

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 213.455 du 25 mai 2011

G./A.190.727/VI-18.032

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 16 décembre 2008 par Olivier BOON qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 16 octobre 2008 déclarant son recours recevable et partiellement fondé et fixant à 4.500 euros l'amende administrative due pour le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (2^{ème} étage arrière);

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 le dernier mémoire de la partie requérante;

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 se présentent comme suit :

1. A la suite d'une plainte datée du 31 décembre 2007 introduite par la commune de Saint-Gilles concernant un immeuble situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles, les services de la partie adverse ont procédé, le 29 février 2008, à une visite des logements de ce bâtiment. La présente espèce concerne le logement situé au 2^{ème} étage arrière.

2. Le 22 mai 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement a, d'une part, mis le requérant en demeure de régulariser la situation de ce logement dans un délai de huit mois et, d'autre part, estimé le montant total de l'amende administrative à 5.300 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur. A la suite de l'audition du 19 juin 2008 et d'une nouvelle visite effectuée le 5 août 2008, le montant de l'amende administrative de 5.300 euros a, le 3 septembre 2008, été confirmé.

3. Par un courrier du 18 septembre 2008, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Le 16 octobre 2008, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable et partiellement fondé et a, en conséquence, fixé le montant de l'amende à 4.500 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 13 et 15 de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, du dépassement du délai raisonnable, de l'absence de base juridique de la décision, de l'absence d'examen sérieux du dossier et de l'excès de pouvoir dans lequel il reproche à l'acte attaqué de confirmer partiellement l'amende administrative infligée par la direction de l'inspection régionale du Logement dans sa décision du 3 septembre 2008 sur la base des constatations effectuées à l'occasion de la visite des lieux le 29 février 2008 alors que cette enquête et le constat des manquements reprochés lors de la visite des lieux ne pouvaient pas être pris en considération et servir de base pour la détermination du montant de l'amende administrative; qu'il explique que l'enquête a été réalisée sur place le 29 février 2008, mais que le courrier par lequel la direction de l'inspection régionale du Logement l'a mis en demeure de régulariser la situation du logement n'a été notifié que le 22 mai 2008, alors qu'il aurait dû lui être adressé, par lettre recommandée, au plus tard le 29 avril 2008; qu'il en déduit que la mise en demeure de régulariser la situation du logement n'est pas valable et qu'elle doit être tenue pour inexistante, car elle est intervenue après l'expiration du délai légal de soixante jours imparti à la direction de l'inspection régionale du Logement, en violation de l'article 13, § 3, du Code bruxellois du Logement; qu'il soutient que l'enquête effectuée le 29 février 2008 et le constat des manquements établi par la direction de l'inspection régionale du Logement à l'occasion de la visite des lieux ne pouvaient pas être pris en considération et servir de base pour la détermination du montant de l'amende administrative; qu'il considère que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas, sans commettre un excès de pouvoir, confirmer l'amende administrative infligée par la direction de l'inspection régionale du Logement et que s'il avait procédé à un examen attentif et minutieux du dossier administratif, il aurait dû constater que la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement du 3 septembre 2008 n'était pas valable et il n'aurait pas eu d'autre possibilité que d'annuler purement et simplement l'amende administrative; qu'il en conclut que l'acte attaqué, en ce qu'il confirme une amende administrative qui ne repose sur aucune base juridique valable, doit être censuré;

Considérant que les paragraphes 2 et 3 de l'article 13 du Code bruxellois du Logement, tels qu'en vigueur à la date de l'acte attaqué, disposaient comme suit :

- " § 2. - L'enquête visée au § 1^{er}, est effectuée :
- 1° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10;
 - 2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le

Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régionale.
Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. - Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.
Il est adressé une copie de la mise en demeure au locataire et au C.P.A.S. de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser huit mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur; le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés.";

que l'article 15 du même Code énonce que :

- " Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 13 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative
- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, § 2, 2°;
 - au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;
 - au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7;
 - au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.

L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

En cas de récidive de la part du même bailleur dans les deux ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est confirmée.";

qu'il résulte de ces deux dispositions que le délai de soixante jours prévu par l'article 13, § 3, du Code bruxellois du Logement ne concerne que la mise en demeure

d'effectuer les travaux requis et qu'il est, par contre, étranger à la procédure d'amende administrative; que son éventuel dépassement n'entraîne, par ailleurs, nullement la nullité de l'enquête qui a été effectuée; que le Code bruxellois du Logement n'impose aucun délai - ni d'ordre, ni de rigueur - à la direction de l'inspection régionale du Logement afin de notifier sa première estimation d'amende; qu'il suffit que cette première estimation intervienne dans un délai raisonnable et sans connaître un retard excessif imputable à l'administration;

Considérant qu'en l'espèce, la direction de l'inspection régionale du Logement a organisé une première visite de l'ensemble des logements situés dans ce bâtiment et faisant tous partie de la plainte initiale, le 29 février 2008; que si le logement faisant l'objet de la présente espèce a bien pu être visité à cette date, tel ne fut pas le cas de tous les logements de l'immeuble; qu'une deuxième visite a dès lors dû être organisée le 29 avril 2008; qu'il n'est pas raisonnable de soutenir que, compte tenu du fait que l'ensemble des logements étaient visés par la même plainte et du fait qu'ils sont situés au sein d'un même immeuble, la partie adverse ait souhaité les traiter de manière simultanée; qu'il s'ensuit que le délai mis par l'inspection régionale du Logement pour notifier sa première estimation du montant de l'amende administrative n'apparaît pas déraisonnable; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du principe non bis in idem, du principe de proportionnalité, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs ainsi que de l'absence d'examen sérieux du dossier; qu'il reproche à l'acte attaqué de considérer que l'absence de plan de l'installation électrique constitue quatre infractions différentes qui peuvent chacune être sanctionnées par une amende administrative pour chaque logement concerné alors que cette motivation témoigne d'erreurs manifestes d'appréciation dans le chef de la partie adverse, qui a violé le principe non bis in idem et méconnu le principe de proportionnalité dès lors que l'absence de plan de l'installation électrique constituait un manquement unique - à supposer qu'il en constitue bien un - qui concernait l'immeuble dans son ensemble; qu'il souligne qu'en confirmant la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement, le fonctionnaire délégué a fait abstraction, pour chacun des quatre logements sanctionnés, de l'existence des trois différentiels dans la cave de l'immeuble et a considéré qu'il n'y avait pas de différentiel pour les logements concernés et que ce faisant, il a attribué, de manière fictive, les trois différentiels présents au sein de l'immeuble aux logements non sanctionnés d'une amende administrative ou, à tout le moins, ne les a jamais pris en considération pour les logements concernés par une amende administrative; qu'il considère que les

arguments invoqués dans la décision attaquée ne sont pas pertinents, car il ne peut lui être sérieusement reproché de ne pas avoir fourni d'indication qui aurait permis à la direction de l'inspection régionale du Logement de savoir à quel logement correspondait chaque différentiel et de ne pas avoir donné toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions, alors que c'est à l'administration qu'il incombait d'établir l'existence des manquements reprochés; qu'il relève, au surplus, qu'il a présenté à l'inspecteur en charge du dossier à la direction de l'inspection régionale du Logement un rapport de contrôle des installations de gaz et d'électricité effectué par l'organisme légalement agréé, l'association sans but lucratif ELECTRO-TEST, daté du 16 février 2008, qui attestait, sans équivoque, de la conformité des installations électriques au regard des normes légales et réglementaires en vigueur et qu'il a également fait parvenir à la direction de l'inspection régionale du Logement un rapport complémentaire de contrôle de l'organisme agréé ELECTRO-TEST, daté du 7 mars 2008, qui confirmait le premier rapport, tout en détaillant les différents postes de référence; qu'il fait valoir que ces rapports démontraient, de manière irréfragable, que les installations électriques et de gaz de l'immeuble étaient strictement conformes aux exigences de sécurité élémentaire imposées par le Code bruxellois du Logement et son arrêté d'exécution du 4 septembre 2003 et qu'elles n'étaient pas susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants des logements; que compte tenu de ces attestations de conformité, il estime que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, en ce qu'il constate que "le bailleur a eu plusieurs fois l'occasion, et ce depuis le début de la procédure, de lever ces imprécisions (voir par exemple sa présence lors de la visite du 29 février 2008 et le fait qu'il se soit présenté à l'audition du 19 juin 2008), ce qu'il n'a manifestement pas fait";

Considérant qu'en ce qui concerne l'absence de plan de l'installation électrique, il y a lieu de rappeler que l'article 2, § 3, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements précise que les installations électriques doivent permettre d'habiter en sécurité le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations; que l'article 16 du règlement général du 10 mars 1981 sur les installations électriques, en abrégé R.G.I.E., impose, pour sa part, pour les installations électriques des locaux domestiques, l'existence d'un plan schématique ou d'une description de l'installation électrique tenu à la disposition de toute personne pouvant intervenir sur l'installation; que ce plan doit notamment permettre à la

personne de connaître la nature et la constitution des circuits principaux, la tension et la nature des courants ainsi que l'emplacement et les caractéristiques des dispositifs assurant la coupure de sécurité et de sectionnement des circuits principaux; qu'il s'agit là d'une règle relevant de la sécurité des lieux; que ce plan d'installation est propre à chaque logement et doit donc permettre à chacun des locataires de pouvoir intervenir sur l'installation des communs ou de son logement et notamment de couper le courant en cas de nécessité ou, à tout le moins, d'isoler le circuit principal concerné; qu'il en résulte que l'absence d'un plan des installations électriques constitue bien un manquement propre à chacun des logements et que c'est, dès lors, à raison que l'acte attaqué énonce que :

- " Considérant que le bailleur invoque en premier lieu une violation du principe «non bis in idem» à propos de l'absence de plan de l'installation électrique pour chacun des quatre logements;

Considérant qu'il convient d'insister sur le fait qu'un plan de l'installation électrique doit être présent dans chacun des logements;

Qu'ainsi, l'absence d'un plan de l'installation électrique dans chacun des quatre logements constitue quatre infractions différentes, qui peuvent chacune être sanctionnée par une amende, sans que l'on puisse parler d'une violation du principe «non bis in idem»";

qu'en ce qui concerne l'absence d'un différentiel par local humide et la sécurité des installations de gaz, le requérant ne conteste pas le fait que les locaux humides doivent être équipés d'un différentiel de trente milliampères; qu'il fait valoir, d'une part, que l'immeuble est pourvu de trois différentiels et qu'il appartenait à la partie adverse de démontrer qu'aucun de ces différentiels ne concernait le logement litigieux et, d'autre part, qu'il a remis des rapports de contrôle établissant, de manière irréfragable, la sécurité des installations électriques et de gaz et leur conformité aux normes légales et réglementaires en vigueur; que cependant, la remise des attestations établies les 16 février et 7 mars 2008 par l'A.S.B.L. ELECTRO-TEST ne crée pas une présomption irréfragable de conformité des installations électriques; que le requérant fonde, en effet, son argumentation sur l'article 2, §§ 3 et 4, de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité qui énonce ce qui suit :

- " § 3. - En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception de l'installation électrique intérieure au logement par un organisme agréé par les autorités compétentes.

§ 4. - En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'inspection régionale du Logement permet de présumer la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes.

[...]"

que cette disposition oblige le bailleur à faire vérifier et réceptionner son installation électrique et de gaz par un organisme agréé après que le service de l'inspection régionale du Logement ait estimé que les installations étaient dangereuses; que dans cette hypothèse, la réglementation impose que le bailleur - au besoin après avoir fait les travaux nécessaires - fasse réceptionner l'installation, ce qui impliquera notamment un contrôle par rapport aux problèmes soulevés par l'inspection régionale; que cette réception postérieure à la constatation d'éventuels manquements n'emportera, par ailleurs et contrairement à ce que soutient le requérant, aucune présomption irréfragable de conformité des installations; que dans le silence de la loi, la prétendue présomption ne peut-être que réfragable; que dans ce cas, elle peut-être renversée par la preuve contraire;

Considérant qu'en l'espèce, les attestations des 16 février et 7 mars 2008 de l'A.S.B.L. ELECTRO-TEST sont antérieures à l'appréciation faite par la direction de l'inspection régionale du Logement de la dangerosité des installations; qu'il n'est pas contesté que l'immeuble ne comprend que trois différentiels dont rien ne permet d'établir à quel logement chacun se rapporte; que pourtant, ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus, le R.G.I.E. impose un repérage des appareils de coupure et des dispositifs de protection des circuits; que le bailleur alors qu'il avait connaissance de ce manquement depuis le courrier du 22 mai 2008 contenant la première estimation de l'amende, s'est contenté de se prévaloir des rapports de contrôle qui ne permettent pas de déterminer à quels circuits se rapportent les différentiels, mais n'a jamais indiqué avec précision lequel de ceux-ci se rapportait aux pièces humides concernées; qu'ainsi, même s'il fallait assortir d'une présomption iuris tantum les rapports des 16 février et 7 mars 2008, la preuve contraire est apportée; que l'absence de différentiel pour les locaux humides concernés est établie et partant la dangerosité des installations électriques; qu'il en va également ainsi en ce qui concerne les installations de gaz, qui peuvent être considérées comme dangereuses pour les raisons suivantes :

" - L'amenée d'air comburant de la cage d'escalier est limitée au hall d'entrée de l'immeuble par la porte située en haut de la 1^{ère} volée d'escaliers. La grille placée dans la porte d'entrée du logement ne peut dès lors pas être considérée comme orifice de transfert.

Le conduit d'évacuation des gaz brûlés du convecteur est réalisé dans un matériau souple non conforme et non étanche, la vanne d'arrêt n'est pas agréée, présence de raccords de type bicônes à eau sur des canalisations de gaz qui sont mal fixées à droite du convecteur.

- Dans la cuisine, le flexible de raccordement de la cuisinière n'est pas conforme : sa date de validité est dépassée et il est monté à l'envers. La vanne d'arrêt n'est pas agréée.";

que ces éléments démentent la conclusion des rapports de l'A.S.B.L. ELECTRO-TEST;

Considérant que la partie adverse a, dès lors, adéquatement et suffisamment motivé sa décision en considérant comme suit :

" Considérant que le bailleur invoque également, à propos de l'installation électrique, qu'il est reproché à celle-ci de ne pas disposer d'un différentiel par pièce humide, tout en constatant toutefois qu'il y en a quand même trois; qu'en outre, il ressort du rapport de contrôle des installations de gaz et d'électricité effectué par l'organisme agréé, l'ASBL ELECTRO-TEST, daté du 16 février 2008, et du rapport complémentaire, daté du 7 mars 2008, que ces installations sont bel et bien conformes;

Considérant qu'il ressort du reportage photographique qu'il y a 5 compteurs présents dans la cave, ainsi que 3 différentiels de 30 milliampères; que logiquement chaque logement doit disposer d'un compteur, qui lui-même doit présenter 1 différentiel; que du reste, le bâtiment est divisé en 7 logements, et ce sans avoir reçu préalablement le permis d'urbanisme nécessaire;

Qu'en outre, il semble qu'aucune indication ne soit présente qui aurait permis à la DîrL de savoir à quel logement correspond chaque différentiel;

Que, toutefois, conformément à l'article 13, § 2, dernier alinéa du Code, le locataire et le bailleur sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions;

Qu'en outre, le bailleur a eu plusieurs fois l'occasion, et ce depuis le début de la procédure, de lever ces imprécisions (voir par exemple, sa présence lors de la visite du 29 février 2008, et le fait qu'il se soit présenté à l'audition du 19 juin 2008), ce qu'il n'a manifestement pas fait;

Considérant que, en ce qui concerne les attestations délivrées par l'ASBL ELECTRO-TEST, la DîrL peut, d'après l'enquête menée par cette Direction, présumer la dangerosité de l'installation; que dans ce cas, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes;

Que, toutefois, le fait d'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, suite à la visite de la DIrL, en date du 5 août 2008, la DIrL n'a vu aucune raison pour modifier ses constatations relatives à l'installation de gaz ou d'électricité et que, dès lors, elle maintient sa demande d'attestation de réception de ces installations par un organisme agréé par les autorités compétentes,";

qu'enfin, la partie requérante ne démontre nullement en quoi les montants fixés pour l'ensemble de ces manquements seraient disproportionnés, mais se contente de l'affirmer; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 2, §§ 3 et 4, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du contradictoire, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs ainsi que de l'absence d'examen sérieux du dossier dans lequel il reproche à la motivation de l'acte attaqué d'être lacunaire et de ne pas rencontrer toutes les objections émises dans son recours du 18 septembre 2008, tout en témoignant, dans le chef de la partie adverse, d'erreurs manifestes d'appréciation et dans lequel il soutient également que les motifs retenus sont inadéquats; qu'il explique, tout d'abord, qu'il a formulé des objections précises à l'encontre des constatations faites par la direction de l'inspection régionale du Logement et de l'amende administrative infligée par cette dernière, qui ne sont pas rencontrées par la motivation de l'acte attaqué et que si l'acte attaqué comporte une synthèse de ses objections principales, sa motivation est lacunaire; qu'ainsi, elle n'apporte aucune réponse concrète à l'objection formulée à propos de l'exigence de sécurité élémentaire aux termes de laquelle "lors de la seconde visite des lieux effectuée le 5 août 2008, les inspecteurs n'ont pas vérifié le conduit d'évacuation des gaz brûlés du convecteur, ni même le flexible de raccordement de la cuisinière", alors qu'une amende administrative a été infligée au requérant en raison de prétendus manquements sur ces aspects; qu'il en est de même en ce qui concerne l'objection formulée à propos d'un problème d'évacuation des eaux usées aux termes de laquelle le requérant a constaté qu'"aucune réponse n'a été fournie dans le cadre de la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement du 3 septembre 2008, de sorte que le manquement reproché demeure contestable";

Considérant que le requérant constate ensuite que les motifs exposés dans la motivation de l'acte attaqué sont inadéquats et témoignent de l'existence d'erreurs manifestes d'appréciation et d'absence d'examen sérieux du dossier dans le chef de la partie adverse et qu'il en va notamment ainsi de la considération selon laquelle :

" - en ce qui concerne les attestations délivrées par l'ASBL ELECTRO-TEST, la DIrL peut, d'après l'enquête menée par cette direction, présumer la dangerosité de l'installation; Que dans ce cas, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes; Que, toutefois, le fait d'être en possession d'une telle attestation de conformité, délivrée par un organisme de contrôle agréé, ne constitue pas une présomption irréfragable de conformité;
Que, suite à la visite de la DIrL en date du 5 août 2008, la DIrL n'a vu aucune raison de modifier ses constatations relatives à l'installation de gaz ou d'électricité et que, dès lors, elle maintient sa demande d'attestation de réception de ces installations par un organisme agréé par les autorités compétentes";

que le requérant explique que l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 précité impose l'attestation de conformité par un organisme agréé comme une présomption irréfragable de conformité aux exigences de sécurité élémentaire fixées par le Code bruxellois du Logement et par son arrêté d'exécution et qu'il a présenté à l'inspecteur en charge de ce dossier à la direction de l'inspection régionale du Logement un rapport de contrôle des installations de gaz et d'électricité effectué par l'organisme légalement agréé, l'A.S.B.L. ELECTRO-TEST, daté du 16 février 2008 qui attestait, sans équivoque, de la conformité des installations électriques et de gaz au regard des normes légales et réglementaires en vigueur; qu'il en déduit qu'il ne pouvait pas être considéré par la direction de l'Inspection régionale du Logement que les installations n'étaient pas conformes aux exigences de sécurité élémentaire prescrites par l'arrêté en question; qu'il remarque, en outre, que constatant la situation dans laquelle il se trouvait, l'organisme agréé ELECTRO-TEST a pris soin de dresser un rapport complémentaire de contrôle, daté du 7 mars 2008, qui confirmait le premier rapport, tout en détaillant les différents postes de référence et souligne que ces rapports produits en annexe à son recours démontraient donc, de manière irréfragable, que les installations électriques et de gaz du logement concerné étaient strictement conformes aux exigences de sécurité élémentaire imposées par le Code bruxellois du Logement et son arrêté d'exécution du 4 septembre 2003 et qu'elles n'étaient pas susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants du logement; qu'il reproche à l'acte attaqué d'exposer, de manière péremptoire et sans que cette position ne soit étayée par une quelconque disposition légale ou réglementaire, que "le fait d'être en possession d'une telle attestation de conformité, délivrée par un organisme de contrôle agréé, ne constitue pas une présomption irréfragable de conformité", motivation qu'il juge inadéquate et procédant d'une erreur de droit manifeste;

Considérant qu'en ce qui concerne la considération suivante de l'acte attaqué :

" Considérant qu'il ressort du bail que le bien loué est décrit comme «flat + espace bureau»;

Qu'il est évident que le locataire doit pouvoir habiter et utiliser l'entièreté de son logement en toute sécurité; Que les espaces sur et sous la mezzanine font indéniablement partie intégrante du bien loué, i.e. le logement situé au 2^{ème} étage arrière;

Que dès lors, il n'y a aucune raison que les normes minimales, telles qu'imposées par l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003, ne soient pas d'application en ce qui concerne ces espaces;

Qu'il ressort des constatations de la DlrL que l'escalier donnant accès à ce qu'on appelle «espace de rangement» est dépourvu de main courante et peut mettre en danger la sécurité du locataire au niveau de la stabilité des marches et du giron ainsi que de la rigidité de l'escalier",

le requérant estime que ces motifs sont inadéquats, car la mezzanine n'est pas une chambre et n'est occupée par aucun meuble de chambre; qu'il fait valoir que les constatations effectuées et les manquements reprochés procèdent d'une mauvaise prise en compte de l'affectation des lieux loués, car ce qui a été qualifié dans le courrier d'estimation de l'amende administrative notifié le 22 mai 2008 comme une "chambre en mezzanine" constitue un espace de rangement sur la mezzanine et un "espace bureau" sous mezzanine, qui n'ont pas pour finalité d'être occupés à des fins de logement; qu'il souligne que le contrat de bail du logement précise sans ambiguïté qu'il s'agit de la location d'un flat avec un "espace bureau" et observe que l'espace de rangement et l'espace bureau ne sont donc pas à considérer comme un local habitable au sens de l'article 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 et que leur accès ne doit pas être considéré comme l'accès à un logement; qu'il remarque, en outre, que lors de la visite des lieux, les inspecteurs de la direction de l'inspection régionale du Logement n'ont pas accédé à la mezzanine et n'ont donc pas pu vérifier la stabilité et la sécurité de l'escalier et que l'escalier donnant accès à l'espace sur la mezzanine est équipé de barres verticales permettant de se retenir et ne peut être considéré comme non sécurisé; qu'il avance que les constatations qui ont été faites dans le courrier d'estimation de l'amende administrative notifié le 22 mai 2008, qui ont amené à l'infliction d'une amende administrative, apparaissent éminemment subjectives (escalier trop raide, giron et stabilité des marches trop faible) et ne correspondent pas à des critères légaux ou réglementaires et soutient que l'accès à l'espace sur mezzanine ne pose aucun problème de sécurité élémentaire; qu'il en conclut que la motivation de l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs exacts et pertinents et sont contredits par les arguments qu'il invoque et que le fonctionnaire délégué a seulement fait siennes les "constatations de la Direction de l'inspection régionale du Logement", sans avoir égard aux arguments invoqués dans son recours et aux pièces produites, ce qui démontre qu'il n'a pas correctement examiné le dossier;

Considérant qu'en ce qui concerne la considération suivante de l'acte attaqué :

" Considérant qu'il ressort des constatations de la DIRL que dans la salle de bains, la grille de ventilation n'est pas en contact avec l'air extérieur; Que dès lors, la ventilation de base ne répond pas à l'exigence prescrite par l'article 3, § 5 de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003;
Qu'en plus, cette salle de bains ne peut pas être considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces; Qu'elle se trouve effectivement à côté du séjour et pas entre la chambre et ce séjour",

le requérant expose que ces motifs sont inadéquats, dans la mesure où la salle de bain est bel et bien pourvue d'une ventilation de base assurée par un conduit en contact avec l'air extérieur, de sorte qu'elle répond aux conditions imposées par l'article 3, § 5, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 et que cette salle de bain doit être considérée comme étant la pièce centrale d'une enfilade d'autres pièces disposant de fenêtres; qu'ici encore, il reproche au fonctionnaire délégué d'avoir seulement fait siennes les "constatations de la Direction de l'Inspection régionale du Logement", sans avoir égard aux arguments invoqués dans son recours et aux pièces produites, ce qui démontre qu'il n'a pas correctement examiné le dossier;

Considérant qu'en ce qui concerne la considération suivante de l'acte attaqué :

" Considérant qu'en ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, la salle de bains et la cuisine doivent disposer soit d'un corps de chauffe de puissance suffisante, soit de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante;
Qu'il ressort du courrier de la société VAN TRICHT du 10 juin 2008 qu'un chauffage électrique peut être placé dans la salle de bains, vu la présence d'un disjoncteur différentiel avec dispositif de réarmement automatique de 16 A; Que par conséquent, l'amende administrative concernant les installations de chauffage est diminuée de moitié;
Que, par contre, il ne ressort pas du dossier administratif qu'un dispositif ou prééquipement de chauffage pourrait être placé dans la cuisine",

le requérant explique que si l'acte attaqué admet explicitement, sur la base du courrier de la société VAN TRICHT du 10 juin 2008 joint à son recours, qu'un chauffage électrique peut être placé dans la salle de bain - ce qui justifie la réduction de l'amende administrative de moitié -, la motivation indique, de manière surprenante, qu'"il ne ressort pas du dossier administratif qu'un dispositif ou prééquipement de chauffage pourrait être placé dans la cuisine", alors qu'il a produit, à l'appui de son recours, une photographie qui fait apparaître la présence d'un prééquipement au gaz dans la cuisine permettant le placement d'un appareil fixe de chauffage, ce qui aurait dû conduire à la suppression pure et simple de l'amende administrative; qu'il soutient que l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs exacts et pertinents et que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le dossier et les éléments qui étaient soumis à son appréciation;

Considérant qu'une autorité administrative, telle la partie adverse, n'est pas tenue, pour motiver légalement ses décisions, de répondre à tous les arguments invoqués devant elle; qu'il faut qu'elle explique les raisons pour lesquelles elle prend une décision et cela de manière suffisante et adéquate; qu'en l'espèce, la partie adverse n'a pas violé cette obligation; qu'en effet, il apparaît que le fonctionnaire délégué a rejoint la direction de l'inspection régionale du Logement lorsqu'elle a constaté que la sécurité des installations de gaz n'était pas assurée au regard notamment des éléments suivants :

" - L'amenée d'air comburant de la cage d'escalier est limitée au hall d'entrée de l'immeuble par la porte située en haut de la 1^{ère} volée d'escaliers. La grille placée dans la porte d'entrée du logement ne peut dès lors pas être considérée comme orifice de transfert.

Le conduit d'évacuation des gaz brûlés du convecteur est réalisé dans un matériau souple non conforme et non étanche, la vanne d'arrêt n'est pas agréée, présence de raccords de type bicônes à eau sur des canalisation de gaz qui sont mal fixées à droite du convecteur.

- Dans la cuisine, le flexible de raccordement de la cuisinière n'est pas conforme : sa date de validité est dépassée et il est monté à l'envers. La vanne d'arrêt n'est pas agréée.";

que ces constatations suffisent à établir le manquement sans que le fonctionnaire délégué n'ait besoin de motiver plus avant sa décision et ce d'autant plus, d'une part, que le requérant n'apportait aucun élément précis et concret de nature à remettre en cause la réalité de ces constatations et, d'autre part, que la nouvelle visite du 5 août 2008 n'avait nullement pour objet de réexaminer ce manquement précis; que de même, la constatation que le logement n'est pas pourvu d'un système d'évacuation des eaux usées du boiler suffit également à justifier l'amende de cent euros; qu'en ce qui concerne la motivation de l'acte attaqué relative aux attestations délivrées par l'A.S.B.L. ELECTRO-TEST pour les installations d'électricité et de gaz, il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen; qu'en ce qui concerne la hauteur sous plafond, au vu des photos contenues dans le dossier administratif, le logement est bien pourvu d'un salon avec mezzanine et que tant l'espace situé en dessous (qualifié par le requérant d'"espace bureau") que l'espace situé au-dessus (qualifié par le requérant d'"espace de rangement") constituent des pièces du logement; qu'à cet égard, l'article 4, § 3, de l'arrêté du 4 septembre 2003 prévoit ce qui suit :

" Le logement doit présenter une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant son occupation sans risque.

Cette hauteur est réputée suffisante lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,3 m pour les pièces de séjour, et à 2,10 m pour les autres pièces du logement.

Les pièces mansardées ou situées sous une volée d'escalier sont réputées conforme lorsqu'elles présentent une hauteur libre de 2,1 m minimum sur la moitié de leur surface, à la condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce.

[...]" ;

que cependant, il ressort des constatations effectuées par les services de la partie adverse que :

- " Le logement ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante pour permettre son occupation sans risque. En effet, dans la pièce à rue, on constate une hauteur sous plafond de 192 cm, et à la mezzanine, on constate une hauteur sous plafond de 141 cm."

que la partie adverse a, dès lors, à suffisance motivé sa décision d'imposer un montant de cent euros en énonçant, en outre, que :

- " Considérant que le bailleur invoque également que la mezzanine doit être considérée comme un «espace de rangement» et l'espace sous cette mezzanine comme un «espace de bureau», et que, par conséquent, les deux espaces ne sont pas des locaux habitables au sens de l'article 1, 3° de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003; que dès lors, leur accès ne doit pas être considéré comme l'accès à un logement et que l'accès à l'espace sur mezzanine ne pose aucun problème de sécurité élémentaire ; que la hauteur des pièces du logement est suffisante;

Considérant qu'il ressort du bail que le bien loué est décrit comme «flat + espace bureau»;

Qu'il est évident que le locataire doit pouvoir habiter et utiliser l'entièreté de son logement en toute sécurité; que les espaces sur et sous la mezzanine font indéniablement partie intégrante du bien loué, i.e. le logement situé au 2^{ème} étage arrière;

Que, dès lors, il n'y a aucune raison que les normes minimales, telles qu'imposées par l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003, ne soient pas d'application en ce qui concerne ces espaces;

Qu'il ressort des constatations de la DIRL que l'escalier donnant accès à ce qu'on appelle «espace de rangement» est dépourvu de main courante et peut mettre en danger la sécurité du locataire au niveau de la stabilité des marches et du giron, ainsi que de la rigidité de l'escalier";

qu'il faut aussi avoir égard à l'article 2, § 2, de l'arrêté du 4 septembre 2003 qui exige que le locataire puisse circuler en sécurité dans le logement et précise que cette exigence porte notamment sur les escaliers; qu'il ressort du dossier administratif que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation à ce sujet; qu'en ce qui concerne la ventilation de base de la salle de bain, l'article 3, § 5, de l'arrêté du 4 septembre 2003 prévoit ce qui suit :

- " En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur la ventilation, les locaux habitables du logement ainsi que les salles de bain, salles de douche, cabinets de toilette ou WC doivent disposer d'une ventilation de base, réalisée :
 - 1° soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur;
 - 2° soit, par une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur conduit en contact avec l'air extérieur;

3° soit, par une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur.

Dans les cas visés aux 2° et 3°, l'exigence est considérée être remplie si le débit de ventilation nominal minimum est de 75 m³/heure pour un living, de 50 m³/heure pour une cuisine, pour une salle de douche ou une salle de bain, et de 25 m³/heure pour une chambre à coucher, et pour un WC ou un cabinet de toilette.

L'apport d'air frais, équivalent au débit de l'air évacué, doit être assuré.

En toute hypothèse, la hotte d'une cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local.

Il peut être dérogé à l'exigence de ventilation pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, à la condition que cette pièce soit séparée d'une pièce munie d'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur par une baie équipée d'au moins une porte ouvrante, et pour autant que cette pièce ne soit pas affectée comme chambre à coucher.";

que l'acte attaqué est, sur ce point, motivé comme suit :

" Considérant que le bailleur estime que la salle de bains dispose d'une ventilation en contact avec l'air extérieur et que cette salle de bains doit être considérée comme pièce centrale d'une enfilade d'autres pièces disposant de fenêtres;

Considérant qu'il ressort des constatations de la DIRL que dans la salle de bains, la grille de ventilation n'est pas en contact avec l'air extérieur; que dès lors, la ventilation de base ne répond pas à l'exigence prescrite par l'article 3, § 5 de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003;

Qu'en plus, cette salle de bains ne peut pas être considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces; qu'elle se trouve effectivement à côté du séjour et pas entre la chambre et ce séjour";

qu'il s'ensuit que la partie adverse a estimé, d'une part, que l'ouverture invoquée par le requérant n'était pas en contact avec l'air extérieur et, d'autre part, que la salle de bain ne pouvait bénéficier de la dérogation prévue pour les pièces en enfilade dès lors qu'elle se trouvait à côté du séjour et pas entre la chambre et le séjour; que cette motivation est adéquate et suffisante; qu'enfin, en ce qui concerne la partie de l'amende relative aux installations de chauffage, l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003 dispose comme suit :

" En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, les locaux habitables, les salles de bain, salles de douche et cabinets de toilette doivent disposer :

1° soit, d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central;

2° soit, de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante.

Ces dispositifs doivent permettre le chauffage du logement à une température suffisante.

Par dérogation, les pièces faisant office exclusif de chambre à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage.";

que cependant, en l'espèce, la décision attaquée indique que si le requérant établit, au moyen d'un courrier de la société VAN TRICHT du 10 juin 2008 que l'équipement nécessaire existe dans la salle de bain, il n'établit, par contre, pas qu'un dispositif ou un pré-équipement de chauffage existe dans la cuisine de telle sorte que le montant initialement fixé à 1.000 euros ne peut être réduit que de moitié; que la simple photo jointe par le requérant à son recours ne prouve pas l'existence d'un pré-équipement permettant l'installation d'un appareil fixe de chauffage et, plus particulièrement, l'existence d'une alimentation de gaz et d'un dispositif d'évacuation des gaz brûlés; que le troisième moyen n'est 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-cinq 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.