

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.041 du 16 octobre 2012

G./A.202.806/VI-19.362

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 9 décembre 2011, Jean-Pierre QUATACKER demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 13 octobre 2011 déclarant son recours recevable, mais non fondé et confirmant l'amende administrative de 16.900 euros pour 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 Convivence, 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 et reçu le 6 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. L'arrêt n° 221.039 de ce jour a rejeté le recours introduit contre cette décision devant le Conseil d'Etat.

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. L'arrêt n° 221.040 de ce jour a rejeté le recours introduit contre cette décision devant le Conseil d'Etat.

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.

IV. PREMIER ET DEUXIEME MOYENS

IV. 1. Arguments des parties

a) Le requérant prend un premier moyen de la violation des droits de la défense et du principe du contradictoire, des articles 14.3, e, et g du Pacte International du 19 décembre 1966 de New York, relatif aux droits civils et politiques et de l'article 6.2 et 3, d) de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Il soutient que, pour assurer correctement sa défense, il est en droit de prendre connaissance de l'intégralité du dossier de l'administration, y compris la plainte initiale et toutes les démarches et contacts qui ont eu lieu entre l'administration, l'auteur de la plainte et les différents intervenants et qu'il est également en droit d'interroger ou de faire interroger les témoins à charge, fût-il le dénonciateur. Il explique que l'administration a indiqué par une lettre du 27 mai 2011 qu'elle ne pouvait accepter de divulguer toutes ces informations, ce qu'il n'estime pas acceptable.

Il souligne que l'arrêt n° 213.842 du 15 juin 2011 ne dispense nullement l'administration de respecter ces principes de base de tout Etat démocratique que sont les droits de la défense et le principe du contradictoire, lesquels constituent par ailleurs des principes généraux de droit et fait valoir que l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en son article 15, impose du reste au fonctionnaire dirigeant de respecter les droits de la défense et le principe du contradictoire, puisque son article 14 lui impose d'entendre le "bailleur" ou réputé tel, avant l'imposition de l'amende administrative. Il observe que le même code n'impose bien entendu pas à l'administration de soustraire des pièces du dossier à communiquer à la personne faisant l'objet des poursuites et qui doit assurer sa défense. Il juge qu'il n'y a aucun intérêt légitime, en l'espèce, à taire le nom du dénonciateur, et encore moins à celer les contacts, écrits et/ou pièces échangés avec lui, qu'il n'est pas allégué que le dénonciateur, qui serait apparemment une association sans but lucratif spécialisée dans ce type d'activité et en fait état urbi et orbi, puisse craindre pour la personne de ses membres ou pour sa réputation et qu'il n'incombe pas non plus à l'administration d'être juge et partie pour examiner la pertinence et/ou la régularité de la procédure, ou déterminer en lieu et place du bailleur s'il importe à la défense de ses intérêts de mettre en cause la recevabilité et/ou le bien fondé de la plainte.

Il considère qu'il résulte du reste de la décision attaquée que le refus de production de l'intégralité du dossier afin de taire l'identité du dénonciateur est une pétition de principe et un comportement général et systématique de l'administration dans tous ses dossiers, qui ne reposent sur aucune motivation sérieuse alors que le formulaire de plainte et son accusé de réception, notamment, qui constituent des pièces de procédure de base, n'ont pas à être soustraits du dossier, et partant, à la contradiction des débats. Il fait valoir que rien n'indique non plus que d'autres pièces n'aient pas également été soustraites du dossier.

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 4 et 5 de la loi du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration et de l'article 10, § 1^{er}, de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration.

Il relève que la décision attaquée n'est pas sérieusement ni adéquatement motivée au regard de l'article 10, § 1^{er}, de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration, car l'administration prétend soustraire des pièces du dossier pour taire l'identité d'un dénonciateur dont elle révèle néanmoins le nom, et dont elle reconnaît que le requérant connaîtrait déjà l'identité.

Il observe qu'il n'est pas non plus invoqué, et pour cause, que l'association Convivence aurait "communiqué le document ou l'information à titre confidentiel", comme l'exige le 8^o de l'article 10, § 1^{er}, de l'ordonnance du 30 mars 1995 précitée et qu'on voit mal comment cette association pourrait agir "à titre confidentiel", alors qu'elle fait de la dénonciation de faits supposés punissables par rapport au Code bruxellois du Logement, son activité principale ou l'une de ses activités principales, qu'elle fait même de la publicité pour son activité de dénonciateur dans des dépliants toutes-boîtes, et serait agréée en cette qualité par l'administration et qu'il s'agit donc d'un professionnel qui ne se cache pas de son activité.

Il explique que le formulaire de plainte et son accusé de réception constituent par ailleurs des pièces de procédure, et ne peuvent dès lors pas, en tout état de cause, être soustraits du dossier et qu'il en va de même d'autres pièces ou informations que l'administration aurait enlevées du dossier.

b) Dans son mémoire en réponse, en ce qui concerne le premier moyen, la partie adverse explique, tout d'abord, que le moyen manque en droit en tant qu'il est pris d'une violation des dispositions du Pacte international relatif aux droits civils et politiques et des articles 6.2 et 6.3 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Elle se réfère aux arrêts n° 209.318 du 30 novembre 2010 et n° 213.842 du 15 juin 2011.

Elle juge ensuite que le moyen est difficilement compréhensible, dès lors que, sous réserve de la plainte initiale, toutes les pièces du dossier administratif étaient parfaitement connues du requérant, et tout particulièrement le constat établi par l'inspection régionale du Logement à la suite de la visite des lieux, sur la base duquel il a pu introduire son recours administratif devant le fonctionnaire délégué pour assurer la défense de ses droits.

Elle souligne que le requérant n'ignore pas non plus l'origine de la plainte initiale, introduite en l'espèce par l'association Convivence, reconnue comme association œuvrant à l'insertion par le logement, puisqu'il a visé expressément cette

plainte dans son recours auprès du fonctionnaire délégué et qu'il affirme lui-même, dans le développement de son premier moyen, que "le dénonciateur serait apparemment une association sans but lucratif spécialisée dans ce type d'activité".

Elle soutient que la circonstance qu'il n'ait pas été mis au courant, au début de cette procédure, de l'auteur de la plainte déposée au sujet de son logement, est, par ailleurs, sans aucune incidence sur les droits de la défense, puisque l'acte attaqué ne porte que sur les vices constatés lors de la visite du bien loué, sans que l'identité de l'auteur de la plainte n'ait la moindre importance à ce sujet et relève également que la plainte introduite auprès de l'inspection régionale du Logement n'est soumise à aucune forme particulière, la seule condition posée par le Code bruxellois du Logement étant qu'elle émane du "locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt ou d'une initiative par le Service d'Inspection régionale" (art. 13, § 2, 2°, du Code bruxellois du Logement). Elle considère qu'il n'est donc même pas nécessaire qu'une telle plainte soit introduite par l'une des personnes visées par cette disposition pour que la procédure soit régulière, puisque l'inspection régionale du Logement dispose d'un pouvoir d'initiative à cet égard. Elle observe qu'il suffit, pour conclure au non-fondement du moyen, de constater que l'acte attaqué se fonde exclusivement sur les défauts affectant le logement, tels que constatés lors de l'enquête effectuée par l'inspection régionale du Logement, sans reprendre en rien les éléments figurant dans la plainte initiale de l'association Convivence, et qui étaient par ailleurs formulés de manière extrêmement générale.

La partie adverse souligne que les doléances du requérant concernant l'impossibilité dans laquelle il s'est trouvé de pouvoir consulter la plainte qui se trouve à l'origine de cette procédure ont déjà été émises par d'autres bailleurs dans le cadre de procédures similaires et ont fait l'objet d'un avis circonstancié émis par la commission d'accès aux documents administratifs de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 22 octobre 2009 qui a conclu que la protection de l'identité du dénonciateur constitue un souci légitime et que la communication de la plainte ne présentait pas, en l'espèce, un réel intérêt du point de vue de la défense du demandeur de telle sorte que "dans le cas d'espèce, l'intérêt protégé par la confidentialité de la dénonciation l'emporte sur l'intérêt de la publicité".

Elle constate enfin qu'elle dépose la plainte au dossier administratif et qu'il est ainsi établi que la procédure a été poursuivie sur la base d'une plainte émanant d'une association sans but lucratif agréée à cette fin et qu'aucune contestation de recevabilité ne peut donc se poser en l'espèce.

En ce qui concerne le deuxième moyen, la partie adverse relève, en premier lieu, que s'agissant d'une prétendue violation des dispositions de la loi du 11 avril 1994 et de l'ordonnance du 30 mars 1995 relatives à la publicité de l'administration, le requérant s'est abstenu de saisir la commission d'accès aux documents administratifs qui était susceptible de rendre un avis motivé à ce sujet et qu'à défaut de cette saisine préalable, elle s'interroge sur la recevabilité du moyen sur ce point.

Pour le surplus, la partie adverse se réfère aux éléments et arguments déjà exposés en réfutation du premier moyen. Elle souligne que, plus particulièrement, le grief pris d'une contradiction de l'administration est incorrect, puisque l'argument de protection de l'identité du dénonciateur était justifié, au début de cette procédure, comme de manière générale, principalement par la crainte de représailles qu'exerceraient les bailleurs à l'encontre de leurs locataires, au vu de la pratique observée dans de nombreux cas. Elle observe qu'en l'occurrence, c'est le requérant lui-même qui a fait savoir, à l'appui de son premier recours administratif introduit devant le fonctionnaire délégué en juin 2011, que le dossier avait été ouvert "sur plainte du 7 février 2011 d'une A.S.B.L. Convivence, pour un prétendu «locataire», G. H.", de telle manière qu'il n'y avait effectivement plus aucune raison, ensuite, pour le fonctionnaire délégué de préserver encore l'identité de l'auteur de la plainte. Elle en conclut qu'il n'y a donc aucune "contradiction" dans son chef en l'espèce.

c) Dans son mémoire en réplique, en ce qui concerne le premier moyen, le requérant juge que la circonstance que la partie adverse finisse par produire la pièce, a posteriori, devant le Conseil d'Etat, avec son mémoire en réponse, en admettant qu'elle y est de toute manière tenue par application de l'article 6 du règlement de procédure, ne l'absout pas pour autant de la violation invoquée, qui s'est produite au niveau des instructions ayant abouti à la décision du fonctionnaire dirigeant, et à celle du directeur. Il estime, au contraire, que la production à ce stade établit qu'il s'agissait d'un document nécessaire pour aboutir à la décision attaquée, ce qui démontre, pour autant que de besoin, que la plainte devait lui être communiquée ab initio pour lui permettre d'assurer sa défense devant le fonctionnaire dirigeant et le directeur. Il observe également que rien n'indique non plus que d'autres pièces n'aient pas également été soustraites du dossier, et notamment les compte rendus des démarches et contacts qui ont eu lieu entre l'administration, l'auteur de la plainte et les différents intervenants, qui ne font pas mystère d'œuvrer en collaboration pour reloger dans des habitations sociales les personnes qui peuvent se prévaloir de la priorité résultant de l'article 17 du Code bruxellois du Logement.

Il expose enfin que le fait que l'association Convivence soit une association sans but lucratif agréée ne change rien au fait que la pièce avait été soustraite du dossier et avait été soumise à un refus de communication. Il observe qu'un examen de cette pièce au greffe du Conseil d'Etat lui a permis de constater qu'elle comporte diverses mentions inexactes, ainsi que des éléments utiles à sa défense, comme la description de la superficie des chambres contenue dans la plainte qui serait inexacte et aurait ainsi fait démarrer la procédure dans un climat défavorable ou encore l'affirmation selon laquelle "le propriétaire aurait coupé le courant, et ce depuis plus de deux mois", ce qui compte tenu du fait que le dernier paiement remonte au 8 novembre 2011, et que la plainte date du 7 février 2011, démontrerait que l'occupation erratique a dû être limitée aux mois d'octobre et de novembre 2011, tout au plus. Il souligne également que l'association dénonciatrice évoque expressément, dans sa plainte, "le suivi du relogement" du prétendu locataire, et demande à l'inspection de hâter sa visite à cet effet, ce qui montrerait que l'intervention de l'inspection est donc en réalité requise uniquement pour faciliter le relogement d'une personne qui ne dispose plus d'un bail, par le biais de l'article 17 du Code bruxellois du Logement.

En ce qui concerne le deuxième moyen, le requérant reproduit sa requête et ajoute que l'administration utilise notamment une motivation basée sur des pétitions de principe et totalement empreinte de contradiction, car s'il est, selon lui, constant depuis son recours du 3 juin 2011 qu'il a pu identifier l'auteur de plainte, l'administration prétend faire prévaloir l'intérêt de protéger l'identité du dénonciateur sur l'intérêt de la publicité pour ne pas lui communiquer le document. Il estime que le fait qu'il n'ait pas saisi la commission d'accès aux documents administratifs n'est pas une cause d'irrecevabilité du moyen.

Dans son dernier mémoire, le requérant insiste sur le fait que l'intérêt de la publicité de la plainte n'est pas limité à l'identification du dénonciateur mais s'étend aussi au contenu de ce document.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

a) Le premier moyen est irrecevable en tant qu'il invoque la violation de l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales dès lors qu'une autorité administrative, telle la partie adverse, n'est pas tenue de respecter les obligations prescrites par cette disposition lorsqu'un recours est ouvert, comme en l'espèce, devant une instance, tel le Conseil d'Etat, qui répond aux exigences prévues par cet article 6. Une conclusion identique s'impose en

tant que le moyen invoque une violation de l'article 14.3 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques.

Par ailleurs, le premier moyen, tel que formulé dans la requête, est, pour l'essentiel, dirigé contre le refus de communication de la plainte qui aurait été opposé au requérant dans un courrier de la partie adverse du 27 mai 2011. Il n'est, dès lors, pas dirigé contre l'acte attaqué et n'invoque pas davantage l'illégalité d'un acte préparatoire ayant conduit à l'adoption de l'acte attaqué. Par conséquent, le premier moyen est, dans cette mesure, irrecevable.

Le deuxième moyen est irrecevable en tant qu'il invoque la violation des articles 4 et 5 de la loi du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration, cette législation n'étant, à la différence de l'ordonnance du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration, pas applicable en l'espèce.

Le deuxième moyen est dirigé contre le refus d'accès à la plainte (refus, par ailleurs, déjà opposé au requérant par le fonctionnaire dirigeant dans sa décision du 13 septembre 2011). Ce refus d'accès est un acte distinct de l'amende, susceptible d'un recours préalable et qui ne constitue donc pas l'objet du présent recours uniquement dirigé contre l'amende qui a été infligée au requérant. Le deuxième moyen est, dès lors, irrecevable.

b) Dans la mesure où il est recevable, le premier moyen pose, toutefois, la question du respect des droits de la défense lorsque le bailleur n'a pas accès à la plainte initiale, le requérant soutenant que ceux-ci sont violés au motif qu'il est en droit de prendre connaissance de l'intégralité du dossier de l'administration, y compris la plainte initiale et toutes les démarches et contacts qui ont eu lieu entre l'administration, l'auteur de la plainte et les différents intervenants et qu'il est également en droit d'interroger ou de faire interroger les témoins à charge, fût-il le dénonciateur.

Le requérant n'ignorait cependant pas que la plainte émanait de l'association Convivence. Ceci ressort, en effet, très clairement du recours préalable qu'il a introduit auprès du fonctionnaire délégué. Le requérant a donc bien eu la possibilité de vérifier que la plainte émanait bien d'une personne compétente pour l'introduire.

En ce qui concerne le contenu de la plainte, celle-ci est sans incidence sur l'imposition de l'amende. Seul compte, en effet, le fait qu'elle émane d'une personne

visée par l'article 13, § 2, du Code bruxellois du Logement. Son contenu n'a, par contre, aucune influence sur la procédure, ni sur la décision. Plus particulièrement, il convient de souligner qu'à la suite du dépôt de la plainte, les services de l'inspection régionale du Logement procèdent à une visite des lieux et établissent un rapport technique dont il n'est pas contesté que le requérant a eu l'occasion de prendre connaissance. Ce rapport technique et objectif, sur la base duquel la première évaluation de l'amende est établie, fait état des manquements constatés par l'inspection régionale du Logement et à propos desquels le bailleur peut faire valoir ses observations. Le contenu de la plainte est, dès lors, indifférent. Il importe uniquement qu'elle émane bien d'une personne compétente. Le contenu de la plainte n'exerçant aucune influence sur l'amende, les droits de la défense du requérant ne sont pas violés si celui-ci n'en a pas eu connaissance.

Enfin, et en tout état de cause, si le requérant soutient qu'il est en droit de faire entendre l'auteur de la plainte comme témoin, il n'a nullement fait une telle demande d'audition alors même qu'il connaissait l'auteur de la plainte.

Le premier moyen, dans la mesure où il est recevable, n'est, dès lors, pas fondé.

V. TROISIEME ET QUATRIEME MOYENS

V. 1. Arguments des parties

a) Le requérant prend un troisième moyen de "l'excès et du détournement de pouvoir", du "dépassement de compétence de l'Inspection Régionale du Logement", de la "violation des dispositions de la loi du 19 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de droit relatif à la motivation interne et externe des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir".

Le requérant soutient qu'il est impératif que l'administration vérifie, dès le dépôt de la plainte, si techniquement, il y a ou non "bail", qu'il ne s'agit pas d'un "conflit locatif relevant du juge civil", mais d'une condition permettant de fonder, le cas échéant, la compétence de l'administration et l'application de la norme légale, dans une matière où il s'agit de sanctionner.

Il expose qu'au moment de la plainte et de l'intervention de l'inspection régionale du Logement, le niveau sous combles de l'immeuble était vide de toute occupation, et en cours de rénovation complète, qu'une personne dénommée G. H.

n'était plus locataire depuis plus d'un an, et qu'elle occupait de manière erratique une chambre, alors qu'elle était sans titre ni droit depuis le 1^{er} février 2010. Il considère que l'administration a passé outre l'absence de bail sur base d'un raisonnement juridiquement insoutenable contenu dans la lettre du 30 mars 2011 et qui est contraire à tous les principes généralement admis en matière de résiliation de bail puisqu'un congé peut parfaitement être notifié par lettre recommandée à la Poste, comme en l'espèce tandis que l'intervention - coûteuse - d'un huissier de justice n'est nullement nécessaire, et que le juge n'intervient éventuellement que pour donner un titre exécutoire pour expulser par huissier, avec l'aide de la force publique, s'il échet.

Il estime que l'administration s'est rendue compte de l'erreur de jugement du 30 mars 2011 de son agent, et s'est rabattue, dans les décisions du directeur, sur la thèse d'un prétendu "bail tacite", mais qu'elle ne peut non plus déduire la conclusion d'un prétendu "nouveau contrat de bail tacite" du fait qu'un ex-locataire s'incrute périodiquement dans les lieux sans titre ni droit. Il juge qu'il n'est pas établi que le requérant aurait renoncé au bénéfice du préavis qu'il avait notifié, ni que G. H. aurait disposé d'un bail tacite au moment de la plainte et du constat de l'administration. Il observe qu'après n'avoir plus rien payé entre le 31 janvier 2010 et le début octobre 2010 (tout comme il n'avait plus rien payé dans les derniers mois du bail entre le 6 juillet 2009 et le 31 janvier 2010), G.H. a certes payé deux montants en octobre et en novembre 2010, mais ceux-ci ont été imputés par le requérant sur les arriérés de loyers antérieurs au 31 janvier 2010, date d'échéance du préavis qui lui avait été régulièrement signifié. Il souligne que lorsqu'intervient la plainte, le 7 février 2011, plus aucun paiement n'était intervenu après les deux paiements de 400 euros des 11 octobre et 8 novembre 2010, soit depuis trois mois et que le 28 février 2011, soit quatre jours après le constat de l'inspection du logement, un agent assermenté du département des finances de la ville de Bruxelles visite les lieux et constate que les sept logements du niveau sous combles de l'immeuble ne sont plus habités depuis un certain temps alors qu'à en suivre la thèse de l'administration, il aurait pourtant dû rencontrer G. H., puisque ce dernier n'a prétendu avoir quitté les lieux que dans une lettre du 30 mars 2011. Il estime qu'il est clair qu'au moment de la plainte et du constat, G. H. ne disposait plus d'aucun bail et n'habitait plus les lieux. Il explique également que l'administration s'est méprise en considérant, bien qu'elle s'en défende actuellement, que la plainte aurait provoqué les travaux de rénovation en cours, alors qu'il n'en est rien : les travaux ont été prévus de longue date, par le renon de tous les locataires, en juillet 2009, et les réunions de chantier ont eu lieu avant la plainte.

Le requérant prend un quatrième moyen de l'absence d'impartialité, du renversement de la charge de la preuve et de la violation du principe *actori incumbit probatio* en matière "para pénale" (sic).

Il juge que l'administration a uniquement instruit le dossier à charge, a cru le plaignant sur parole, a tenu un raisonnement juridique sur le renon peu compatible avec les principes de droit généralement admis lorsqu'il a produit la preuve du renon au bail, et s'est ensuite rabattue sur la thèse du prétendu "bail tacite", dans le seul but de ne pas se déjuger.

Il lui reproche, alors qu'elle pénétrait dans des locaux vandalisés et vides, sans électricité, sans chauffage et sans gaz, protégés par une porte métallique grillagée, dont toutes les chambres étaient vides, de ne pas s'être posée la question de savoir si elle ne pénétrait pas dans un squat et ce d'autant plus que l'agent assermenté du département des finances de la ville de Bruxelles a quant à lui constaté, à la même époque, le 28 février 2011, que les lieux étaient vides "depuis un certain temps".

Il remarque, par ailleurs, que l'affirmation de l'administration selon laquelle G. H. aurait disposé de la clé de la porte métallique n'est pas établie, qu'elle ne résulte pas du dossier, et n'apparaît pour la première fois que dans les motivations de la décision du 13 septembre 2011, pour les besoins de la cause, et probablement pour justifier l'intrusion de l'inspecteur dans des lieux qui étaient en principe fermés.

Il constate que l'administration a également écarté d'une chiquenaude les documents probants qu'il lui produisait, a préféré croire - inexactement - que G. H. se serait maintenu "légalement" dans les lieux, et que les 126.539,20 euros de travaux dont il produisait pourtant les factures auraient été improvisés du jour au lendemain sous la "contrainte" de la plainte de G. H. et de l'amende alors qu'il a été établi que les travaux avaient été programmés avant la plainte, avant le constat et avant l'amende, et qu'ils n'étaient nullement la conséquence de la plainte, mais sa cause.

Enfin, il soutient que l'administration fait preuve d'une manifeste partialité et opère un singulier renversement de la charge de la preuve, lorsqu'elle affirme, page 6, au dixième considérant de la décision du 13 octobre 2011, à propos de l'affirmation du requérant selon laquelle G. H. n'a rien payé de février à octobre 2010 et de décembre 2010 à mars 2011, qu'il s'agirait d'une "affirmation non étayées de preuves"; que le locataire est une personne âgée "qui avait notamment égaré son contrat de bail"; qu'ainsi il aurait pu également "égarer d'autres reçus de loyers;". Il souligne que la preuve incombe non au requérant, mais à l'administration et qu'on voit mal, d'autre part, comment il pourrait établir un fait négatif, d'autant qu'en

matière contractuelle, et à supposer qu'il y aurait eu bail, quod non, la preuve du paiement d'un loyer incomberait au locataire en vertu de l'article 1315, alinéa 2, du Code civil.

b) Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soutient que le troisième moyen manque manifestement en fait, puisque le logement litigieux n'était assurément pas "vide de toute occupation" au moment de la plainte et de l'enquête effectuée par l'inspection régionale du Logement et qu'il suffit de constater que le locataire G. H. était bien présent lors de la visite des lieux effectuée par le service d'inspection régionale le 24 février 2011. Elle explique qu'il est pareillement incorrect d'évoquer une "occupation erratique d'une chambre sans titre, ni droit depuis le 1^{er} février 2010", alors que le dossier fait apparaître des reçus de paiement de loyer de la part du même locataire G. H. et signés par le requérant pour des mois d'octobre et de novembre 2010, soit plus de huit mois après le prétendu départ de l'intéressé. Comme l'indique l'acte attaqué, elle juge qu'il n'est pas question, dans ce contexte, de parler d'un immeuble "vide", mais bien plutôt d'un occupant qui a continué à "occuper son logement pendant plus d'un an après le préavis", sans que "le requérant ne fasse mention d'aucune démarche de sa part, afin de faire déguerpir l'occupant du logement après le terme du préavis". Elle s'interroge en effet sur la présence d'un tel occupant, qui était bien le locataire du requérant depuis 2004, au su et au vu de l'intéressé, puisqu'il a encore continué à lui payer des loyers longtemps après le renon qui lui a été signifié par le bailleur. Dans un tel contexte, elle estime qu'il n'est assurément pas incorrect d'avoir considéré, comme l'a fait l'acte attaqué, qu'il y avait bien "un nouveau contrat de bail tacite" en l'espèce.

Pour autant que de besoin, elle relève encore que la question du départ éventuel du locataire - sans doute lié aux conditions insalubres dans lesquelles il était contraint d'occuper les lieux - n'empêcherait évidemment pas qu'un constat soit effectué quant au non-respect des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, avec pour conséquence que, selon les prescriptions de l'article 15 du Code bruxellois du Logement, une amende administrative peut être imposée au bailleur en défaut. Elle rappelle que, comme l'indique l'acte attaqué, il a déjà été jugé que le départ anticipé du locataire, et son éventuelle responsabilité quant à certains défauts constatés dans le logement, n'empêche pas qu'un constat soit effectué quant au non-respect des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, avec pour conséquence que, selon les prescriptions des articles 13 et 14 du Code bruxellois du Logement, le logement en question ne peut plus continuer à être mis en location. Elle juge qu'il doit en être de même concernant l'imposition d'une amende administrative sur la base de l'article 15 du Code bruxellois du Logement.

La partie adverse constate que le quatrième moyen se résume, en réalité, en des affirmations unilatérales concernant le prétendu défaut d'impartialité dans le chef de l'autorité, alors même que le requérant a bénéficié d'un double examen de son dossier, conformément aux dispositions du Code bruxellois du Logement, par des administrations et des fonctionnaires dirigeants différents et que, comme l'indique l'acte attaqué en sa motivation, "c'est en se basant sur des éléments objectifs, à savoir des preuves de loyer et une occupation du logement le jour de la visite, que la DIRM a considéré que le logement était loué; c'est sur base de ces mêmes éléments et des considérations reprises ci-dessus que le Fonctionnaire est arrivé, en toute impartialité, à une conclusion identique".

Pour le surplus, elle observe qu'il n'est pas contesté que c'est bien à l'administration qu'incombe la charge de la preuve des conditions d'application des dispositions de l'article 15 du Code bruxellois du Logement relatives à l'amende administrative, mais qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a pu légitimement considérer que cette preuve était apportée sur la base des simples constats de fait suivants :

- des paiements ont été effectués par l'occupant G. H. bien après la lettre de renon invoquée par le requérant, avec en communication la référence "loyer";
- le jour de la visite d'inspection, le 24 février 2011, c'est le même occupant G. H. qui était présent sur les lieux et qui a pu ouvrir la porte aux agents de la partie adverse;
- le requérant n'a jamais pu démontrer la moindre démarche de sa part pour faire déguerpir l'occupant du logement "sans titre, ni droit" après le terme de son préavis, ni même lui reprendre les clés d'accès au bâtiment.

Enfin, elle estime que la question de savoir si des travaux auraient été effectués sur le bâtiment en raison de la plainte est totalement indifférente en l'espèce, la seule question ayant un certain intérêt portant sur la date du début de ces travaux. Or, elle souligne qu'il n'est pas contesté que, sur ce point, ces travaux n'ont débuté que postérieurement au dépôt de la plainte, en avril 2011.

c) Dans son mémoire en réplique, en ce qui concerne le troisième moyen, le requérant reproduit sa requête sans ajouter aucun réel nouvel élément.

En ce qui concerne le quatrième moyen, le requérant reproduit sa requête et rappelle que l'agent assermenté de la ville de Bruxelles a constaté à la même époque que les lieux étaient vides "depuis un certain temps", qu'une durée de quatre jours n'est pas "un certain temps" et qu'il est clair qu'au moment de la plainte et du constat, G. H. n'occupait plus les lieux depuis longtemps.

Il fait valoir que le fait que G. H. se soit trouvé dans les lieux ne signifie pas pour autant qu'il aurait disposé d'un bail, d'autant que l'administration avait connaissance et copie du renon et avait pu constater que les lieux étaient fermés par une porte métallique grillagée, manifestement destinée à empêcher l'accès.

Il considère que les soi-disant "présomptions" utilisées par la partie adverse pour prétendre à l'existence d'un bail ne reposent sur rien.

Dans son dernier mémoire, le requérant souligne la contradiction entre le procès-verbal de l'inspection du logement selon lequel G.H. occupait le bien et le procès-verbal des services de la ville de Bruxelles qui mentionne que les logements n'étaient plus occupés depuis un certain temps. Il conteste aussi l'existence d'un bail oral.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Dans la décision attaquée, la partie adverse a conclu à la recevabilité de la plainte et donc à sa compétence contestée par le recours préalable du requérant en se fondant sur le raisonnement suivant :

" Considérant que le requérant invoque comme second argument que le niveau sous comble de l'immeuble était vide de toute occupation au moment de la plainte et de l'intervention de la DIrL; qu'en l'absence de bail, l'administration n'était pas compétente pour intervenir et a dépassé ses pouvoirs;

Considérant que le requérant a déjà avancé cet argument dans son recours au Fonctionnaire délégué du 3 juin 2011 contre l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper qui lui a été notifiée le 6 mai 2011;

Qu'à l'occasion de ce recours, le Fonctionnaire délégué avait répondu de la façon suivante :

«Considérant qu'il est vrai que le requérant ait remis au locataire, Monsieur G. H., un préavis prenant cours le 1^{er} août 2009 et se terminant le 31 janvier 2010;

Que cependant, Monsieur G. H. a continué d'occuper son logement pendant plus d'un an après le préavis;

Que se trouvent au dossier des copies de reçus pour paiement des loyers (et retard d'autres paiements) d'octobre et de novembre 2010;

Que le requérant ne fait mention d'aucune démarche de sa part afin de faire déguerpir l'occupant du logement après le terme du préavis;

Que dès lors, vu les éléments du dossier, il est raisonnable d'admettre qu'un nouveau contrat de bail tacite s'est créé entre le requérant et Monsieur G. H.;

Considérant que la plainte a été introduite par l'association sans but lucratif Convivence le 7 février 2011; que le requérant déclare que le locataire a déménagé le 1^{er} février 2011;

Que cependant le locataire était présent lors de la visite de la Direction de l'Inspection régionale du Logement le 24 février 2011; que le reportage photographique semble également indiquer que le logement était habité à cette date;

Qu'il est donc raisonnable d'admettre que le contrat de bail tacite était en cours au moment du dépôt de la plainte auprès de la Direction de l'Inspection régionale du Logement en date du 7 février 2011;

Que la question de savoir si le logement était encore occupé postérieurement au dépôt de la plainte importe peu; qu'une fois qu'une plainte est recevable, le départ du locataire "n'empêche pas qu'un constat soit effectué quant au non-respect des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipements élémentaires des logements, avec pour conséquence que, selon les prescriptions des articles 13 et 14 du Code bruxellois du logement précités, le logement en question ne peut plus continuer à être mis en location" (CE, 5 août 2008, n° 185.615, KOLINSKY);»

Considérant que cette argumentation est toujours valable; Que si ce n'est qu'il affirme avoir pressé verbalement Monsieur G. H. de quitter les lieux, le requérant n'apporte aucun élément nouveau permettant de tirer une conclusion différente des éléments présents au dossier;

Que le requérant affirme également ne pas avoir demandé à Monsieur G.H. de payer «un loyer» mais des indemnités d'occupation;

Que cependant les deux reçus mentionnés ci-dessus définissent expressément leur objet comme respectivement «loyer octobre 10 et retards de paiement» et «retard loyers et loyer 11/10» et portent un paraphe (du requérant ou d'un représentant de celui-ci) et un cachet avec le nom du requérant;

Considérant que le requérant avance qu'hormis les deux loyers d'octobre et de novembre 2010, rien n'a été payé pour les mois de février à octobre 2010 et pour les mois de décembre 2010 à mars 2011;

Que cependant, il ne s'agit que d'une affirmation non étayée de preuves; que le locataire est une personne âgée qui avait notamment égaré son contrat de bail; qu'ainsi, il aurait pu également égarer d'autres reçus de loyers;

Que de plus, à partir du moment où l'existence d'un contrat de bail a été établie, le fait que le locataire ait ou non payé certains loyers n'a pas d'incidence sur l'application du Code du Logement; que ce problème constitue un conflit locatif relevant du juge civil;

Considérant que le requérant reproche également à l'administration son manque d'impartialité et notamment qu'elle aurait cru le plaignant sur parole; qu'elle ne s'est pas posé la question de savoir si elle ne pénétrait pas dans un squat; que notamment il ne ressort pas du dossier que Monsieur G. H. disposait de la clef de la porte métallique; qu'elle aurait également affirmé à tort que les travaux pour lesquels le requérant produisait des factures avaient été provoqués par la plainte;

Considérant que c'est en se basant sur des éléments objectifs, à savoir des preuves de loyers et une occupation du logement le jour de la visite, que la DlrL a considéré que le logement était loué;

Que c'est sur base de ces mêmes éléments et des considérations reprises ci-dessus que le Fonctionnaire délégué est arrivé, en toute impartialité, à une conclusion identique;

Que la DlrL confirme dans sa décision relative à l'amende que «le locataire détenait la clé du dispositif qui aurait dû empêcher que l'immeuble soit squatté»;

Qu'en ce qui concerne la réalisation des travaux, c'est à raison que la DlrL a constaté que les travaux avaient été entamés postérieurement au dépôt de la plainte; que le requérant lui-même déclare que les travaux ont débuté le 11 avril 2011;

Que par contre, il ne ressort pas du dossier que la DlrL ait affirmé que les travaux avaient été provoqués par la plainte;

Qu'elle s'est contentée, dans sa décision du 13 septembre 2011, de mentionner que «l'amende vise à sanctionner des défauts constatés et non à contraindre le bailleur à les réaliser»;

Qu'ainsi, elle motivait sa décision de maintenir l'amende de € 16 900 malgré que des travaux aient été réalisés car l'amende administrative a pour objectif de sanctionner une infraction passée;

Considérant que le requérant soutient que la DlrL a commis des erreurs d'appréciation;

Que néanmoins, l'ensemble de ces reproches s'appuient sur le fait que le logement était en réalité un squat; que cette prémisse ayant été rejetée, ces arguments ne sont plus valables;"

Il n'y a lieu d'examiner l'argumentation du requérant qu'au regard de ces seuls motifs. Le courrier du 30 mars 2011, auquel celui-ci se réfère, ne figure pas dans la motivation de l'acte attaqué et n'en constitue, dès lors, pas le fondement.

Dans ses moyens, le requérant conteste le raisonnement de la partie adverse au motif qu'il avait notifié un renon au locataire et que celui-ci se maintenait donc dans les lieux sans titre ni droit et donc de manière précaire.

S'il n'est pas contesté que le requérant a bien notifié au locataire un préavis se terminant le 31 janvier 2010, il n'est pas davantage contestable que celui-ci s'est maintenu dans les lieux après cette date. On peut, en outre, constater, au regard des photos 6 et 7 du reportage photographique réalisé lors de la visite des lieux le 24 février 2011, qu'il les occupait encore à cette date.

Cette constatation n'est pas en contradiction avec celles contenues dans la décision de la ville de Bruxelles du 8 septembre 2011 : dans cette décision, la ville indique que lors d'une enquête faite le 28 février 2011, un agent assermenté du département des finances, a constaté que les sept logements ne sont plus habités depuis un certain temps. On peut, toutefois, constater que les combles comportaient

apparemment plus de sept logements (les notes prises lors de la visite du 24 février 2011 font ainsi état de la présence pour les chambres huit et neuf d'un différentiel de 16 A (pièce 5 du dossier administratif)). Rien n'établit que la chambre 408 faisant l'objet de la décision attaquée est l'une des sept chambres visitées par l'agent assermenté de la ville de Bruxelles. Par ailleurs, on ne peut que constater que cette pièce n'a pas été produite devant la partie adverse et qu'il ne peut, en conséquence, lui être fait grief de ne pas en avoir tenu compte.

En tout état de cause, l'occupation même "erratique" de la chambre, et le versement de sommes d'argent par G. H. au requérant ont pu raisonnablement amener l'autorité à estimer qu'il existait un contrat de bail.

Il n'y a enfin pas lieu d'examiner plus avant les griefs du requérant relatif au fait que les travaux avaient été programmés avant la plainte, avant le constat et avant l'amende, et qu'ils n'étaient nullement la conséquence de la plainte, mais sa cause. Ainsi que le relève, en effet, l'acte attaqué, il s'agit là d'un reproche formulé à l'encontre de la décision du fonctionnaire dirigeant du 13 septembre 2011 et qui, au surplus, était non fondé puisqu'il ne ressort pas du dossier que la direction de l'inspection régionale du Logement aurait affirmé que les travaux avaient été provoqués par la plainte, mais qu'elle "s'est contentée, dans sa décision du 13 septembre 2011, de mentionner que «l'amende vise à sanctionner des défauts constatés et non à contraindre le bailleur à les réaliser» et qu'ainsi elle motivait sa décision de maintenir l'amende de 16 900 euros malgré que des travaux aient été réalisés car l'amende administrative a pour objectif de sanctionner une infraction passée".

Les troisième et quatrième moyens ne sont, dès lors, pas fondés.

VI. CINQUIEME MOYEN

VI. 1. Arguments des parties

a) Le requérant prend un cinquième moyen, "subsidaire", de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dans lequel il expose que l'administration n'est pas tenue d'infliger des amendes administratives puisque, selon le Code bruxellois du Logement, elle "peut" imposer de telles amendes.

Il considère que la partie adverse aurait dû motiver sa décision d'infliger des amendes plutôt que de s'en dispenser compte tenu notamment de la situation

particulière du niveau sous combles tous ses occupants, dont G. H., ayant reçu une lettre de renon un an et demi avant la plainte.

Il reproche également à la partie adverse de ne pas donner non plus la base légale de l'échelle des infractions et amendes telle que reprise en page deux de sa lettre du 5 mai 2011 et souligne qu'il faut aussi "deviner" que les articles auxquels renvoie chaque "infraction" sont les articles de l'arrêté du 4 septembre 2003 et non du 9 septembre 2003.

Il estime enfin que la partie adverse renverse, en ce qui concerne les montants des amendes, les rôles quant elle lui reproche de prétendument "ne pas étayer plus avant son argumentation" alors qu'elle-même, à qui s'impose l'obligation de motivation, ne donne pas la moindre motivation pour rattacher telle ou telle "infraction" à tel ou tel degré de l'échelle des infractions et amendes telle que reprise en page deux de sa lettre du 5 mai 2011.

b) Dans son mémoire en réponse, après un rappel de l'exposé des motifs préalable au projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, la partie adverse constate que le logement litigieux s'est vu imposer pas moins de seize infractions par rapport aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, chacune de ces infractions faisant l'objet d'une motivation attestant de sa plus ou moins grande gravité, assortie d'un montant d'amende proportionné à cette gravité. Elle relève que la seule mise en location du logement litigieux (avec une superficie inférieure à 28 m²), sans attestation de conformité préalable, était déjà illégale en soi, de telle manière qu'il est parfaitement normal pour la partie adverse d'avoir considéré qu'il y avait en l'espèce matière à amende, le requérant ne pouvant justifier d'aucune circonstance atténuante réelle ou sérieuse en l'espèce.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Il résulte clairement de la décision attaquée que le logement litigieux présentait de très nombreux manquements dont plusieurs particulièrement graves et de nature à compromettre immédiatement la sécurité du locataire. L'acte attaqué constate que le requérant ne pouvait, vu leur ampleur, ignorer ces défauts et qu'il a, en toute connaissance de cause, loué un bien dangereux pour la sécurité et la santé de son occupant. Ces explications suffisent à justifier la décision de la partie adverse d'imposer au requérant une amende administrative.

Le requérant reproche ensuite à la partie adverse de ne pas donner non plus la base légale de l'échelle des infractions et amendes telle que reprise dans sa lettre du 5 mai 2011 et souligne qu'il faut aussi "deviner" que les articles auxquels renvoie chaque "infraction" sont les articles de l'arrêté du 4 septembre 2003 et non du 9 septembre 2003.

En ce qui concerne la mention de la date de l'arrêté déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, force est de constater que la mention du 9 septembre 2003 figurant sur la première évaluation de l'amende constitue une simple erreur matérielle qui n'a, à l'évidence, nullement porté préjudice au requérant et ce d'autant plus que l'ensemble des autres pièces du dossier administratif - dont notamment l'interdiction immédiate de mettre le logement en location, de le louer ou de le faire occuper notifiée à la même date - font bien référence à l'arrêté du 4 septembre 2003.

En ce qui concerne le fait que la partie adverse ne mentionnerait pas la base légale de l'échelle des infractions et amendes figurant dans sa lettre du 5 mai 2011, il résulte de l'article 15 du Code bruxellois du Logement que l'amende s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Le principe de la légalité des peines est donc ici respecté puisque le Code bruxellois du Logement prévoit bien les montants minimum et maximum de l'amende.

Le montant effectif de l'amende dépend de l'appréciation de l'autorité administrative même s'il ressort de la législation applicable que, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité doit tenir compte du nombre de manquements constatés dans le chef du bailleur. En d'autres termes, l'autorité administrative doit, dans son évaluation de l'amende, tenir compte du nombre de manquements que le logement présente par rapport aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement. Ces "infractions" ne sont pas des manquements sanctionnables en tant que tels et ne font pas l'objet de peines distinctes. Elles constituent des éléments d'appréciation pris en compte par l'autorité lorsqu'elle détermine la sanction qui doit être prononcée pour la seule infraction sanctionnée, à savoir, avoir mis en location un logement en violation de l'article 5 du Code.

L'échelle d'évaluation de 0 à 3.000 euros selon les manquements constatés contenue dans le courrier du 5 mai 2011 permet au bailleur de comprendre la manière dont la partie adverse a exercé son pouvoir d'appréciation, mais ne constitue nullement une échelle des peines soumise au principe de légalité des peines. C'est, dès lors, à tort que le requérant reproche à la partie adverse d'avoir violé ses obligations en

matière de motivation formelle en ne mentionnant pas la base légale de cette échelle d'appréciation des manquements.

Par ailleurs, les explications relatives au classement de ces manquements en quatre catégories selon leur gravité (0, 100, 1.000 et 3.000 euros) et le tableau des manquements constatés et de leur évaluation en l'espèce constituent une motivation suffisante en ce qui concerne le montant de l'amende infligée.

Il en va d'autant plus ainsi que, dans son recours préalable, le requérant n'avait contesté que l'évaluation des manquements 1.1, 1.2, 3.4 et 3.8 estimant qu'ils relevaient, en réalité, de la catégorie "défaut constaté au regard des impositions du Code Bruxellois du Logement et qui doit faire l'objet de travaux ou d'une remise en ordre mais dont le peu de gravité n'appelle pas d'amende". Examinant cette argumentation, la partie adverse explique, dans l'acte attaqué, ce qui suit :

"Qu'en ce qui concerne les points 1.1, 1.2, 3.4 et 3.8 du constat, le requérant avance qu'ils relèveraient «du défaut constaté au regard des impositions du Code bruxellois du Logement et qui doit faire l'objet de travaux ou d'une remise en ordre mais dont le peu de gravité n'appelle pas d'amende».

Considérant que le requérant vise ainsi l'ensemble des défauts sanctionnés par une amende de € 100 sans étayer son argumentation plus avant;

Considérant que l'amende de 100 € sanctionne «une infraction ne présentant pas de danger immédiat, mais qui doit faire l'objet de travaux ou d'une remise en ordre dans une perspective de maintien en état du bien ou de prévention de désordres ou de risques à venir»;

Que les points mentionnés par le requérant visent les défauts suivants :

- 1.1 : la rampe d'escalier branlante;
- 1.2 : l'absence de caches sur la barrette du tableau divisionnaire rendant les fils électriques apparents et accessibles et l'impossibilité, vu l'absence de courant, de s'assurer de la bonne mise en terre de l'installation et du bon fonctionnement des dispositifs de protection;
- 3.4 : l'absence d'une prise supplémentaire à celle exigée dans chacun des logements habitables protégée par un disjoncteur de 16 A en bon état de fonctionnement;
- 3.8 : l'absence d'une sonnette individuelle en bon état de fonctionnement;

Considérant que le point 1.3 du constat vise quant à lui l'inaccessibilité des installations communes de chauffage et l'impossibilité en conséquence de s'assurer de leur conformité; que ce défaut est sanctionné de € 0,00;

Considérant qu'il est clair que les défauts repris aux points 1.1, 1.2, 3.4 et 3.8 sont, de par leur caractère concret et vérifié, plus graves qu'une impossibilité de s'assurer de la conformité des installations de chauffage;

Qu'au contraire du point 1.3, il est donc raisonnable de les sanctionner d'une amende de 100 €; qu'en effet, si ces défauts ne présentent pas un danger immédiat, il s'agit de manquements qui doivent être réparés en vue pour le locataire de jouir d'un bien en bon état de fonctionnement".

La partie adverse a ainsi adéquatement répondu à l'argumentation du requérant. Aucune violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'est établie.

Le cinquième moyen n'est, dès lors, pas fondé.

VII. SIXIEME MOYEN

VII. 1. Arguments des parties

a) Le requérant prend un sixième moyen, plus subsidiaire, de l'erreur d'appréciation dans lequel il expose qu'il n'est pas étonnant que des manquements aient été constatés dès lors que les constats réalisés par l'administration concernent un niveau de l'immeuble qui, si G. H. ne l'avait pas occupé à l'une ou l'autre période sans titre ni droit, eut dû être inoccupé et vide depuis le 1^{er} février 2010, soit depuis plus d'un an, et qui était destiné à subir des travaux de rénovation. Il considère qu'il ne faut pas s'étonner qu'après le départ des locataires, et dans l'attente des travaux, les lieux aient pu être vandalisés et/ou occupés sans titre ni droit par l'une ou l'autre personne sans abri mais familière des lieux.

Il explique, en outre, que si l'inspection n'avait pas donné rendez-vous sur place à G. H. pour le 24 février 2011, par l'intermédiaire de l'association Convivence, il est certain qu'elle aurait abouti à la même conclusion que l'agent assermenté du département des finances de la ville de Bruxelles : "les sept logements ne sont plus habités depuis un certain temps".

Il soutient que, dans l'esprit de G. H., la plainte n'avait comme but que de lui permettre d'obtenir une priorité dans l'attribution d'un logement social ou d'un "logement de transit pendant la phase chantier", en tant que "victime" d'une interdiction d'occupation de l'administration, comme vanté dans le prospectus de PROJET X.

b) Dans son mémoire en réponse, la partie adverse se réfère aux éléments déjà invoqués supra en réfutation du troisième moyen. En particulier, si le requérant est libre de qualifier le logement qu'il mettait à disposition de son locataire de "squat", elle s'interroge sur son absence de réaction plus d'un an après lui avoir signifié un renon, et sur le fait qu'il ne s'est apparemment pas embarrassé d'en percevoir des loyers en octobre et novembre 2010, serait-ce au titre "d'indemnité d'occupation".

Elle souligne qu'en tout état de cause, si on peut entretenir des controverses quant à l'occupation du logement litigieux et à son fondement juridique, il est certain qu'il ne peut être question d'une erreur "manifeste" dans son chef.

VII. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le requérant ne fournit pas d'éléments pour établir le caractère manifeste de l'erreur qu'aurait commise l'autorité. Pour le surplus, il est renvoyé à ce qui a été jugé à propos des troisième et quatrième moyens.

VIII. SEPTIEME MOYEN

VIII. 1. Arguments des parties

a) Le requérant prend un septième moyen, "encore plus subsidiaire", de l'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article 15 du Code bruxellois du Logement et de l'erreur manifeste d'appréciation quant à la qualification des défauts constatés et quant au montant des amendes.

Il expose qu'il a attiré l'attention de l'administration sur la situation particulière du niveau sous combles de l'immeuble situé rue Van Helmont n° 33 à Bruxelles et que la décision attaquée ne peut sérieusement mettre en cause sa bonne foi dès lors qu'il avait envoyé une lettre de renon à tous les locataires de ce niveau, y compris G. H., afin de permettre des travaux de rénovation, bien avant la plainte et la visite de l'inspection du Logement.

Il explique que l'article 15 du Code n'impose pas à l'administration d'infliger des amendes et que le directeur a commis une erreur manifeste d'appréciation en choisissant de le sanctionner, du reste trop lourdement.

A titre tout à fait subsidiaire, le requérant estime que l'administration a fait une application incorrecte de l'échelle des infractions et amendes, telle que reprise en page deux de la lettre du 5 mai 2011, car :

- les points 1.1, 1.2, 3.4 et 3.8 sont de peu de gravité et n'appellent pas d'amende d'autant qu'il est constant qu'il s'agissait de locaux qui étaient censés être vides et qui allaient faire l'objet immédiatement de travaux de rénovation lourds, programmés depuis longtemps. Il juge qu'il ne se justifiait donc pas d'infliger les amendes prévues pour ces quatre points;

- le point 1.4 (éléments du système d'égouttage) :

- il n'y a aucune certitude que les odeurs nauséabondes se dégagent du WC proviendraient d'un défaut d'étanchéité des égouts. L'agent de l'administration n'en sait rien, puisqu'il utilise le terme "probablement", ce qui ne justifie pas 300 euros d'amende, d'autant qu'il paraît évident que les lieux ont été souillés par leur occupant et qu'une photo démontre que G. H. entretenait une grande saleté, un grand fouillis et un total désordre dans la chambre qu'il occupait sans titre ni droit;
- à supposer même qu'il y aurait eu bail, quod non, il n'appartient pas au "bailleur" réputé tel, de nettoyer lavabo et WC en lieu et place du "locataire" réputé tel. Il souligne que le contrat de bail qui avait été signé le 24 janvier 2004 prévoyait expressément en son article 13 que "le preneur entretiendra sa chambre et, en accord avec ses voisins d'étage, la salle d'eau (WC, lavabo, douche), les couloirs, le pallier de son étage et la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur. Les poubelles doivent être sorties le jour de ramassage". Il soutient que, dans sa thèse du prétendu "bail tacite", l'administration a sanctionné le "bailleur" réputé tel, pour des infractions du plaignant à des obligations qui lui incombaient manifestement tant en vertu des dispositions contractuelles qu'en vertu du droit commun. Il en déduit que l'amende de 3000 euros prévue au point 1.4. ne se justifie donc pas;

- les points 2.1. et 2.2. (ventilation de base et châssis de fenêtre) : il ne peut s'agir d'une "infraction portant atteinte de manière manifeste, à moyen ou à long terme, à la sécurité, la salubrité ou l'équipement minimum «nécessaire du logement»", puisqu'en tout état de cause, il s'agit de locaux sous combles, en cours de rénovation, qui se sont trouvés être à ciel ouvert à partir du 11 avril 2011. Le fait que "quelqu'un" ait cassé le système de fermeture des fenêtres d'un immeuble vide en cours de rénovation, n'est pas imputable au propriétaire de telle sorte que les amendes prévues aux points 2.1. et 2.2. ne se justifient pas;

- le point 2.3. (surface minimale) : le contrat de bail a été signé le 26 janvier 2004, soit quelques jours après l'entrée en vigueur du Code Bruxellois du Logement. Il s'agit d'un immeuble ancien, et le requérant, n'avait pas, à l'époque, en toute bonne foi, remesuré précisément les surfaces. Il souligne qu'il s'agit de la seule chambre en infraction et que, compte tenu de ces circonstances particulières, il s'imposait pour l'administration de faire usage de la faculté de ne pas infliger d'amende, conformément à la latitude qui lui en est laissée par l'article 15 du Code;

- le point 2.4 (configuration du logement-accès) : il indique que, pour éviter que les lieux ne soient squattés, il a, à juste titre, sécurisé son immeuble et placé une porte métallique grillagée. Il estime qu'il s'agit d'une mesure de précaution qui ne peut lui être reprochée, et qu'il ne se justifie pas de lui infliger l'amende prévue à ce point.

L'existence de cette porte métallique grillagée, avec une seule clenche côté extérieur, démontre, selon lui, qu'il ne donnait plus et n'entendait plus donner ces lieux en location;

- les points 3.1, 3.2, 3.3., 3.5, 3.6 et 3.7 : il explique qu'on ne peut reprocher au propriétaire d'un immeuble vide de tout locataire de ne plus l'alimenter en eau chaude, en chauffage et autres commodités, qu'un propriétaire n'est nullement tenu de délivrer ces commodités à un squatter et qu'il faut annuler les amendes prévues à ces points.

b) Dans son mémoire en réponse, la partie adverse se réfère aux éléments et arguments qu'elle a déjà exposés, ainsi que, plus particulièrement, à la motivation circonstanciée figurant dans l'acte attaqué. Elle explique qu'en réalité, le requérant reproduit ici les contestations qu'il avait émises à l'appui de son recours administratif auprès du fonctionnaire délégué, et qui ont toutes donné lieu à des justifications précises, expliquant pourquoi ces griefs étaient écartés.

Elle insiste, plus particulièrement, sur le fait que, parmi les seize infractions constatées à propos du logement litigieux, au moins trois peuvent être qualifiées de très graves et ont donné lieu à une amende de 3.000 euros : la mise en location d'une surface inférieure à 28 m², sans attestation préalable de conformité; le défaut d'évacuation des eaux usées et les "odeurs nauséabondes dans le wc commun" incompatibles avec la jouissance normale du bien; le défaut de surface minimale, le logement présentant une surface de 10 m² inférieure aux 12 m² requis par la législation. Sur ces différents points, elle ne voit réellement pas en quoi le requérant pourrait exciper d'une quelconque "bonne foi", comme il le prétend à l'appui de son moyen.

Elle considère que le seul fait que le contrat de bail aurait été initialement signé "quelques jours après l'entrée en vigueur du Code bruxellois du Logement" et que "le requérant n'avait pas à l'époque, en toute bonne foi, remesuré précisément les surfaces", ne peut pas être considéré comme une circonstance objective qui serait exonératoire de toute responsabilité dans son chef, car, comme l'énonce l'acte attaqué, "nul n'est censé ignorer la loi; tout bailleur, en bon père de famille, se doit de vérifier qu'il respecte les réglementations applicables quant il s'apprête à louer un bien", de telle manière que "dans le cas d'espèce, il ne peut être question d'aucune bonne foi dans le chef du requérant; (...) le requérant ne pouvait, vu leur ampleur, ignorer les défauts et qu'il a, en toute connaissance de cause, loué un bien dangereux pour la sécurité et la santé de son occupant".

VIII. 2. Décision du Conseil d'Etat

Dans ce septième moyen, le requérant reproduit les griefs formulés dans son recours préalable introduit auprès du fonctionnaire-délégué et qui ont été examinés dans l'acte attaqué de la manière suivante :

"Considérant que le requérant soutient également que le montant des amendes de différents points a fait l'objet d'une erreur d'appréciation;

Qu'en ce qui concerne les points 2.1, 2.2, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 et 3.7, les arguments du requérant s'appuient sur le fait que le logement était en réalité un squat; que cette prémisse ayant été rejetée, ces arguments ne sont plus valables;

Qu'en ce qui concerne les points 1.1, 1.2, 3.4 et 3.8 du constat, le requérant avance qu'ils relèveraient «du défaut constaté au regard des impositions du Code bruxellois du Logement et qui doit faire l'objet de travaux ou d'une remise en ordre mais dont le peu de gravité n'appelle pas d'amende.»

Considérant que le requérant vise ainsi l'ensemble des défauts sanctionnés par une amende de € 100 sans étayer son argumentation plus avant;

Considérant que l'amende de 100 € sanctionne «une infraction ne présentant pas de danger immédiat, mais qui doit faire l'objet de travaux ou d'une remise en ordre dans une perspective de maintien en état du bien ou de prévention de désordres ou de risques à venir»;

Que les points mentionnés par le requérant visent les défauts suivants :

- 1.1 : la rampe d'escalier branlante;
- 1.2 : l'absence de caches sur la barrette du tableau divisionnaire rendant les fils électriques apparents et accessibles et l'impossibilité, vu l'absence de courant, de s'assurer de la bonne mise en terre de l'installation et du bon fonctionnement des dispositifs de protection;
- 3.4 : l'absence d'une prise supplémentaire à celle exigée dans chacun des logements habitables protégée par un disjoncteur de 16 A en bon état de fonctionnement;
- 3.8 : l'absence d'une sonnette individuelle en bon état de fonctionnement;

Considérant que le point 1.3 du constat vise quant à lui l'inaccessibilité des installations communes de chauffage et l'impossibilité en conséquence de s'assurer de leur conformité ; que ce défaut est sanctionné de € 0,00;

Considérant qu'il est clair que les défauts repris aux points 1.1, 1.2, 3.4 et 3.8 sont, de par leur caractère concret et vérifié, plus graves qu'une impossibilité de s'assurer de la conformité des installations de chauffage;

Qu'au contraire du point 1.3, il est donc raisonnable de les sanctionner d'une amende de 100 €; qu'en effet, si ces défauts ne présentent pas un danger immédiat, il s'agit de manquements qui doivent être réparés en vue pour le locataire de jouir d'un bien en bon état de fonctionnement;

Considérant que le requérant avance ensuite, en ce qui concerne le point 1.4, qu'il n'y a aucune certitude que les odeurs nauséabondes se dégageant du WC proviendraient d'un défaut d'étanchéité des égouts; que les lieux ont été souillés par le requérant; qu'une amende de 3000 € pour ce point ne se justifie pas;

Considérant d'une part que la DlrL constate à juste titre que ce défaut va «largement au-delà de la simple absence d'entretien»;

Considérant d'autre part qu'en plus de constater les odeurs nauséabondes et l'impossibilité d'attribuer celles-ci à une simple absence d'entretien, la DIRL a établi un diagnostic probable auquel le requérant ne propose pas d'alternative admissible; qu'il est par conséquent raisonnable de considérer ce diagnostic fondé;

Considérant que l'amende de € 3000 ne sanctionne pas seulement les odeurs nauséabondes du WC mais également l'évacuation bouchée des eaux usées du lavabo;

Que ces deux défauts constituent des conditions hygiéniques déplorablement mettant gravement en péril la santé et le bien-être du locataire et justifient une amende de € 3000;

Considérant que le requérant soutient, en ce qui concerne le point 2.3 (surface minimale du logement), qu'il n'avait pas, à l'époque, en toute bonne foi, remesuré précisément les surfaces du logement;

Considérant cependant que nul n'est censé ignorer la loi ; que tout bailleur, en bon père de famille, se doit de vérifier qu'il respecte les réglementations applicables quand il s'apprête à louer un bien;

Considérant finalement que dans le cas d'espèce, il ne peut être question d'aucune bonne foi dans le chef du requérant;

Qu'en effet, la gravité et le nombre d'infractions ont justifié une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location; Que cette décision a été confirmée par le Fonctionnaire délégué; Que le requérant ne pouvait, vu leur ampleur, ignorer ces défauts et qu'il a en toute connaissance de cause loué un bien dangereux pour la sécurité et la santé de son occupant;

Que de plus, il ressort des éléments présents au dossier (notamment la lettre de renon) que les travaux de toiture réalisés par le requérant, s'ils ont été décidés avant le dépôt de la plainte, ont néanmoins été motivés par un changement de stratégie quant à l'exploitation du bien du requérant et non par une volonté de mise en conformité du logement ".

En reproduisant purement et simplement son recours préalable, le requérant invite en réalité le Conseil d'Etat à exercer non un contrôle de légalité de l'acte attaqué, mais une forme de réformation, ce pour quoi il n'est pas compétent.

En tout état de cause, l'acte attaqué explique bien les raisons pour lesquelles les manquements contestés ont été jugés établis et la manière dont ceux-ci ont été évalués. Le requérant n'apporte aucun élément de nature à remettre en cause la légalité de cette analyse ou à établir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation. A le supposer recevable, le septième moyen n'est, dès lors, 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 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.