

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 213.196 du 11 mai 2011

G./A.189.054/VI-17.903

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans, n° 71,
1200 Woluwé-Saint-Lambert,

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 22 juillet 2008 par Olivier BOON qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mai 2008 déclarant son recours non fondé et confirmant l'interdiction de continuer à mettre en location, ou de louer ou de faire occuper le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (3^{ème} étage);

Vu l'arrêt n° 191.097 du 4 mars 2009 rejetant la demande de suspension de l'exécution de la même décision;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 10 mars 2009 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le dossier administratif;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 5 avril 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 mai 2011;

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

Entendu, en leurs observations, Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, 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 du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 191.097 susvisé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 13, § 5, et 14, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe de proportionnalité et de l'excès de pouvoir dans lequel il reproche à l'acte attaqué de confirmer la décision prise le 25 mars 2008 par la direction de l'inspection régionale du Logement infligeant l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, compte tenu du nombre et de la gravité des infractions constatées le 29 février 2008 alors que le logement concerné satisfait aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements imposées par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution, les défauts mis en exergue dans le constat effectué par la direction de l'inspection régionale du Logement à la suite de la visite des lieux étant infirmés par le recours introduit le 23 avril 2008 et les pièces annexées à ce recours et n'étant pas susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants; qu'il explique qu'il résulte de l'article 13, § 5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement que deux conditions doivent être réunies pour pouvoir prononcer la décision d'interdiction immédiate prévue à l'article 14 étant la constatation d'infractions aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement

visées à l'article 4 du même Code et l'existence d'une mise en péril de la sécurité ou de la santé des occupants résultant des infractions constatées; qu'il soutient que l'acte attaqué fait apparaître que le fonctionnaire délégué a validé sans réserve le constat effectué le 29 février 2008 par la direction de l'inspection régionale du Logement, sans avoir aucun égard aux arguments du recours et aux pièces produites en annexe alors pourtant que ceux-ci démontraient que, contrairement aux constatations faites par la direction de l'inspection régionale du Logement, le logement considéré satisfaisait aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements imposées par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution, et que les défauts mis en exergue dans le constat effectué le 29 février 2008 - à les supposer établis quod non - n'étaient pas d'une gravité telle qu'ils étaient susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants; qu'il fait remarquer que la décision d'interdiction immédiate prise par la direction de l'inspection régionale du Logement et confirmée sur recours est fondée, plus particulièrement, sur la non conformité de l'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau, qui serait dangereuse pour les occupants du logement et représenterait un danger réel pour ceux-ci, alors qu'il a pu établir, au moyen de deux attestations de conformité délivrées par l'organisme de contrôle agréé ELECTRO-TEST, que les équipements de gaz installés dans le logement étaient conformes aux exigences légales et réglementaires applicables; qu'il considère, dès lors, que la sanction procède d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité administrative, qu'elle ne respecte pas les conditions d'application de l'article 13, § 5, du Code bruxellois du Logement et qu'elle est, en outre, disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi, à savoir la protection de la sécurité ou de la santé des occupants qui n'est pas mise en péril au sein du logement considéré; qu'il relève qu'elle porte, en tout cas, atteinte de manière excessive à son droit de propriété, dans la mesure où il se trouve privé du droit de louer un logement qui répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement imposées par la réglementation applicable; qu'il fait enfin valoir que la direction de l'inspection régionale du Logement elle-même a émis de sérieux doutes quant au bien-fondé de la sanction qui lui a été infligée suite à la visite effectuée le 29 février 2008, puisqu'elle a proposé, après l'audition de son conseil, de procéder à une nouvelle visite de l'immeuble pour effectuer de nouvelles constatations; que selon lui, dans le courrier qu'elle a adressé à celui-ci en date du 15 juillet 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement a indiqué qu'aucun report de la date de visite ne serait accordé, parce qu'"aucune disposition légale ne rend cette nouvelle visite obligatoire. Celle-ci est organisée uniquement à titre exceptionnel et gracieux dans le but de réexaminer certains éléments techniques contestés lors de l'audition du 19/06/2008" et en déduit que la direction de l'inspection régionale du Logement a donc considéré qu'il était indispensable de réexaminer certains éléments techniques constatés lors de la visite effectuée sur place le 29 février 2008 à la suite de laquelle la sanction d'interdiction

immédiate a été infligée, ce qui démontre qu'il existe de sérieux doutes sur le bien-fondé de ladite sanction;

Considérant que la partie adverse expose qu'il est exact que, postérieurement à l'acte attaqué, l'inspection régionale du Logement a organisé une nouvelle visite des lieux, non pas parce qu'elle aurait "émis elle-même de sérieux doutes quant au bien-fondé de la sanction infligée au requérant", comme celui-ci l'affirme, mais bien pour effectuer de nouvelles vérifications quant à ses affirmations et quant aux travaux qui auraient déjà été effectués pour remédier aux manquements constatés; que selon elle, il n'y a pas ici matière à de "sérieux doutes", mais bien tout simplement la démonstration que l'administration veille à respecter scrupuleusement les principes de bonne administration et de prise en considération de tous les éléments propres au dossier; qu'elle remarque que cette nouvelle visite d'inspection, faite le 5 août 2008, soit postérieurement à l'acte attaqué, a démontré que le requérant avait raison sur un point, lié au caractère dangereux du conduit d'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau dans la pièce-avant du logement et que c'est ainsi que, par une nouvelle notification, datée du 8 août 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement a reconnu "qu'en ce qui concerne le débouché des gaz brûlés du chauffe-eau du logement, notre premier constat était erroné" et a présenté ses excuses à l'intéressé pour cette erreur; qu'elle explique que cette même notification porte dès lors une modification au contenu du constat qui avait été notifié au requérant le 25 mars 2008, d'où il résulte que, si les termes du constat se voient amendés, les conclusions quant à la non-conformité des installations de gaz par rapport aux normes élémentaires de sécurité des logements étaient confirmées en substance à savoir que le conduit d'évacuation du chauffe-eau présent dans le coin-cuisine est non-conforme; qu'elle déduit de ces dernières considérations que le problème de sécurité affectant le logement litigieux, en ce qui concerne les installations de gaz, était bien réel et susceptible d'affecter gravement la sécurité et la santé des occupants, de telle manière que, si le premier constat effectué par l'inspection régionale du Logement - et, par suite, la décision du fonctionnaire délégué attaquée - est affecté d'une erreur matérielle sur un point en cette matière, cette erreur n'est assurément pas substantielle, puisque l'ensemble des autres défauts constatés par le service d'inspection suffit largement à justifier l'interdiction de mise en location infligée au requérant en l'espèce; qu'elle rappelle que suivant l'article 13, § 5 du Code bruxellois du Logement, "si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14" et que l'article 14 précité dispose, pour sa part, que "l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas

visés à l'article 13 [...] est notifiée au bailleur, au locataire éventuel, et au bourgmestre de la commune où le logement se situe [...]"; qu'elle fait valoir qu'en l'occurrence, les reportages photographiques figurant au dossier confirment les vices dénoncés par la direction de l'inspection régionale du Logement, qui justifient, nonobstant les contestations du requérant, la mesure d'interdiction prononcée en l'espèce; que pour le surplus, elle soutient que les autres griefs émis par le requérant à propos des constats opérés par la direction de l'inspection régionale du Logement manquent de tout caractère sérieux, eu égard aux constatations figurant dans les pièces du dossier administratif et à la motivation de la décision attaquée; qu'en particulier, elle considère qu'il n'est pas sérieux de contester la régularité de la motivation formelle de l'acte attaqué, qui reprend, point par point, les différents griefs émis par le requérant; qu'elle fait valoir que si le requérant a le droit de ne pas être convaincu par les motifs retenus par le fonctionnaire délégué, il n'est pas sérieux de soutenir que ces motifs constitueraient une "erreur manifeste" ou ne seraient pas suffisamment adéquats en l'espèce et constate, plus particulièrement, que la décision attaquée relève que certaines attestations produites par le requérant concernant le fonctionnement des installations du logement sont postérieures à la visite effectuée par la direction de l'inspection régionale du Logement, de telle manière qu'elles ne peuvent suffire pour juger son recours bien-fondé; qu'elle observe qu'en réalité, il appartient au requérant d'effectuer les travaux recommandés, de produire ensuite les attestations nécessaires et, plutôt que de contester la mesure d'interdiction de louer le logement, solliciter une attestation de contrôle de conformité, comme prescrit par la loi, ce qui permettra de lever immédiatement la mesure d'interdiction en question;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse souligne que la décision attaquée est motivée par "le nombre et surtout la gravité des infractions constatées le 29 février 2008 par la direction de l'inspection régionale du Logement" et qui "s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants"; que selon elle, le manquement particulier relatif à la non-conformité du système d'évacuation des gaz brûlés n'est pas déterminant et ne peut être isolé des autres manquements; qu'elle rappelle que lors de l'inspection du 25 mars 2008, des manquements ont été observés en ce qui concerne la "sécurité-stabilité du bâtiment [...] ; sécurité-électricité [...] , sécurité-gaz [...] ; salubrité élémentaire [...] ; configuration du logement [...] ; équipement élémentaire en eau chaude [...] ; défaut d'installations de chauffage [...] ";

Considérant que le point 1.4 des constats effectués lors de l'enquête du 29 février 2008 énonce que:

" 1.4. Art 2, § 4 Sécurité - Gaz

Malgré la présentation d'une attestation de contrôle de l'installation par l'organisme ELECTRO-TEST en date du 16/02/2008, les appareils qui sont raccordés à l'installation de distribution de gaz de l'immeuble de même que cette installation ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement et présentent un risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire. Ces appareils et installations sont dangereux. On constate :

Dans la pièce avant et dans la chambre arrière, l'absence d'un orifice d'amenée d'air comburant dans un local où se trouve un chauffe-eau ou un convecteur. Le flexible de raccordement de la cuisinière n'est pas conforme: il ne comporte pas la mention AGB ni une date de fabrication postérieure à 1998 ni une date de validité non dépassée.

Dans la pièce avant, le conduit d'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau est réalisé dans un matériau souple non conforme et dépourvu de section verticale de 50 cm minimum. Le débouché des gaz brûlés en toiture est particulièrement dangereux, simplement constitué d'une douzaine de percements de moins d'un cm dans le zinc du brisi et est situé à moins de 50 cm du bord de fenêtre. Absence de vanne de gaz pour le chauffe-eau. Présence d'une hotte de cuisine à proximité du chauffe-eau.

Dans la pièce arrière, le conduit d'évacuation des gaz brûlés du convecteur est réalisé dans un matériau souple non conforme.

Dès lors, une nouvelle attestation de réception des installations de distribution de gaz de l'immeuble et, pour le chauffe-eau, une attestation d'entretien sont nécessaires."

que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que dans son recours, le bailleur remet en cause les constatations faites par la Direction de l'Inspection régionale du Logement;

Que le grenier dont il est question dans le bail n'est pas un local habitable et qu'il n'est mentionné nulle part la présence d'une terrasse en toiture; Que les installations de gaz et d'électricité sont conformes aux normes légales, ce qui a été constaté les 16 février 2008 et 7 mars 2008 par Electro-Test, un organisme de contrôle agréé; Que la salle de bains est pourvue de 2 ventilations de base qui répondent aux conditions imposées par l'article 3, § 5, de l'AGRBC du 4 septembre 2003; Que le chauffe-eau a été vérifié le 17 avril 2008 et qu'il fonctionne parfaitement; Que le logement est équipé d'un convecteur à gaz d'une puissance calorifique de 8,5 kW qui permet de chauffer l'ensemble du logement à une température suffisante;

Considérant que, lors de sa visite des lieux le 29 février 2008, l'agent-inspecteur a constaté que le débouché des gaz brûlés en toiture est particulièrement dangereux pour les occupants du logement; Qu'en effet, celui-ci est simplement constitué d'une douzaine de percements de moins d'un cm dans le zinc du brisis et est situé à moins de 50 cm du bord de fenêtre;

Que d'un point de vue objectif, il est évident, dans l'hypothèse d'un usage normal par les occupants, qu'une telle installation s'avère susceptible de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants;

Que malgré cela, une attestation de contrôle de conformité a été délivrée par un organisme de contrôle agréé;

Que toutefois, être en possession d'une telle attestation de conformité, délivrée par un organisme de contrôle agréé, ne constitue pas une présomption irréfutable de conformité; Que le bailleur ne peut en aucun cas manquer à ses obligations imposées par le Code, à savoir régulariser les infractions constatées par la Direction de l'Inspection régionale du Logement;

Que de plus, le bail mentionne que le logement est loué avec grenier;

Qu'aux termes de l'article 2, § 2, de l'AGRBC du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, l'exigence de sécurité élémentaire portant sur la stabilité du bâtiment doit être respectée dans l'ensemble du logement, les communs et les abords et pas seulement dans les locaux habitables du logement;

Qu'en outre, les ouïes de ventilation dans les murs de la salle de bains ne peuvent être considérées comme une ventilation de base conforme à l'article 3, § 5, de l'AGRBC du 4 septembre 2003;

Qu'en effet, il ne s'agit ni d'une fenêtre donnant sur l'extérieur, ni d'un orifice obstruable donnant sur l'air extérieur ou sur conduit en contact avec l'air extérieur, ni d'un dispositif d'évacuation mécanique de l'air vicié;

Que, étant donné que la salle de bains n'est pas la pièce centrale d'une enfilade de pièces, la possibilité de dérogation visée à l'article 3, § 5, de l'AGRBC du 4 septembre 2003 ne peut être retenue;

Qu'enfin, il ressort du courrier de la firme VAN TRICHT du 17 avril 2008 que le ballon d'eau chaude fonctionne bel et bien, constat qui implique que ce n'était pas le cas lors de la visite effectuée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement le 29 février 2008;

Considérant que la Direction de l'Inspection régionale du Logement peut décider de notifier immédiatement au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants;

Que vu le nombre et surtout la gravité des infractions constatées le 29 février 2008 par la Direction de l'Inspection régionale du Logement, celles-ci s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants;

Que, dès lors, l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, a été notifiée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement et que cette interdiction ne peut être levée que si le bailleur reçoit une attestation de contrôle de conformité;

Considérant que l'article 5 du Code dispose que : «Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15»;

Qu'en espèce, il ressort du constat du 29 février 2008 que le logement ne répondait pas aux exigences visées à l'article 4 du Code, en particulier il est clair que la non-conformité de l'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau peut représenter un réel danger pour les occupants;

Que par conséquent l'interdiction 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 du Code, est confirmée.

[...]"

Considérant que la partie adverse ne motive pas adéquatement la décision attaquée puisqu'à la suite d'une nouvelle visite du logement, la direction de l'inspection régionale du Logement a reconnu avoir sur ce point particulier commis une erreur; qu'elle indique en effet, dans un courrier du 8 août 2008, adressé au requérant :

" [...]

Le 05/08/2008, nous avons réalisé une deuxième visite du logement à votre demande dans le cadre de l'imposition de l'amende administrative. Lors de cette visite, il est apparu qu'en ce qui concerne le débouché des gaz brûlés du chauffe-eau du logement, notre premier constat était erroné.

Nous vous présentons nos plus sincères excuses quant à l'erreur qui a été commise, et vous détaillons ci-dessous les modifications que nous apportons au courrier d'interdiction immédiate à la location du 25/03/2008 (INSFD/DJ/jd/3-06-0012105/29180).

Dans la partie A. Constat de notre courrier d'interdiction immédiate à la location, au point 1.4, les 3^{ème} et 4^{ème} paragraphes sont remplacés par le texte suivant, ceci nonobstant la production par le bailleur d'une attestation de réception des installations de gaz délivrée par Electrotest le 07/03/2008 :

Dans la pièce avant :

Le chauffe-eau présent dans le coin-cuisine est d'un usage dangereux pour les occupants du logement en raison de la non-conformité de son conduit d'évacuation. Les défauts de ce conduit sont les suivants:

- l'évacuation, à la sortie de l'appareil ne présente pas de section droite verticale de 50 cm minimum;
- cette évacuation est réalisée en matériau souple non conforme;
- le débouché n'est pas conforme: d'une part, il ne dépasse pas le niveau de la toiture d'un mètre minimum, et, d'autre part, sa partie supérieure étant située à un niveau inférieur au rebord du bac de la corniche, il est fort probable qu'il se remplisse d'eau par forte pluie (à noter également que le conduit est situé en bas de la pente du bac de corniche);
- les conduits souple et rigide sont, sans aucune isolation, directement en contact avec des matériaux inflammables (bois et bitume);
- le conduit rigide est en défaut de fixation et donc de stabilité : il n'est manifestement retenu que par le goudron qui a été appliqué à son pourtour en guise d'étanchéité.

En outre:

- l'alimentation en gaz du chauffe-eau est dépourvue de vanne de sectionnement;
- une hotte aspirante est présente à proximité du chauffe-eau;
- le local dans lequel se trouve le chauffe-eau n'est pas équipé d'un orifice d'amenée d'air comburant.

Dans la pièce arrière :

- Le conduit de raccordement de l'évacuation des gaz brûlés du convecteur à la cheminée est de section insuffisante; compensée par l'utilisation abusive de bande adhésive aluminée.

[...]"

qu'il ressort de l'utilisation des termes "en outre" dans l'acte attaqué ainsi que dans le courrier du 8 août 2008 que les autres manquements retenus sont de nature subsidiaire; que le deuxième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mai 2008 déclarant le recours introduit par Olivier BOON non fondé et confirmant l'interdiction de continuer à mettre en location, ou de louer ou de faire occuper le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (3^{ème} étage).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le onze mai deux mille onze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Yves HOUYET,
David DE ROY,
M^{me} Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Odile DAURMONT.