a formulées que dans le mémoire en réplique alors qu'il lui était possible de le faire dans la requête; que la seconde branche est partiellement irrecevable et partiellement non fondée; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant soulève un deuxième moyen pris de la violation "de l'article 23 de la Constitution, du droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et de l'obligation de procurer à chacun un logement décent, de la violation des articles 14 et 17 du Code du Logement, de l'obligation de procéder au relogement des locataires expulsés, de la violation de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDEH) et du respect de la vie privée et familiale"; qu'il soutient que les actes attaqués le contraignent à expulser les occupants de l'immeuble sans lui permettre de leur garantir le respect des droits consacrés par l'article 23 de la Constitution;

Considérant que la partie adverse répond que les actes attaqués n'ont pas pour objet de contraindre le requérant à expulser les occupants de l'immeuble mais de le sanctionner pour les infractions commises; qu'à titre subsidiaire, elle précise qu'à la suite de sa décision de fermeture immédiate des logements qui ne fait pas l'objet du présent recours, elle a saisi les autorités communales pour permettre l'éventuelle application du droit prioritaire au relogement au profit des locataires;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant réitère les critiques contenues dans sa requête;

Considérant que la partie adverse observe avec raison que les amendes attaquées sanctionnent le requérant en raison des manquements aux exigences prescrites par l'article 4 du Code bruxellois du Logement mais n'ont nullement pour objet de le contraindre à expulser les occupants de l'immeuble; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant soulève un troisième moyen pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution; qu'il soutient que les actes attaqués lui imposent en tant que bailleur sous-louant des logements les charges qui incombent à un propriétaire, à savoir des travaux lourds de rénovation de l'immeuble;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant confond manifestement l'interdiction de la continuation de la mise en location des logements incriminés avec les amendes attaquées; qu'elle ajoute que le bailleur est responsable pour avoir mis en location des logements ne répondant pas aux exigences prescrites par le Code bruxellois du Logement sans qu'il importe qu'il soit propriétaire de l'immeuble; qu'enfin, elle précise qu'il n'a aucune obligation de remettre les lieux en conformité avec ces exigences étant entendu qu'il n'a alors plus la possibilité de continuer à les louer;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant réitère les critiques contenues dans sa requête; qu'en plus, il fait valoir que la partie adverse a méconnu le principe d'égalité en ne sanctionnant pas également le propriétaire de l'immeuble concerné;

Considérant que, contrairement à ce que soutient le requérant, les amendes attaquées n'ont pas pour objet de le contraindre à rénover l'immeuble en cause mais le sanctionnent en raison des manquements aux exigences prescrites par l'article 4 du Code bruxellois du Logement; que, sur ce point, le moyen n'est pas fondé; que, par ailleurs, la critique nouvelle émise dans le mémoire en réplique et selon laquelle la partie adverse aurait dû également sanctionner le propriétaire de cet immeuble, est tardive; qu'en effet, le requérant ne l'a formulée que dans le mémoire en réplique alors qu'il lui était possible de le faire dans la requête; qu'en conséquence, le moyen est partiellement irrecevable et partiellement infondé,

D E C I D E :

Article 1er.

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-trois février deux mille onze par :

M^me^	Odile DAURMONT,	Président de chambre,
MM.	Paul LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
	Yves HOUYET,	Conseiller d'Etat,
M^me^	Caroline HUGÉ,	Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline HUGÉ. Odile DAURMONT.