

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.540 du 4 octobre 2011

G./A.196.187/VI-18.620

En cause : **la société coopérative à responsabilité limitée
LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS,**

ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de La Cambre, n° 27,
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale, représentée
par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot, n° 19,
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 avril 2010 par la société coopérative à responsabilité limitée LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS qui demande l'annulation de la décision du 1^{er} février 2010 par laquelle le fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale lui interdit de continuer à mettre en location, de louer ou de faire occuper un logement situé rue Delaunoy, n° 77/4, à 1080 Bruxelles;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. Benoît JADOT, Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 11 août 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 septembre 2011;

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

Entendu, en leurs observations, Me Christophe LEPINOIS, loco Me Philippe COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Augustin DAOUT, loco Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. Benoît JADOT, Premier auditeur chef de section;

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. La requérante est une société immobilière de service public. Elle gère et loue un ensemble de logements sociaux dont l'un est situé rue Delaunoy, n° 77/4, à Molenbeek-Saint-Jean.

2. Le 12 novembre 2007, l'inspection régionale du logement du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale reçoit une plainte de la locataire de ce logement, faisant état, en particulier, de problèmes d'humidité et de la présence de cafards dans l'immeuble.

3. Le 21 janvier 2009, l'inspection régionale du logement informe la requérante du dépôt de la plainte et lui annonce, ainsi qu'à la locataire, qu'il sera procédé à une visite des lieux. Celle-ci se déroule le 9 février 2009.

4. Le 23 février 2009, l'inspection régionale du logement indique à la requérante qu'elle a constaté certains manquements aux normes fixées 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, la met en demeure de régulariser la situation dans un délai de huit mois et lui indique qu'il lui est possible de faire parvenir ses éventuelles observations.

5. Le 14 avril 2009, la requérante adresse ses observations à l'inspection régionale du logement.

En ce qui concerne les manquements aux exigences de sécurité et d'équipement, elle fait valoir qu'il incombe à la locataire d'y remédier. Elle signale qu'elle a invité celle-ci à faire les travaux nécessaires, à défaut de quoi elle procéderait elle-même aux réparations pour son compte.

A propos des points sur lesquels l'inspection régionale considère que le logement litigieux ne respecte pas les exigences de salubrité, la requérante opère une distinction. Pour deux d'entre eux, consistant dans la présence d'humidité dans les chambres et dans un problème de ventilation des toilettes, elle indique qu'elle charge une société de vérifier les manquements et, le cas échéant, d'exécuter les travaux nécessaires. Quant au troisième point, touchant à la présence de moisissures de condensation, elle estime, sur la base de mesures effectuées par elle et dont elle produit les résultats, que c'est le mode d'occupation du logement (inadéquation du mode de chauffage et manque de ventilation) qui est à l'origine du problème.

6. Le 1^{er} décembre 2009, au terme du délai de huit mois qui avait été accordé pour remédier aux manquements, l'inspection régionale du logement effectue une visite de contrôle.

7. Le 7 décembre 2009, à la suite de cette visite, le directeur de l'inspection régionale du logement informe la requérante que, s'il a été remédié aux manquements aux exigences de sécurité et d'équipement, il n'en va pas de même des manquements aux exigences de salubrité. Pour ce motif, il lui interdit de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper.

8. Le 5 janvier 2010, la requérante forme auprès du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale un recours contre la décision du directeur de l'inspection régionale du logement du 7 décembre 2009.

En substance, elle fait valoir ce qui suit :

- les travaux requis pour remédier à plusieurs des défauts de conformité relevés par l'inspection régionale du logement ont été exécutés;
- quant aux problèmes d'humidité constatés par l'inspection régionale du logement, elle rappelle que, comme indiqué dans ses observations du 14 avril 2009, ils sont, selon elle, imputables à une occupation inadéquate du logement et n'ont pas pour cause des circonstances constitutives d'une violation de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 précité; elle indique aussi que l'entreprise spécialisée qu'elle a chargée de vérifier l'enveloppe du bâtiment n'a décelé aucun manque d'étanchéité; elle soutient encore que les constatations de l'inspection régionale du logement quant à l'origine des problèmes d'humidité sont

contradictoires : alors que, lors de la première visite, d'éventuelles infiltrations en façade avant avaient été évoquées, il a été constaté, à l'occasion de la visite de contrôle, que les murs sont secs, et ce alors qu'aucune intervention n'a été accomplie dans l'intervalle;

- à propos du problème de la ventilation des toilettes, la requérante ne conteste pas le constat de non-conformité et indique que des travaux adéquats seront exécutés pour y remédier.

9. Le 1^{er} février 2010, le fonctionnaire délégué déclare le recours recevable mais non fondé, et confirme donc l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper.

Il s'agit de l'acte attaqué.

La partie adverse précise ce qui suit dans la motivation de la décision litigieuse :

" Considérant que la Direction de l'Inspection régionale du logement a pour mission de vérifier la conformité des logements mis en location avec les exigences du Code du Logement et de ses arrêtés d'exécution; qu'à défaut de conformité, elle est compétente pour mettre en demeure le bailleur défaillant de réaliser des travaux dans un délai qu'elle détermine, faute de quoi elle doit prononcer la fermeture immédiate du logement conformément à ce que dispose l'article 13, § 3, alinéa 4 du même Code;

Que le Code du Logement met certaines obligations à charge du bailleur indépendamment de conflits locatifs ou contestations de responsabilités qui pourraient intervenir entre eux, ces questions relevant du droit civil;

Considérant qu'en l'espèce, d'importants problèmes d'humidité et de contaminations fongiques ont été constatés par les inspecteurs lors de la 1^{ère} visite; que ces défauts n'ont pas été contestés par la requérante; que la bailleuse a été mise en demeure d'effectuer les travaux de nature à remédier à l'origine de l'humidité et des moisissures de condensation ainsi qu'à exécuter les travaux nécessaires à la remise en état des éléments dégradés;

Considérant encore que dans les mêmes circonstances, la requérante a été mise en demeure de pourvoir la toilette au 4^{ème} étage d'une ventilation de base conforme à l'article 3, § 5 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003; que l'existence de ce défaut n'est pas critiqué par la requérante ni le fait qu'elle n'y a pas remédié dans le délai qui lui a été imparti dans la mise en demeure;

Considérant que l'article 13, § 3, alinéa 4 du Code du Logement dispose que «(...) si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur (...)»;

Que l'interdiction revêt donc un caractère automatique;

Considérant enfin que cette sanction n'est pas disproportionnée au regard des travaux restant à effectuer vu l'importance des contaminations fongiques

constatées dans le logement lors de la visite du 1/12/2009; qu'en effet, les moisissures sont présentes dans toutes les pièces du 4^{ème} étage (chambres à coucher et salle de bains) et dans la cuisine, ce qui est susceptible d'entraîner un risque pour la santé des cinq occupants du logement.

Considérant qu'il appartient à la requérante d'obtenir une attestation de contrôle de conformité avant de pouvoir remettre son bien en location.";

Considérant que la requérante soulève un moyen unique pris de la violation de l'article 13 du Code bruxellois du Logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, et, notamment des principes de minutie et de proportionnalité, de l'erreur de fait, ainsi que de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, la requérante expose que, le fonctionnaire délégué étant saisi d'un recours administratif organisé contre la décision prise en première instance par la direction de l'inspection régionale du logement, il devait apprécier à nouveau le dossier dans sa totalité; qu'elle estime que tel n'est pas le cas en l'espèce; qu'elle critique le fait que le fonctionnaire délégué ait fondé sa décision sur le motif pris de l'absence de réalisation des travaux de mise en conformité dans le délai de huit mois qui lui avait été imparti ainsi que le fait qu'il ait considéré devoir confirmer de manière automatique la décision entreprise; qu'elle précise que l'autorité de recours n'a pas exercé le pouvoir d'appréciation qui lui a été conféré par l'article 13, § 4, du Code bruxellois du Logement alors qu'en vertu de cette disposition, elle devait se prononcer sur le bien-fondé des motifs qui ont justifié la décision initialement prise par l'inspection du logement; qu'elle fait valoir que la motivation de la décision attaquée est indigente concernant le point de savoir si, s'agissant des problèmes d'humidité, des travaux de mise en conformité s'imposaient; qu'elle ajoute que la partie adverse devait au moins exposer les raisons pour lesquelles l'argumentation technique qu'elle avait développée, ne pouvait être suivie;

Considérant que la partie adverse répond que si l'inspection régionale du logement dispose d'un certain pouvoir d'appréciation lors de l'envoi d'une mise en demeure à un bailleur, la situation n'est plus la même à l'expiration du délai maximal de huit mois prescrit par l'article 13, § 3, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement; qu'elle estime qu'il se déduit des termes de cette disposition que l'autorité de recours ne dispose alors d'aucun pouvoir d'appréciation et que, si, au terme du délai imparti, il est constaté que le logement litigieux ne satisfait toujours pas aux exigences minimales imposées en vertu du code précité, elle est tenue d'imposer l'interdiction prévue à l'article 14 du code; qu'elle ajoute que si l'inspection régionale du logement dispose d'un certain pouvoir d'appréciation quant au point de savoir si les travaux que le bailleur a entrepris durant le délai de huit mois sont suffisants ou non pour respecter

les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, elle ne dispose plus que d'une compétence liée quant à l'objet, dès lors qu'elle a considéré que ces exigences ne sont toujours pas respectées au terme de ce délai, après la visite de contrôle du logement concerné;

Considérant que la requérante réplique que la question relative au caractère lié ou discrétionnaire de la compétence du fonctionnaire délégué est étrangère à la critique exposée dans le moyen, que l'article 13, § 3, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement impose à la partie adverse de prendre en compte les observations qui lui sont adressées et que tel ne fut pas le cas en l'espèce; qu'elle estime que la thèse selon laquelle la compétence du fonctionnaire délégué serait entièrement liée, rendrait inopérant le recours que l'article 13, § 4, du code ouvre au bailleur;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient qu'elle a examiné les observations techniques que la requérante avait communiquées mais qu'en dépit de la prise en compte de ces observations, elle était tenue d'adopter la décision entreprise étant donné que sa compétence était liée;

Considérant que l'article 13, § 4, du Code bruxellois du Logement permet au bailleur de former un recours, selon la procédure organisée par l'article 9, § 3, de ce code, contre l'interdiction, prévue à l'article 14, qui a été édictée par le service d'inspection régionale; qu'à l'appui de son recours contre cette interdiction, prononcée en raison de l'inexécution des travaux que le service d'inspection régionale lui a imposés dans la mise en demeure, le bailleur peut contester non seulement le fait que les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti mais également la décision de les lui imposer; que si le bailleur peut faire valoir ses observations à l'encontre de la mise en demeure auprès du service d'inspection régionale, le seul recours, à l'occasion duquel il peut contester cette décision devant le fonctionnaire délégué, est celui prévu par l'article 13, § 4, du Code bruxellois du Logement; qu'en vertu de cette disposition, le fonctionnaire délégué peut apprécier si les travaux imposés au bailleur ont pu l'être légalement par le service d'inspection régionale et, à cette fin, ordonner, le cas échéant, une nouvelle enquête, conformément aux articles 9, § 3, et 13, § 4, du Code bruxellois du Logement; que l'interdiction prévue à l'article 14 ne doit être édictée, en application de l'article 13, § 3, alinéa 4, que si les travaux inexécutés ont pu être légalement imposés au bailleur; qu'en conséquence, le fonctionnaire délégué ne peut confirmer l'interdiction contestée s'il conclut que les travaux exigés par le service d'inspection régionale ne pouvaient être imposés légalement au bailleur; que la requérante pouvait donc contester, comme elle le fit dans son recours, le fait que certains travaux lui aient été imposés dans la mise en demeure; qu'il appartenait au

fonctionnaire délégué d'apprécier si ces travaux avaient été légalement exigés par le service d'inspection régionale et s'il jugeait qu'ils l'avaient été, il devait exposer les raisons pour lesquelles ces travaux pouvaient être légalement imposés contrairement à ce que soutenait la requérante; qu'il ne ressort ni de la motivation de la décision attaquée, ni du dossier administratif que le fonctionnaire délégué ait mis en œuvre le pouvoir d'appréciation que lui confère l'article 13, § 4, du Code bruxellois du Logement; que la première branche du moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 1^{er} février 2010 par laquelle le fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale interdit à la société "LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS" de continuer à mettre en location, de louer ou de faire occuper un logement situé rue Delaunoy, n° 77/4, à 1080 Bruxelles.

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 quatre octobre deux mille onze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Yves HOUYET,
David DE ROY,
Vincent DURIEUX,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.