

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.767 du 8 décembre 2011

G./A.196.923/VI-18.949

En cause : **BENLOUAFI Zohr,**

ayant élu domicile chez
Me Frédéric MASSON, avocat,
avenue Albert Elisabeth, n° 46,
1200 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,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 28 juin 2010, Zohr BENLOUAFI demande l'annulation de la décision prise par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 27 avril 2010 déclarant son recours recevable et partiellement fondé et lui infligeant une amende administrative de 8.400 euros en raison de la violation de l'interdiction édictée par l'article 5 du Code bruxellois du logement.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Nathalie VAN LAER, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Une ordonnance du 19 octobre 2011, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 23 novembre 2011.

M. le Conseiller d'Etat, Yves HOUYET, a exposé son rapport.

Me Frédéric MASSON, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Nathalie VAN LAER, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

III. 1. A la suite d'une plainte introduite par le locataire de la requérante, les services de la partie adverse ont procédé, le 17 novembre 2009, à la visite du logement situé rue Terre-Neuve, 126 à 1000 Bruxelles (1^{er} étage).

III. 2. Le 6 janvier 2010, le service d'inspection régionale, après avoir informé la requérante des constats effectués lors de la visite du 17 novembre 2009, a interdit à la requérante de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper et, par un courrier séparé, a estimé le montant total de l'amende administrative à 12.400 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur.

III. 3. La requérante a été entendue le 4 février 2010. A la suite de cette audition, l'amende administrative a été réduite, le 11 mars 2010, à 10.400 euros.

III. 4. Le 29 mars 2010, la requérante a introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

III. 5. Le 27 avril 2010, le fonctionnaire délégué a déclaré le recours de la requérante recevable et partiellement fondé et a réduit le montant de l'amende à 8.400 euros. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. PREMIER ET DEUXIEME MOYENS

IV. 1. Arguments des parties

A. Requête

La requérante soulève un premier moyen pris de l'excès de pouvoir, de la violation du principe général du contradictoire et du principe audi alteram partem.

Elle explique que lors de la visite du 17 novembre 2009, l'accès au logement lui a été refusé, que l'avis adressé le 6 janvier 2010 en vue de l'audition du 4 février 2010 ne mentionnait pas la possibilité de consulter le dossier administratif établi par l'inspecteur et que le dossier administratif n'a jamais pu être consulté dans son ensemble. Elle précise que le contenu de la plainte lui est inconnu et qu'elle n'a pu consulter le détail des constatations du service d'inspection régionale que le 15 avril 2010 alors qu'elle l'a demandé le 25 février 2010. Elle soutient que c'est sans connaître l'état réel de l'appartement qu'elle a présenté ses arguments lors de son audition du 4 février 2010 et dans son recours introduit le 29 mars 2010, et qu'un nombre important d'éléments servant de base à l'acte attaqué n'ont pu être contredits faute d'accès tant aux lieux qu'au dossier administratif.

La requérante soulève un deuxième moyen pris de la violation de l'article 15, 5^{ème} alinéa, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. Elle fait valoir qu'elle n'a pu bénéficier d'un recours effectif contre la décision du 11 mars 2010 car c'est sur la seule base des observations, reprises dans l'estimation du montant de l'amende administrative du 6 janvier 2010 et dans la notification de l'amende du 11 mars 2010, qu'elle a pu former son recours devant le fonctionnaire délégué.

Elle indique qu'elle n'a pu consulter le dossier administratif que largement après l'introduction du recours et qu'elle a donc été dans l'impossibilité d'apporter des réponses circonstanciées aux reproches qui lui étaient adressés.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond que la requérante a eu connaissance des constatations, opérées par le service d'inspection régionale lors de la visite des lieux du 17 novembre 2009, puisqu'elle en a reçu notification le 6 janvier 2010, le même jour qu'une autre notification relative à l'amende litigieuse de telle sorte qu'elle était donc parfaitement informée des multiples manquements constatés dans le logement,

préalablement à son audition par le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale le 4 février 2010. Elle indique que la requérante n'a d'ailleurs émis aucune contestation quant au caractère contradictoire de la procédure lors de son audition.

La partie adverse explique que la seule pièce du dossier qui n'a pas pu être consultée par la requérante, préalablement à son audition, est la plainte introduite auprès du service d'inspection régionale, ce qui ne constitue pas un élément dirimant au regard du principe général du contradictoire, car, d'une part, la plainte n'est soumise à aucune forme particulière, et, d'autre part, elle n'est pas rendue publique, précisément pour prévenir toute volonté de représailles dans le chef du bailleur.

La partie adverse estime qu'il ressort du dossier administratif que les dispositions de l'article 15 du Code bruxellois du Logement, de même que le principe de la procédure contradictoire, ont été parfaitement respectés puisqu'une visite des lieux a été effectuée après que la requérante en ait été avertie, parce qu'elle a ensuite été entendue par le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale sur le constat effectué à la suite de la visite des lieux ainsi que sur la proposition d'amende administrative, et enfin, car elle a pu former un recours devant le fonctionnaire délégué en faisant valoir l'ensemble de ses arguments.

La partie adverse se réfère, en ce qui concerne le deuxième moyen, aux arguments qui ont déjà été exposés dans le cadre de la réfutation du premier moyen. Elle soutient qu'il ressort à suffisance du dossier administratif que la décision attaquée a été prise, d'une part, sur la base des constats, effectués par le service d'inspection régionale lors de sa visite des lieux, qui ont fait l'objet de la notification à la requérante le 6 janvier 2010, et, d'autre part, de la décision prise, après audition de l'intéressée, par le service d'inspection régionale le 11 mars 2010.

C. Mémoire en réplique

La requérante réplique qu'il est inexact d'affirmer que le seul document dont elle n'a pu prendre connaissance serait la plainte car les pièces 1, 3, 4, 8, 9, 10 et 11 du dossier administratif de la partie adverse ne lui ont pas été communiquées avant la présente procédure.

Après avoir reproduit un passage de sa requête, elle estime que l'audition du 4 février 2010 et le recours ultérieur ne rencontrent pas les exigences du principe du contradictoire car celui-ci implique que l'audition préalable permette à l'administré de faire utilement valoir ses moyens, ce qui n'a pas été possible, en l'espèce, à défaut de pouvoir examiner la matérialité des faits reprochés.

Elle soutient que l'acte attaqué se substitue à la décision du 11 mars 2010 en en reprenant toutes les irrégularités et que les reproches, dirigés contre la décision du 11 mars 2010, le sont également à l'encontre de l'acte attaqué. Elle explique que le locataire lui a refusé l'accès à l'appartement rendant impossible tant l'établissement d'un état des lieux que la vérification des constatations du service d'inspection régionale.

En ce qui concerne le deuxième moyen, la requérante reproduit sa requête en annulation.

D. Dernier mémoire de la requérante

La requérante précise que si la partie adverse n'était pas tenue de respecter les exigences prescrites par le principe du contradictoire lors de l'adoption de l'acte attaqué, elle devait toutefois avoir égard à celles prévues par le principe général des droits de la défense.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Ni le Code bruxellois du Logement, ni le principe général des droits de la défense ne requièrent que le bailleur soit présent dans le logement lors de la visite des lieux effectuée par le service d'inspection régionale. En outre, la partie adverse n'a pas le pouvoir d'imposer la présence du bailleur dans le logement visité.

Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que, contrairement à ce que soutient la requérante, la partie adverse l'a informée, le 6 janvier 2010, de l'ensemble des constatations qu'elle avait faites lors de la visite du logement intervenue le 17 novembre 2009. La requérante n'établit pas que la partie adverse aurait dû lui donner accès à d'autres pièces pour préparer utilement sa défense. A cet égard, le fait que la plainte ne lui ait pas été transmise, n'apparaît pas de nature à avoir pu influencer sur l'organisation de sa défense.

La requérante a donc pu assurer valablement sa défense en s'exprimant lors de son audition et en formant son recours auprès du fonctionnaire délégué en toute connaissance de cause.

Les premier et deuxième moyens ne sont pas fondés.

V. TROISIEME MOYEN

V. 1. Arguments des parties

A. Requête en annulation

La requérante soulève un troisième moyen pris de la violation des principes de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation. Elle expose, en se référant à un jugement de la justice de Paix du 1^{er} canton de Bruxelles du 15 juin 2010 intervenu dans le cadre du litige l'opposant à son locataire, qu'il est manifeste que la partie adverse a été détournée de sa fonction en vue de servir les intérêts du locataire dans un procès civil.

Elle reproche à la partie adverse d'avoir décidé qu'elle ne devait pas prendre en compte les intentions du locataire lorsque celui-ci a introduit sa plainte, d'avoir affirmé que l'établissement d'un état des lieux était obligatoire et d'avoir estimé que les suspicions de la requérante quant au fait que le locataire aurait dégradé le logement, ne pouvaient pas être prises en considération.

La requérante explique que le locataire lui a refusé l'accès au logement rendant impossible l'établissement d'un état des lieux.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'il n'est pas sérieux d'affirmer que l'ensemble des manquements constatés dans le logement seraient dus au locataire.

Elle considère que l'intention, justifiant le dépôt d'une plainte par un locataire, est sans importance et que seul importe le fait que la plainte soit fondée.

Elle soutient qu'il appartient au bailleur de délivrer le bien loué en bon état et de le maintenir tel. Elle indique que le logement ayant été loué, quelques mois à peine avant l'introduction de la plainte, il n'est pas crédible que l'ensemble des manquements constatés n'aurait pas existé lors de la conclusion de ce bail et que la requérante les aurait ignorés.

C. Mémoire en réplique et dernier mémoire de la requérante

La requérante réitère les critiques contenues dans la requête. Elle indique également que la partie adverse doit déterminer l'imputabilité des manquements et

soutient qu'ils ne lui sont pas tous imputables. Elle expose que le locataire n'a pas demandé que des travaux soient effectués avant le dépôt de sa plainte.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'article 5 du Code bruxellois du Logement interdit au bailleur de "mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15".

Pour identifier l'auteur d'une violation de cette interdiction, la partie adverse doit uniquement établir qui a mis en location un logement ne répondant pas aux exigences énoncées par l'article 4 du Code bruxellois du Logement. Il ne lui appartient pas de démontrer, en outre, que l'irrespect de ces exigences résulte du fait du bailleur ou d'un tiers.

Afin d'apprécier l'opportunité d'infliger une amende ou pour déterminer le montant de celle-ci, la partie adverse devrait certes prendre en compte notamment, le fait que le logement aurait été dégradé par le locataire et la difficulté qu'aurait eu le bailleur de le savoir. Toutefois, dans un tel cas, il incomberait au bailleur et non à la partie adverse d'apporter la preuve de cette circonstance.

En l'espèce, la requérante ne démontre nullement qu'elle aurait été confrontée à une telle situation.

Enfin, la partie adverse n'était pas tenue d'avoir égard à l'intention de l'auteur de la plainte. A supposer que le litige entre le locataire et la requérante ait contribué à ce qu'il décide d'adresser une plainte à la partie adverse, cette circonstance n'est pas de nature à influencer sur la gravité de l'infraction administrative commise, ni sur le principe ainsi que sur la détermination du montant de l'amende.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS, 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 huit décembre deux mille onze par :

MM. Paul LEWALLE,
Yves HOUYET,
David DE ROY,
M^{me} Caroline HUGÉ,

Conseiller d'Etat, Président f.f.,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Caroline HUGÉ.

Paul LEWALLE.