

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 213.635 du 1^{er} juin 2011

G./A.190.729/VI-18.034

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 7.250 euros l'amende administrative due pour le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (troisième étage);

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 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 troisième étage.

2. Le 25 mars 2008, l'inspection régionale du Logement a, d'une part, prononcé à l'encontre de ce logement une interdiction immédiate de continuer à le mettre en location ou de le louer ou de le faire occuper et, d'autre part, estimé le montant total de l'amende administrative à 10.300 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 a, le 3 septembre 2008, été fixé à 7.300 euros.

3. Il est à relever qu'à la suite de la visite du 5 août 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement a adressé, le 8 août 2008, au requérant le courrier suivant :

" [...] 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.

Dans la partie B. Sanctions, au point 1.4, le 4^{ème} tiret est remplacé par le texte suivant :

Dans la pièce avant :

- Supprimer l'évacuation existante des gaz brûlés du chauffe-eau sur toute sa longueur;
- Assurer par tous moyens utiles l'étanchéité du bac de corniche actuellement percé par le conduit d'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau;
- Soit réaliser dans les règles de l'art une évacuation conforme des gaz brûlés du chauffe-eau existant, depuis la sortie de l'appareil, jusqu'à son extrémité extérieure;
- Soit remplacer l'appareil existant par tout autre dispositif de production d'eau chaude sanitaire ne nécessitant pas de conduit d'évacuation des gaz brûlés
- Si un chauffe-eau est conservé à cet endroit, pourvoir son alimentation en gaz d'une vanne de sectionnement;
- Si un brûleur de type B est utilisé pour la production d'eau chaude du logement, pourvoir le local où il se trouve d'un orifice d'amenée d'air comburant et supprimer la hotte de cuisine aspirante.

Dans la pièce arrière

- Remplacer le conduit d'évacuation des gaz brûlés du convecteur par un conduit conforme et de section adéquate.

Nous insistons sur le fait que l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper est maintenue et qu'afin que celle-ci puisse être levée, vous devrez introduire, auprès de notre direction, une demande d'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 14, alinéa 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement".

4. Par un courrier du 18 septembre 2008, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre l'amende de 7.300 euros auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-capitale.

5. 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 7.250 euros. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen, le second de la requête, 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 en matière 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, la motivation de l'acte est lacunaire, car elle n'apporte aucune réponse concrète à l'objection formulée à propos de l'exigence de sécurité élémentaire aux termes de laquelle "le flexible de raccordement de la cuisinière, tout comme le conduit d'évacuation des gaz brûlés du convecteur de la pièce arrière, n'ont pas été vérifiés par les inspecteurs lors de la seconde visite effectuée le 5 août 2008", alors qu'une amende administrative a été infligée au requérant en raison de prétendus manquements relatifs à ces aspects; qu'il 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, lorsque l'enquête est 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 le bailleur soumet des certificats qui datent d'avant la visite du logement par la DIrL, qui a eu lieu le 5 août 2008;

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 a modifié une partie du constat relatif aux installations de gaz et a diminué de € 2.000 le montant de l'amende administrative afférente au dossier;

Que toutefois, la DIrL estime encore que les installations de gaz sont d'un usage dangereux pour les occupants du logement et que par conséquent, ces installations doivent faire l'objet d'une attestation de réception 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 impose l'attestation de conformité par un organisme agréé comme une présomption irréfutable 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'association sans but lucratif 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 irréfutable, 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 :

" le bail mentionne que le logement est loué avec grenier; Qu'il ressort du reportage photographique dans le dossier que la pièce appelée «grenier» fait office de chambre à coucher;

Qu'aux termes de l'article 2, § 2, de l'A.G.R.B.C. 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'il est également difficile de prétendre qu'un escalier qui se trouve à l'intérieur du logement et qui donne accès à la pièce appelée «grenier», ne doit pas offrir un accès sécurisé à cet espace;"

le requérant estime que ces motifs sont inadéquats, car si l'acte attaqué admet explicitement que le grenier n'est pas à considérer comme un local habitable, la motivation indique que l'exigence de sécurité élémentaire portant sur la stabilité du bâtiment trouve à s'appliquer dans l'ensemble du logement, les communs et les abords, et pas seulement dans les locaux habitables du logement, mais sans se prononcer sur le bien-fondé des constatations effectuées à cet égard par la direction de l'inspection régionale du Logement; qu'il explique que son recours dont il reproduit un extrait mettait explicitement en exergue le fait que l'accès au grenier ne posait aucun problème de sécurité élémentaire ou de stabilité susceptible d'affecter les occupants du logement; qu'il en conclut que la motivation de l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs exacts et pertinents et sont contredits par ses arguments et que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le dossier et les éléments soumis à son appréciation;

Considérant qu'à propos de la considération selon laquelle :

" en ce qui concerne l'utilisation de la toiture plate comme «terrasse», l'explication du bailleur selon laquelle le revêtement en bois posé sur la partie de la toiture de l'immeuble aurait exclusivement été placé pour faciliter une éventuelle intervention sur la partie inclinée de la toiture, tout en protégeant le revêtement en roofing de la partie plate de la toiture, n'est pas tout à fait crédible; Que de toute façon, le locataire - avec ou sans l'accord du bailleur - s'est abondamment servi de cette toiture-terrasse illégale;

Que l'on peut supposer que le garde-corps branlant pourrait être dû au comportement du locataire; Que, par contre, il ressort de l'argumentation du bailleur qu'il a lui-même placé le revêtement en bois;

Qu'il ressort de ce qui précède que le montant de l'amende administrative relative à ce défaut, à savoir € 100, peut être diminué de moitié;"

le requérant estime que ces motifs sont inadéquats et que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le dossier et les éléments soumis à son appréciation; que, se référant à son recours, il considère qu'affirmer, comme le fait le fonctionnaire délégué d'une manière péremptoire et non argumentée, que "l'explication du bailleur (...) n'est pas tout à fait crédible", ne peut être considéré comme une réponse sérieuse à ses arguments de droit et de fait; qu'il soutient, de même, qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier administratif "que de toute façon, le locataire - avec ou sans l'accord du bailleur - s'est abondamment servi de cette toiture-terrasse illégale", comme l'affirme le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'en ce qui concerne la considération selon laquelle :

" les grilles de ventilation dans la salle de bains ne peuvent être considérées comme une ventilation de base conforme à l'article 3, § 5, de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003; Qu'en effet, il ne s'agit pas d'une fenêtre donnant sur l'extérieur, ni d'un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur un 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;"

le requérant estime que ces motifs sont inadéquats, dans la mesure où la salle de bain est bel et bien pourvue de deux ventilations de base (6 x 35 cm), l'une haute, l'autre basse, en contact avec l'air extérieur, ainsi que cela ressortait des photographies annexées au recours, satisfaisant aux conditions imposées par l'article 3, § 5, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 compte tenu du fait que la salle de bain du logement constitue, contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte attaqué, la pièce centrale d'une enfilade d'autres pièces disposant de fenêtres; qu'il souligne que les ouïes de ventilation dans les murs de la salle de bain permettent d'assurer une ventilation efficace de cette pièce, comme l'atteste l'absence de toute trace d'humidité sur les murs de ladite salle de bain et en conclut que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le recours et les différentes pièces soumises à son appréciation;

Considérant qu'en ce qui concerne la considération selon laquelle :

" en plus, une évacuation rapide en cas d'urgence semblerait très difficile vu la largeur de la porte d'accès à la salle de bains;"

le requérant juge ce motif inadéquat et démontrant que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le recours et les différentes pièces soumises à son appréciation; que, reprenant un extrait de son recours, il reproche à l'acte attaqué de ne pas apporter de réponse à ses arguments;

Considérant qu'enfin, en ce qui concerne la considération selon laquelle :

- " en application de l'article 5, § 7 de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003, la présence d'un dispositif ou pré-équipement de chauffage est nécessaire dans le séjour, la cuisine et la salle de bains;

Qu'il ressort du courrier de la société VAN TRICHT du 22 avril 2008 que la cheminée dans la partie avant de l'appartement permet de raccorder un convecteur à gaz; que cette cheminée permet également l'arrivée de gaz; Que toutefois, il n'est fait aucune mention d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés;

Qu'en outre, la présence d'un seul convecteur dans le logement, même si celui-ci avait une puissance largement suffisante, ne change en rien le fait que l'exigence d'équipement reprise dans l'A.G.R.B.C. susmentionné du 4 septembre 2003 n'est pas satisfaite;"

le requérant observe que ces motifs sont inadéquats, dans la mesure où l'installation de chauffage est performante et qu'elle permet le chauffage du logement du troisième étage à une "température suffisante", que ce soit dans le séjour, dans la cuisine ou dans la salle de bain, comme le requiert l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003; qu'il fait valoir que le courrier de la société VAN TRICHT du 22 avril 2008 annexé au recours indique que la partie avant du logement dispose d'une arrivée de gaz, qui permet le placement d'un convecteur au gaz, mais sans exclure la présence d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés; qu'il en conclut que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le dossier, en déduisant du courrier émanant de la société VAN TRICHT que la partie avant du logement ne disposait pas d'"un conduit d'évacuation des gaz brûlés";

Considérant que la partie adverse répond comme suit à ce second moyen :

- " La partie adverse entend se référer, à ce propos, aux éléments de fait et de droit qu'elle a déjà fait valoir en réponse au premier moyen, ainsi qu'aux pièces du dossier administratif et à la motivation circonstanciée de la décision attaquée.

En particulier, les griefs émis par le requérant à propos des constats opérés par 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. Il n'est notamment pas sérieux de contester la régularité de la motivation formelle de l'acte attaqué, qui s'étend sur 6 pages et reprend, point par point, les différents griefs émis par le requérant. A priori, si le requérant a le droit de ne pas être convaincu par les motifs retenus par le Fonctionnaire délégué, il ne peut pas sérieusement soutenir, en droit, que ces motifs constitueraient une «erreur manifeste» ou ne seraient pas suffisamment adéquats en l'espèce";

que dans son dernier mémoire, elle fait remarquer que le manquement relatif au plancher de la toiture-terrasse est établi même si le locataire utilisait la terrasse contre la volonté du bailleur; que le manquement, précise-t-elle, affecte le logement comme tel, indépendamment de son utilisation par le locataire; qu'elle insiste sur le fait que les explications du requérant ont été prises en compte par le fonctionnaire délégué puisque l'amende a été réduite de moitié non parce que le manquement ne serait pas établi, mais bien en raison des explications du requérant quant à l'utilisation de la toiture-terrasse par le locataire; qu'en ce qui concerne l'exigence d'équipement élémentaire portant sur les installations de chauffage dans la pièce de séjour-cuisine, même s'il fallait admettre les contestations du requérant, le seul manquement de ces installations dans la salle de bains - non contesté - suffit à justifier, selon la partie adverse, l'imposition d'une amende, qui a été évaluée à un montant raisonnable; qu'à titre subsidiaire, la partie adverse explique que le pré-équipement minimal requis dans la pièce de séjour-cuisine n'était pas présent; qu'enfin, la partie adverse demande, à titre subsidiaire, si le moyen devait être jugé fondé, de ne prononcer l'annulation de l'amende administrative que pour ces deux postes;

Considérant qu'une autorité administrative, telle la partie adverse n'est pas tenue, pour motiver légalement une décision, de répondre à tous les arguments invoqués devant elle; qu'elle doit expliquer les raisons pour lesquelles elle a pris une décision individuelle de manière suffisante et adéquate; qu'en l'espèce, malgré le fait que le tableau de calcul de l'amende annexé à la décision du 3 septembre 2008 reprenne la description du manquement contenue dans la première estimation du 25 mars 2008, il ressort clairement de la motivation de la décision du 3 septembre 2008 que le fonctionnaire dirigeant n'a sanctionné, sur ce point, que les manquements tels que modifiés à la suite de l'inspection du 5 août 2008; qu'en effet, il est précisé ce qui suit dans sa décision :

" Considérant également que, suite à la visite du logement du 05/08/2008, une partie du constat relatif aux installations de gaz a été modifié mais que ces installations, telles qu'elles sont décrites dans le courrier de la DIRM du 25/03/2008, rectifié par le courrier du 08/08/2008, sont dangereuses pour les occupants du logement,

Qu'en effet, l'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau présente pas moins de cinq défauts et la hauteur de son débouché en toiture est non seulement insuffisante mais diffère de la hauteur présente sur l'image fournie par le conseil du bailleur [...]"

que le fonctionnaire dirigeant puis le fonctionnaire délégué ont, dès lors, fait leur analyse de la dangerosité des installations de gaz effectuée à la suite des visites du 29 février et du 5 août 2008 et selon laquelle :

" 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 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.";

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 que le requérant n'apportait aucun élément précis et concret de nature à remettre en cause la réalité de ces constatations;

Considérant qu'en ce qui concerne l'utilisation de la toiture plate comme terrasse, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

" Considérant que, en ce qui concerne l'utilisation de la toiture plate comme «terrasse», l'explication du bailleur selon laquelle le revêtement en bois posé sur la partie de la toiture de l'immeuble aurait exclusivement été placé pour faciliter une éventuelle intervention sur la partie inclinée de la toiture, tout en protégeant le revêtement en roofing de la partie plate de la toiture, n'est pas tout à fait crédible; Que de toute façon, le locataire - avec ou sans l'accord du bailleur - s'est abondamment servi de cette toiture-terrasse illégale;

Que l'on peut supposer que le garde-corps branlant pourrait être dû au comportement du locataire; Que, par contre, il ressort de l'argumentation du bailleur qu'il a lui-même placé le revêtement en bois;

Qu'il ressort de ce qui précède que le montant de l'amende administrative relative à ce défaut, à savoir € 100, peut être diminué de moitié";

qu'un montant de cinquante euros est donc imposé en raison de la dangerosité du revêtement en bois de la "terrasse"; que cependant cette motivation ne permet pas de comprendre pour quelle raison l'explication donnée par le requérant n'est pas tout à fait crédible et paraît même contradictoire puisqu'elle sous-entend que le manquement serait établi même si le locataire utilisait la "terrasse" contre la volonté du bailleur; que le moyen est fondé sur ce point;

Considérant enfin, qu'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.";

qu'il résulte de cette disposition que, comme le souligne l'acte attaqué, la salle de bain et le séjour-cuisine doivent chacun être équipés soit d'un corps de chauffe de puissance suffisante, soit de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, et ce même si le logement est équipé, dans une chambre, d'un convecteur d'une puissance suffisante pour assurer une température suffisante dans tout le logement; qu'en l'espèce, le requérant ne conteste pas que cette exigence n'est pas rencontrée en ce qui concerne la salle de bain; qu'il conteste, par contre, l'analyse effectuée par la partie adverse en ce qui concerne la pièce avant faisant office de séjour-cuisine en se référant au courrier émanant de la société VAN TRICHT; qu'il ressort de ce courrier qu'il existe dans cet espace une cheminée permettant de relier un convecteur et une arrivée de gaz naturel à hauteur de cette cheminée; que le fait qu'on puisse relier un convecteur à la cheminée suppose que celle-ci est bien équipée d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés; que la motivation de l'acte attaqué est incorrecte sur ce point; que le deuxième moyen est fondé en ce qui concerne ces deux manquements;

Considérant que l'acte attaqué a un objet unique de sorte que son annulation partielle n'est pas concevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué du 16 octobre 2008 déclarant le recours introduit par Olivier BOON recevable et partiellement fondé et fixant à 7.250 euros l'amende administrative due pour le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (troisième étage).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le premier juin 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.