

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.039 du 16 octobre 2012

G./A.201.466/VI-19.215

En cause : **QUATACKER** Jean-Pierre,

ayant élu domicile chez
Me Michel LEGAU, avocat,
avenue Léon Mahillon, n° 55,
1030 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 20 août 2011, Jean-Pierre QUATACKER demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 23 juin 2011 déclarant son recours recevable, mais non fondé et confirmant l'interdiction de continuer à mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement situé rue Van Helmont, 33 à 1000 Bruxelles (chambre 408).

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 24 août 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 26 septembre 2012.

M^{me} le Président de chambre, Odile DAURMONT, a exposé son rapport.

Me Michel LEGAU, 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 le 7 février 2011 par l'association sans but lucratif Conivence, les services de la partie adverse ont procédé, le 24 février 2011, à la visite du logement situé rue Van Helmont, 33 à 1000 Bruxelles (chambre 408 qui, selon la plainte, était occupée par G. H.). Cette visite s'est déroulée en l'absence du requérant pourtant averti par un courrier recommandé du 11 février 2011.

III. 2. Par un courrier du 18 février 2011, le requérant a indiqué que G. H. n'était plus locataire depuis le 1^{er} février 2010 à la suite d'un renon qui lui avait été adressé par recommandé. Le 30 mars 2011, l'inspection régionale du Logement a répondu à ce courrier en indiquant qu'il appartenait au juge de paix de se prononcer sur la valeur légale d'un renon et qu'elle estimait, pour sa part, qu'il y avait bien location en cours lorsqu'existaient, au jour de la visite des lieux, un contrat de bail, des preuves de paiement de loyer et la preuve de l'habitation du bien.

III. 3. Le 5 mai 2011, l'inspection régionale du Logement a, d'une part, prononcé une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper et, d'autre part, estimé le montant total de l'amende administrative à 16.900 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur.

III. 4. Par un courrier daté du 3 juin 2011, le requérant a introduit, auprès du fonctionnaire délégué, un recours dirigé contre l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper. Ce recours exposait que la plainte était irrecevable puisque les lieux étaient vides, en voie de rénovation et ne faisaient l'objet que d'une occupation illicite, le bail ayant pris fin à la suite du renon recommandé du 29 juillet 2009. Le 23 juin 2011, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper. Il s'agit de l'acte attaqué.

III. 5. Le 31 août 2011, le bourgmestre de la ville de Bruxelles a pris un arrêté interdisant de continuer à mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement concerné à dater de sa notification et chargeant le commissaire divisionnaire de police - chef de corps de veiller à son respect. Cette décision fait l'objet du recours G./A.202.096/VI-19.281.

III. 6. Le 13 septembre 2011, l'amende administrative de 16.900 euros a été intégralement maintenue.

III. 7. Par un courrier daté du 23 septembre 2011, le requérant a introduit, auprès du fonctionnaire délégué, un recours dirigé contre la décision lui infligeant cette amende.

III. 8. Le 13 octobre 2011, le fonctionnaire délégué a déclaré le recours du requérant recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé le montant de l'amende de 16.900 euros. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire G./A.202.806/VI-19.362.

IV. RECEVABILITE

IV. 1. Arguments des parties

La partie adverse s'interroge sur l'existence d'un intérêt légitime dans le chef du requérant. Elle rappelle que la jurisprudence du Conseil d'Etat est fixée en ce sens que le recours, dont le seul effet serait de rétablir une situation antérieure illégale, est irrecevable et observe qu'en l'espèce, le requérant postule l'annulation d'une décision qui a pour seul effet de lui interdire de continuer à mettre en location un logement à l'égard duquel il a été constaté plusieurs infractions aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, telles que prescrites

par l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Elle relève que le requérant défend son intérêt à agir par le fait qu'"il se voit atteint dans ses droits de propriétaire", alors qu'il avait précisément renoncé aux locations pour pouvoir rénover lui-même la totalité du niveau sous combles de son immeuble et qu'il estime aussi qu'il aurait également un "intérêt moral", dans la mesure où "il fait l'objet de la procédure habituellement réservée aux bailleurs qui exploitent leurs locataires et n'entretiennent pas leur bien", alors qu'il considère avoir pris, en temps utile, toutes les mesures susceptibles de libérer l'ensemble du niveau sous combles de son immeuble. Elle juge que l'intérêt du requérant suscite moult interrogations : l'acte attaqué n'a pour seul effet que de lui interdire de louer un logement qu'il considère lui-même comme non habitable en l'état et qu'il affirme ne plus vouloir louer aussi longtemps que des travaux de rénovation n'auront pas été effectués par ses soins. Elle ne comprend, dès lors, pas quel est son intérêt en l'espèce, puisqu'il lui suffira de solliciter, au terme de ces travaux de rénovation, comme indiqué par l'acte attaqué, une attestation de contrôle de conformité, sans autres frais. Elle explique qu'il n'y a pas davantage d'"intérêt moral" ici, aucune sanction pécuniaire n'étant imposée au requérant par l'acte attaqué, qui ne vise que le logement litigieux de son immeuble, en interdisant de le mettre en location, ce qui correspond à l'intention affirmée par le requérant lui-même en l'espèce.

Elle en déduit que l'intérêt du requérant tient donc dans une volonté de remettre, le plus rapidement possible, le logement litigieux en location, alors même qu'il n'est pas réellement contestable, ni contesté, que ce logement viole les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, lesquelles sont considérées comme d'ordre public et en conclut que son intérêt doit être considéré comme illégitime.

Le requérant expose qu'il se voit atteint dans ses droits de propriétaire par la décision attaquée et qu'il ne s'agit bien évidemment pas, dans son chef, de poursuivre un intérêt illégitime, ni de demander l'annulation de l'acte pour mettre en location un bien qui ne serait pas en état de l'être. Il souligne qu'au moment de la plainte et du constat, le bien n'était pas loué, qu'une rénovation de l'ensemble du niveau allait intervenir et s'est déjà concrétisée au niveau des travaux en toiture, en manière telle, qu'en tout état de cause, le bien ne se trouve plus dans l'état où il était à l'époque et qu'il est, dès lors, injustement sanctionné.

Il fait valoir que si l'acte attaqué n'est pas annulé, il va être contraint, par application de l'article 14 de l'ordonnance précitée du 17 juillet 2003, de suivre une

nouvelle procédure administrative, en vue de la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité, avec les retards, les tracasseries et les frais administratifs et autres qui en découlent, pour pouvoir relouer son bien après rénovation, ce qui prendra des semaines, voire des mois, et provoquera, outre des frais administratifs, des pertes locatives sur des lieux pourtant totalement rénovés.

Il observe qu'il s'est également vu infliger vingt-cinq euros de frais administratifs par la décision attaquée, sous le prétexte que la plainte serait fondée. Il ajoute qu'il a été contraint de se défendre - et d'exposer les frais inhérents à cette défense - à la suite de l'arrêté du 31 août 2011 du bourgmestre de Bruxelles, qui est la conséquence nécessaire et automatique de l'acte attaqué, en application, notamment, de l'article 14 de l'ordonnance du 17 juillet 2003. Il soutient aussi que ses droits de propriétaire sont également mis en péril par l'acte attaqué, dans la mesure où l'article 18, § 1, 2° de l'ordonnance du 17 juillet 2003 ouvre un droit de gestion publique sur les logements "visés aux articles 9 et 10".

Il estime ensuite qu'il a également un intérêt moral à agir, dans la mesure où il fait l'objet de la procédure habituellement réservée aux bailleurs qui exploitent leurs locataires et n'entretiennent pas leur bien, alors qu'il avait pris, en temps utiles, et en dehors de toute contrainte et de toute procédure, les mesures utiles pour libérer l'ensemble du niveau sous combles de son immeuble et y effectuer des travaux de rénovation complète.

Enfin, il expose que l'argument de la partie adverse selon lequel "aucune sanction pécuniaire" ne serait "imposée au requérant par l'acte attaqué" est totalement sans pertinence, dans la mesure où, notamment, par l'effet des actes connexes des 13 septembre et 13 octobre 2011, une amende administrative de 16.900,00 euros lui a été infligée, amende dont le montant a été notamment justifié par la circonstance qu'"en effet, la gravité et le nombre d'infractions ont justifié une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location".

Le requérant reprend longuement ces arguments dans son dernier mémoire.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'éventuelle annulation de l'acte attaqué aurait pour effet non pas de permettre au requérant de mettre le logement litigieux en location - celui-ci restant frappé de l'interdiction du 5 mai 2011 - mais bien d'imposer au fonctionnaire délégué de réexaminer l'affaire et de se prononcer, une nouvelle fois, sur le recours préalable

introduit par le requérant par un courrier daté du 3 juin 2011. En principe, il s'agit là d'un intérêt à agir suffisant et légitime.

Cependant, dans son courrier du 29 juillet 2009, le requérant indique qu'il a décidé de modifier sa stratégie de location en rétablissant des logements plus grands plutôt que des chambres. Interrogé sur le réaménagement de cet étage, le conseil du requérant a indiqué qu'il "comportera quatre appartements, présentant respectivement des surfaces de 78m², 75m², 72m² et 120 m²" et a joint le plan du nouvel étage. Il a, en outre, précisé, dans un courrier électronique du 24 avril 2012, que les travaux étaient terminés (sous réserve de la pose du parquet qui sera bientôt achevée) et a joint des photos des nouveaux appartements.

Ainsi, l'interdiction litigieuse porte sur un logement, la chambre 408, qui n'existe plus et ne pourra donc plus jamais, par la force des choses, être mis en location. Dans ces conditions, il n'est pas pertinent d'invoquer, pour justifier le maintien de son intérêt à poursuivre l'annulation de l'acte attaqué, la volonté d'obtenir une levée de l'obligation d'obtention d'une attestation de conformité d'un logement, qui ne sera plus mis en location à l'avenir.

Un raisonnement identique s'impose en ce qui concerne le fait que l'acte attaqué ouvrirait un droit de gestion publique sur les logements "visés aux articles 9 et 10" de l'ordonnance du 17 juillet 2003. Un tel droit de gestion publique concerne, en effet, les logements qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou dont la situation n'a pas été régularisée conformément aux dispositions de l'article 13, ce qui n'est assurément pas le cas en l'espèce puisque tous les logements de l'étage - dont celui faisant l'objet de l'acte attaqué - ont été supprimés pour être remplacés par quatre appartements.

Afin de justifier son intérêt à agir, le requérant invoque également un intérêt moral à l'annulation d'un acte pris à l'issue d'une procédure habituellement réservée aux bailleurs qui exploitent leurs locataires et n'entretiennent pas leur bien. Force est, toutefois, de constater que la procédure suivie n'est en rien injurieuse et que l'acte attaqué ne comporte aucune allégation injurieuse ou humiliante pour le requérant et qu'il ne met pas davantage en cause la manière dont il a géré son bien, mais est fondé sur la constatation objective de la présence de manquements graves - par ailleurs non contestés - susceptibles de mettre en péril aussi bien la santé que la sécurité du locataire du logement.

Le requérant expose également qu'il a encouru des frais administratifs et de défense et que ceux-ci justifient son intérêt à agir. Il convient, toutefois, de rappeler

que la circonstance qu'un éventuel arrêt d'annulation serait de nature à faciliter l'aboutissement d'une action devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ne peut suffire pour justifier la recevabilité du recours. Un raisonnement identique s'impose en ce qui concerne les frais évoqués par le requérant : il s'agit là d'un intérêt lié à une mise en cause de la responsabilité de la partie adverse qui ne peut suffire pour justifier l'intérêt au présent recours.

Enfin, l'infliction d'une amende administrative pour le même logement - amende qui fait l'objet d'un autre recours (G./A.202.806/VI-19.362) - ne justifie pas davantage l'intérêt à agir du requérant dès lors qu'une éventuelle annulation de l'acte attaqué n'impliquerait nullement la disparition de l'amende administrative. A supposer, comme le soutient le requérant, qu'un des motifs de l'amende fasse éventuellement référence à l'interdiction de mise en location, ce lien entre les deux décisions ne constituerait pas un intérêt suffisant à l'annulation, mais imposerait simplement au requérant d'exposer, dans son recours dirigé contre l'amende, les raisons pour lesquelles il estime que ce motif n'est pas valable.

Le requérant ne se prévalant dès lors d'aucun intérêt à agir actuel et suffisant, le recours est irrecevable.

**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
seize octobre deux mille douze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Paul LEWALLE,
David DE ROY,
Vincent DURIEUX,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.