

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 213.636 du 1^{er} juin 2011

G./A.190.730/VI-18.035

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 mais non fondé et fixant à 6.200 euros l'amende administrative due pour le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (entresol);

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 sont les suivants :

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 à l'entresol (qualifié également parfois de sous-sol) occupé par Madame MBILISI SAKINA.

2. Le 22 mai 2008, 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 7.300 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 de contrôle en date du 5 août 2008, le montant de l'amende administrative a, le 3 septembre 2008, été fixé à 6.200 euros. Par un courrier de la même date, le requérant a été mis en demeure de régulariser également les deux nouveaux manquements constatés à la suite de la visite du 5 août 2008 dans le délai de huit mois initialement imparti.

3. Par un courrier du 18 septembre 2008, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre cette décision fixant l'amende à 6.200 euros auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Le 16 octobre 2008, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé le montant de l'amende de 6.200 euros. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que dans le deuxième moyen de sa requête, le requérant invoque la violation du principe non bis in idem, du principe d'égalité, 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 l'ordonnance du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code bruxellois du Logement et par 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 et que ces installations 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"; qu'il reproche, en outre, à l'acte attaqué d'imposer une nouvelle attestation de réception des installations électriques par un autre organisme agréé; qu'il estime qu'il est particulièrement étonnant que les attestations de conformité fournies par l'A.S.B.L. ELECTRO-TEST, qui bénéficie d'un agrément, soient remises en cause - sauf à remettre en cause cet agrément -, et qu'il ressort de la position défendue par la partie adverse qu'il existait un doute sérieux sur le manquement en ce qui concerne l'installation électrique, puisqu'une nouvelle attestation a été exigée; qu'il observe que pour qu'une amende administrative puisse être imposée, il faut un manquement clairement établi et non un simple doute; qu'enfin, il reproche au fonctionnaire délégué d'avoir méconnu le principe de proportionnalité en confirmant une amende de 1.000 euros pour un manquement relatif à la hauteur sous plafond insuffisante d'une pièce du logement concerné alors que pour un manquement de même nature au deuxième étage arrière, l'amende avait été fixée à un montant largement inférieur de 100 euros;

Considérant qu'après un rappel de l'article 15 du Code bruxellois du Logement et de l'exposé des motifs préalable au projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, la partie adverse constate qu'en l'espèce, l'immeuble litigieux, divisé en plusieurs petits logements distincts, loués dans des conditions qui méconnaissaient manifestement les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, a donné lieu, pour chacun de ces logements loués, à des constats d'infraction, chacune de ces infractions faisant l'objet d'une motivation attestant de sa plus ou moins grande gravité, assortie d'un montant d'amende proportionnel à cette gravité; qu'elle soutient que les griefs du requérant quant au caractère injustifié des amendes retenues par le fonctionnaire délégué manquent manifestement de tout sérieux à cet égard, car il ressort à suffisance du dossier administratif, et tout particulièrement de la motivation de la décision attaquée, que les amendes sont infligées en proportion à des infractions constatées dans chaque logement distinct, ainsi que dans les espaces communs lorsqu'il s'agit de postes relatifs à l'électricité et au gaz, susceptibles de porter atteinte de façon immédiate à la sécurité de chacun des occupants de l'immeuble de telle sorte qu'il n'y a donc aucun

"double emploi" en l'espèce, ni matière à contestation sur certains postes, telle l'absence de plan de l'installation électrique ou la conformité des installations électriques; qu'elle observe plus particulièrement que, comme le relève l'acte attaqué, l'inspection régionale du Logement a réduit le montant de l'amende soit lorsqu'il y avait matière à double taxation, soit lorsque le manquement reproché paraissait effectivement contestable après vérification des arguments du requérant; qu'enfin, elle souligne que les considérations formulées par le requérant quant à la conformité des installations d'électricité, telle qu'elle ressortirait d'un rapport établi par l'organisme ELECTRO-TEST agréé, paraissent sans intérêt, au regard de la simple constatation, découlant du reportage photographique effectué par l'inspection régionale du Logement, qu'il n'y avait que cinq compteurs présents dans la cave, ainsi que trois différentiels, alors que le bâtiment était divisé en sept logements - sans avoir reçu préalablement le permis d'urbanisme nécessaire - et qu'il est donc certain que chaque logement ne disposait pas d'un compteur et d'un différentiel propre;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse considère qu'il est exclu de faire une appréciation différente de la dangerosité des lieux selon que l'occupant du logement est de plus au moins grande taille; qu'elle rappelle que la cuisine présente sur toute sa surface une hauteur de 1,93 mètre; que par ailleurs, elle fait valoir que dans le logement situé au deuxième étage arrière du bâtiment, il existe une mezzanine qui sépare la hauteur sous plafond en deux espaces, l'un sous mezzanine de 1,92 mètre et l'un au-dessus de 1,41 mètre, la pièce où se trouve cette mezzanine présentant une hauteur sous plafond suffisante sur plus de la moitié de sa surface, et l'espace au-dessus de cette mezzanine servant, quant à lui, exclusivement au coucher, ce qui peut justifier l'imposition d'une amende minimale en l'espèce; qu'elle fait cependant observer qu'en l'espèce, l'amende est de 1.000 euros; qu'à titre subsidiaire, elle demande, si le moyen devait être jugé fondé, de ne considérer l'amende comme irrégulière que pour ce qui concerne le seul poste relatif à la hauteur sous plafond des locaux habitables;

Considérant, sur l'absence de proportionnalité au regard du montant de 100 euros fixé pour le deuxième étage arrière, que l'article 4, § 3, de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité dispose comme 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 conformes 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 si la hauteur est réputée suffisante lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,30 mètres pour les pièces de séjour et à 2,10 mètres pour les autres pièces du logement, le fait que cette hauteur minimale ne soit pas atteinte n'implique pas automatiquement que l'occupation du logement présente un risque; qu'il appartient à la partie adverse de procéder à cette vérification in concreto et d'expliquer les raisons pour lesquelles elle estime que la hauteur sous plafond présente un risque pour l'occupant; qu'en l'espèce, le manquement sanctionné d'un montant de 1.000 euros est décrit comme suit :

" Hauteur sous plafond des locaux habitables

Le logement ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante pour permettre son occupation sans risque. En effet, dans la cuisine, on constate une hauteur sous plafond de 193cm";

que l'acte attaqué précise pour sa part, que :

" Considérant que conformément à l'article 4, § 3 de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003, le logement doit présenter une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant son occupation sans risque; Qu'en l'espèce, le logement présente dans la cuisine une hauteur sous plafond de 193 cm au lieu des 210 cm requis";

que le manquement sanctionné de 100 euros dans le cas du logement situé au deuxième étage arrière est décrit comme suit :

" 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 différence entre ces deux montants est avérée mais n'établit pas, à elle seule, que le montant de l'amende est disproportionné; que cependant, la seule constatation que la pièce ne présente pas la hauteur requise de 2,10 mètres ne permet pas de justifier la dangerosité de l'occupation; qu'il s'ensuit que le moyen est partiellement 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 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, 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 "aucun des prétendus problèmes d'insécurité mis en exergue dans le courrier d'estimation de l'amende administrative notifié le 22 mai 2008 n'est listé dans l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, de sorte qu'il convient de faire prévaloir les attestations de conformité produites"; qu'il en est de même en ce qui concerne l'objection formulée à propos de l'exigence de salubrité élémentaire concernant le balustre cassé au niveau de la cage d'escalier entre le hall d'entrée de l'immeuble et le rez-de-chaussée;

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 :

" malgré les attestations délivrées par l'ASBL ELECTROTEST, la DIrL peut, d'après l'enquête menée par cette direction, présumer de 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 seconde visite du logement par la DIrL, qui a eu lieu le 29 avril 2008;

Qu'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, effectuée à la demande du bailleur, la DIrL a notifié au bailleur une mise en demeure supplémentaire en date du 3 septembre 2008 et a précisé que cette nouvelle mise en demeure n'est en rien contradictoire au contenu de la mise en demeure notifiée le 22 mai 2008;

Qu'en d'autres termes, la DIrL n'avait 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;";

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'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 :

" bien que la Dirl n'ait pu effectuer que des visites partielles du logement, le caractère privatif de ce logement n'est manifestement pas garanti à 100 %;

Qu'en effet, les autres locataires doivent passer par la salle de bain/«hall» du logement présent à l'entresol afin d'avoir accès aux dispositifs de comptage, de coupure de gaz et de protection de l'installation électrique;

Que l'existence d'une servitude de passage, telle qu'avancée par le bailleur, montre justement que le locataire du logement situé à l'entresol doit, s'ils le demandent ou l'exigent, laisser libre accès aux autres locataires;"

le requérant juge ces motifs inadéquats et observe que le seul fait pour l'acte attaqué de constater que la direction de l'inspection régionale du Logement n'a pu effectuer que des visites partielles du logement suffit déjà à démontrer que le logement présente bel et bien un caractère privatif, qu'il n'est pas librement accessible aux tiers et aux locataires de l'immeuble et que ceux-ci ne sont pas en mesure d'accéder à l'intérieur

des pièces du logement; qu'il souligne que le fait que les locataires bénéficient d'une servitude de passage pour accéder aux compteurs de l'entresol via le hall n'a pas pour conséquence de faire perdre au logement de l'entresol son caractère privatif et en déduit, d'une part, que l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs exacts et pertinents et sont contredits par les arguments invoqués dans son recours et, d'autre part, que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le dossier et les éléments soumis à son appréciation;

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

" en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la cuisine, le bailleur invoque que celle-ci est suffisante pour ne pas constituer un danger pour les locataires;

Considérant que conformément à l'article 4, § 3 de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003, le logement doit présenter une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant son occupation sans risque; Qu'en l'espèce, le logement présente dans la cuisine une hauteur sous plafond de 193 cm au lieu de 210 cm requis;"

le requérant avance que ces motifs sont inadéquats, dans la mesure où l'article 4, § 3, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 dispose seulement que la hauteur sous plafond permettant une occupation sans risque "est réputée suffisante lorsqu'elle est égale ou supérieure (...) à 2,10 m pour les autres pièces du logement"; qu'il considère qu'il s'agit d'une présomption réfragable, qui peut être renversée lorsqu'il apparaît, au vu des circonstances particulières de l'espèce, qu'une hauteur inférieure à 2,10 mètres est suffisante pour ne pas constituer un danger pour les locataires, ce qui est manifestement le cas de la cuisine du logement de l'entresol, dont la hauteur sous plafond (1,93 mètre) permet assurément une occupation sans risque du logement; qu'il soutient que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas se contenter d'une simple référence à l'article 4, § 3, de l'arrêté du 4 septembre 2003 pour affirmer ipso facto que la hauteur sous plafond de la cuisine ne permettait pas une occupation sans risque, mais qu'il devait, au contraire, rechercher et vérifier, en fonction des éléments invoqués et des caractéristiques propres de la pièce considéré, si la hauteur de 1,93 mètre était effectivement susceptible de constituer un danger pour les occupants du logement, ce qu'il n'a manifestement pas fait;

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

" Considérant qu'il ressort cependant des constatations de la DlrL que la ventilation de la cuisine se fait par un soupirail situé au niveau de la porte d'entrée, ce qui ne peut être considéré comme une ventilation de base conforme à l'article 3, § 5 de

l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003; Que la grille de ventilation de la salle de douche ne présente aucun tirage;

Qu'en effet, dans les deux cas, il ne s'agit ni d'une fenêtre donnant sur l'extérieur, ni d'un orifice obturable 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;

Qu'en l'espèce, non seulement ledit soupirail n'est pas obturable, mais qu'en plus, il affecte la température de la cuisine en raison de l'arrivée d'air permanente via ledit soupirail;

Que la présence d'une porte entre la cuisine et le reste du logement, en soi, ne change rien au caractère non obturable dudit soupirail; Qu'il est invraisemblable de dire que l'arrivée d'air permanente via ledit soupirail n'a absolument aucune influence sur la température régnant dans le logement, même si la porte entre les locaux est fermée;"

le requérant expose que ces motifs sont inadéquats, dans la mesure où la cuisine est bel et bien pourvue d'un orifice obturable donnant sur l'air extérieur, comme cela ressort des photographies annexées au recours du 18 septembre 2008; qu'il observe que la présence de cet orifice n'affecte éventuellement que la température de la cuisine, sachant qu'il ne permet pas l'arrivée d'air permanente et que l'existence d'une porte entre la cuisine et les autres pièces du logement permet de maintenir une température constante dans le logement, sans être affecté par la présence de la ventilation dans la cuisine; qu'il remarque, à cet égard, qu'aucun élément sérieux ne permet de soutenir, comme l'a fait la décision du 16 octobre 2008, qu'"il est invraisemblable de dire que l'arrivée d'air permanente via ledit soupirail n'a absolument aucune influence sur la température régnant dans le logement, même si la porte entre les locaux est fermée"; qu'il fait valoir que le logement de l'entresol dispose d'une ventilation de base satisfaisant aux conditions imposées par l'article 3, § 5, de l'arrêté du 4 septembre 2003 et que la salle de douche est également ventilée au moyen d'une grille d'aération disposant d'un tirage satisfaisant; qu'il en conclut que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné les arguments invoqués et les pièces soumises à son appréciation;

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

" en outre, il ressort du courrier de la firme VAN TRICHT du 10 juin 2008 qu'une ligne électrique peut être tirée jusqu'à la salle de bains afin qu'un chauffage électrique puisse être installé à cet endroit, constat qui implique que jusqu'à présent, la salle de bains ne dispose ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage;

Que contrairement à l'allégation du bailleur, la firme VAN TRICHT ne se prononce pas sur la possibilité, en ce qui concerne le chauffage de la cuisine, de

satisfaire aux exigences en matière d'équipement telles que déterminées par l'A.G.R.B.C. du 3 [lire 4] septembre 2003;"

le requérant estime que ces motifs sont inadéquats, dans la mesure où l'installation de chauffage est performante et qu'elle permet le chauffage du logement de l'entresol à une "température suffisante", en ce compris dans la cuisine et dans la salle de bain, comme le requiert l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003; qu'il explique que le courrier de la société VAN TRICHT du 10 juin 2008 annexé au recours avait pour objet de préciser qu'une installation de chauffage électrique complémentaire à l'installation de chauffage existante était susceptible d'être installée dans la salle de bain et en conclut que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le dossier et les pièces soumises à son appréciation, en déduisant du seul courrier émanant de la société VAN TRICHT que la salle de bains ne disposait pas d'un corps de chauffe de puissance suffisante;

Considérant que la partie adverse se réfère aux éléments de fait et de droit qu'elle a déjà fait valoir en réponse au second moyen, ainsi qu'aux pièces du dossier administratif et à la motivation circonstanciée de la décision attaquée; qu'elle souligne, en particulier, que 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 et qu'il n'est notamment pas sérieux de contester la régularité de la motivation formelle de l'acte attaqué, qui s'étend sur sept pages et reprend, point par point, les différents griefs émis par le requérant; qu'elle observe qu'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;

Considérant qu'une autorité administrative, telle la partie adverse, n'est pas tenue, pour motiver légalement une décision individuelle, 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 adéquate et suffisante;

Considérant qu'en l'espèce, en ce qui concerne le caractère privatif du logement, il apparaît que l'ensemble des occupants des logements de l'immeuble doivent avoir au moins un accès permanent aux dispositifs de comptage et de coupure de l'installation de gaz et d'électricité; qu'il n'est pas contesté que le passage dans la salle de douche et la cuisine du logement de l'entresol est nécessaire afin d'y accéder; que le requérant expose qu'il ne s'agit que d'une servitude de passage et qu'il n'est donc pas porté atteinte au caractère privatif de ces pièces; qu'il faut dès lors en inférer qu'il n'est pas possible d'accéder aux dispositifs de comptage et de coupure en l'absence du

locataire du logement de l'entresol et qu'il ne serait pas question d'un accès permanent; que, selon les termes de l'acte attaqué, cette explication "montre justement que le locataire du logement situé à l'entresol doit, s'ils le demandent ou l'exigent, laisser l'accès libre aux autres locataires", ce qui dément le caractère exclusivement privatif de ces pièces; qu'en ce qui concerne la hauteur sous plafond, il a déjà été jugé sur ce point dans le deuxième moyen; que le troisième moyen est partiellement fondé;

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 mais non fondé et fixant à 6.200 euros l'amende administrative due pour le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (entresol).

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.