CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.241 du 28 janvier 2014

G./A.202.943/VI-19.381

En cause : **ARMIENTO** Antonio,

ayant élu domicile chez
Me Emmanuel GOESEELS, avocat,
avenue de Jette, n° 32,
1081 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 21 décembre 2011, Antonio ARMIENTO demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 26 octobre 2011 déclarant son recours recevable, mais non fondé et confirmant l'amende administrative de 15.800 euros pour le logement situé rue de Laeken, 48 à 1000 Bruxelles (3ème étage avant gauche).

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 22 octobre 2013, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 20 novembre 2013.

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

Me Michaël PILCER, loco Me Emmanuel GOESEELS, 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 entendu 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

Les faits à l'origine de la présente affaire ont été décrits dans l'arrêt n^o^ 207.632 du 23 septembre 2010 de manière suivante :

" A la suite d'une plainte datée du 6 février 2009 introduite par l'association sans but lucratif Convivence et à laquelle était jointe une copie d'un bail établi entre le requérant et Mehrez BEN AMOR, les services de la partie adverse ont procédé, le 20 mars 2009, à la visite du logement situé rue de Laeken, 48 à 1000 Bruxelles (troisième étage avant gauche).

Le 12 mai 2009, l'inspection régionale du logement a, d'une part, prononcé à l'encontre de ce logement 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 15.800 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le requérant. Le requérant a été entendu le 9 juin 2009. A la suite de cette audition, le montant de l'amende administrative de 15.800 euros a, le 4 août 2009, été confirmé.

Par un courrier du 18 août 2009, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-capitale. Ce recours fait notamment état du fait que le requérant n'était pas le locataire principal du bien, ni son propriétaire et qu'il n'a donc nullement la qualité de bailleur.

Le 11 septembre 2009, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé le montant de l'amende de 15.800 euros. Il s'agit de l'acte attaqué".

Par un arrêt n° 215.366 du 28 septembre 2011, le Conseil d'Etat a annulé, en raison de l'incompétence de l'auteur de l'acte, " la décision du fonctionnaire délégué du 11 septembre 2009 déclarant le recours de Antonio ARMIENTO recevable, mais non fondé et confirmant l'amende administrative de 15.800 euros pour le logement situé rue de Laeken, 48 à 1000 Bruxelles (troisième étage avant gauche).".

A la suite de cet arrêt, Robert DE LINGE, directeur général agissant pour le fonctionnaire délégué en congé, a, le 26 octobre 2011, restatué sur le recours du requérant qu'il a déclaré recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé le montant de l'amende administrative de 15.800 euros. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. PREMIER MOYEN

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un premier moyen de la violation du principe général de bonne administration selon lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et préalables motifs, du principe général de l'obligation de motivation interne des actes administratifs, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, du défaut de pertinence et d'adéquation de la motivation avancée et de l'excès de pouvoir, de la violation des devoirs de soin et de minutie pris isolément et en conjonction avec :
(1) les articles 2, 5, 13, 14 et 15 du Code bruxellois du Logement,
(2) les articles 6 et 7 de la Convention européenne des droits de l'homme et les articles 14 et 15 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques,
(3) le principe général de droit selon lequel "nul ne peut invoquer sa propre turpitude",
(4) 1e devoir d'examen particulier et complet de l'espèce.

Dans une première branche, le requérant reproche à l'acte attaqué d'être dirigé contre lui alors qu'il ne dispose d'aucun droit sur le bien litigieux et ne peut donc en être le bailleur. Il précise que le bailleur au sens du Code bruxellois du Logement est la société privée à responsabilité limitée COIFFURE TONINO. Il souligne que, selon l'article 15 du Code, seul le bailleur défaillant est susceptible de se voir condamner au paiement d'une amende administrative et qu'il n'est question nulle part dans le Code de la possibilité pour l'administration d'infliger une amende administrative à une autre personne que le bailleur du logement défectueux. Il observe que la lecture des travaux préparatoires du Code ne révèle aucune discussion à propos de cette définition du bailleur, que cette notion ne semble pas plus avoir posé de

difficultés dans l'application de l'ordonnance et qu'il n'y a pas matière à interpréter ce qui est énoncé clairement. Il considère que la qualité de bailleur est donc une réalité objective et aisément vérifiable et que si le législateur avait voulu réserver à l'administration la faculté de sanctionner d'autres personnes que le bailleur, il aurait dû le spécifier expressément soit en élargissant la définition de bailleur dans l'article 2, soit en prévoyant la possibilité d'infliger une amende administrative à d'autres personnes qu'au bailleur. Il constate, toutefois, que le législateur n'ayant pas fait usage de cette faculté, la partie adverse était tenue d'appliquer le Code dans son libellé actuel et dans le respect de la légalité des infractions donnant lieu à sanction administrative et qu'elle n'était donc pas autorisée à créer une catégorie supplémentaire d'administrés susceptibles de faire l'objet d'une amende administrative, à savoir les personnes qui, en raison de leur comportement, devraient être "assimilées au bailleur".

Dans une deuxième branche, le requérant reproche à l'acte attaqué d'avoir fait une application incorrecte du principe selon lequel "nul ne peut invoquer sa propre turpitude" alors que ce principe ne trouvait pas à s'appliquer dans le cas d'espèce.

Il constate que, dans l'acte attaqué, la partie adverse reconnaît – implicitement mais de façon certaine – qu'il n'est pas le bailleur au sens de l'article 2 du Code, mais que, pour justifier sa décision, la partie adverse fait alors appel au principe selon lequel "nul ne peut invoquer sa propre turpitude" pour s'autoriser à "considérer", contre toute évidence, "que Monsieur Antonio Armiento était le bailleur du logement dont question" et lui reproche d'avoir lui-même créé la confusion en s'abstenant de contester plus tôt la qualité de bailleur qui lui était attribuée dans les correspondances avec l'administration. Il considère qu'il s'agit là d'un pur procès d'intention sans le moindre commencement de preuve et ce alors que la mauvaise foi ne se présume pas.

Il souligne qu'il a remis copie du bail principal entre la société COIFFURE TONINO et Eliane GUILLAUME, bail enregistré, à l'inspecteur de la région dès sa visite d'inspection du 2 avril 2009 et qu'il a donc fourni à l'administration la pièce clé qui permettait à cette dernière d'identifier le bailleur puisque ce bail indiquait comme preneur la "SPRL Coiffure TONINO — Monsieur ARMIENTO Antonio", que seul le siège social de la société figurait comme domicile du preneur, à l'exclusion de son domicile personnel et qu'il était donc clair que seule la société était preneur du bail et que Antonio ARMIENTO était indiqué comme gérant et personne de contact. Il explique que s'il n'était pas précisé expressément qu'il signait en sa qualité de gérant de la société, telle était pourtant manifestement l'intention des parties au bail, car si le gérant avait voulu signer, en sa qualité de gérant

et en son nom personnel, il l'aurait précisé. Il ajoute qu'il est d'ailleurs habituel qu'un gérant signe un acte au nom de sa société, sans préciser à côté de sa signature qu'il signe qualitate qua, pour autant que la société soit clairement identifiée comme partie à l'acte. Il expose que s'il est exact que, dans ses relations avec l'inspection régionale du Logement, il s'est d'abord laissé interpeller comme bailleur du bien, c'était sans la moindre arrière-pensée : il agissait, en effet, au quotidien comme bailleur, non pas en son nom personnel, mais en sa qualité de gérant de la société COIFFURE TONINO et s'est donc montré disponible pour répondre aux questions de l'inspection du Logement et chercher les solutions aux problèmes constatés (aménagement des lieux et/ou fin de la location). Il observe qu'en aucun cas, il n'a eu l'intention de tromper l'administration et que si l'inspecteur lui avait demandé de lui transmettre copie des contrats de sous-location, le malentendu aurait été aussitôt dissipé puisque deux contrats de sous-location sur les cinq contrats relatifs au même immeuble indiquent expressément la société COIFFURE TONINO comme bailleur de telle sorte que l'administration l'aurait donc interpellé sur la répartition exacte des rôles entre la société et lui-même et il aurait eu l'occasion de préciser que la société était seule locataire du bail principal et seule bailleur des baux de sous-location.

Il note que l'adage selon lequel "nul ne peut invoquer sa propre turpitude" vise le sujet de droit qui tente, dans le cadre d'une procédure judiciaire ou administrative, de tirer profit de son propre comportement fautif (déclaration inexacte, voie de fait, rétention d'informations, omission de légiférer, etc.) et que, pour que l'adage trouve à s'appliquer, il faut donc, non seulement un comportement illégal ou à tout le moins fautif, mais également la mise en avant de ce comportement par son auteur en vue d'obtenir un avantage procédural indu.

Il soutient que c'est au contraire l'administration qui a doublement manqué à ses obligations :
- d'abord, en négligeant de se procurer les pièces élémentaires à l'examen du dossier (en l'espèce, les baux de sous-location) avant de prendre une décision aussi grave que celle d'imposer une amende de 6.900 euros (réduite ensuite à 5.500 euros);
- ensuite, en confirmant l'amende, après qu'il eut clairement indiqué, dans son recours du 18 août 2009, qu'il y avait eu un malentendu et qu'il n'était pas le bailleur au sens du Code du Logement.

Il avance que c'est à tort également que l'administration se prévaut du procès-verbal d'audition du 9 juin 2009 pour tenter de prouver une certaine mauvaise foi ou défaut de collaboration dans son chef, car
- ce procès-verbal n'a été ni relu ni signé par le requérant qui n'en a donc pas approuvé les termes;

- il ressort clairement de ce procès-verbal que les baux de sous-location n'ont pas été demandés au requérant, qui les aurait produits à première demande;
- de même, aucune question ne lui a été posée sur le rôle joué par la société COIFFURE TONINO, qui apparaissait pourtant comme preneur du bail principal, en possession de l'administration depuis le 2 avril 2009;
- son attention n'a donc aucunement été attirée sur l'ambiguïté possible entre une intervention en nom personnel ou une intervention en qualité de gérant de la société COIFFURE TONINO;
- pour le surplus, ce procès-verbal confirme sa parfaite collaboration avec l'administration (résiliation immédiate des baux et réalisation des travaux requis).

Il juge que le fait qu'il soit qualifié de bailleur dans ce procès-verbal d'audition du 9 juin 2009 (relatif aux cinq "logements" litigieux) n'est pas déterminant et se réfère aux arrêts n^{os} 207.629 et 207.633 du 23 septembre 2010. Il en conclut que la partie adverse fait une application erronée du principe "nul ne peut invoquer sa propre turpitude", de sorte que sa décision est dénuée de motivation pertinente ou adéquate.

A titre superfétatoire, il précise que l'administration n'aurait pas plus pu fonder sa décision sur la théorie civile de l'apparence, car une condition essentielle de cette théorie est qu'une erreur légitime soit établie par celui qui s'en prévaut (P. VAN OMMESLAGHE, Droit des obligations, Bruylant, Bruxelles, 2010, p. 1694 et jurisprudence citée). Or, l'erreur de l'administration n'était pas légitime puisqu'elle aurait pu être évitée par un simple examen des baux de sous-location concernés ou par une interpellation du requérant sur l'ambiguïté des rôles au regard du bail principal. Il en déduit que la partie adverse ne peut se prévaloir de son propre manque de soin et de minutie lors de l'examen de ce dossier.

Dans une troisième branche, le requérant reproche à la partie adverse de le condamner au paiement d'amendes pour un montant total de 42.300 euros pour le troisième étage de l'immeuble, composé de trois chambres formant un logement collectif unique alors que l'article 15 du Code bruxellois du Logement n'autorise pas l'imposition d'amendes supérieures à 25.000 euros par logement.

Il explique que le caractère collectif de ce logement est expressément constaté par l'administration dans la décision contestée et que si, en vertu de l'article 15 du Code, l'amende ne peut, en aucun cas et quels que soient les défauts du logement, dépasser 25.000 euros par logement, un montant total de 42.300 euros a été infligé au titre d'amendes pour un même logement (3ème étage de la rue de Laeken 48).

Dans son dernier mémoire, le requérant fait observer que le Conseil d'Etat exige que deux conditions soient remplies cumulativement pour être qualifié de "locataire qui sous-loue le logement" : il doit être locataire du logement et il doit louer celui-ci. Il cite un extrait de l'acte attaqué selon lequel "il convient de constater que c'est Monsieur ARMIENTO lui-même qui a créé une confusion dans la mesure où il a conclu un bail commercial avec la propriétaire de l'immeuble au nom de la société de son salon de coiffure et qu'il a conclu ensuite des baux de location en son nom propre avec trois des cinq locataires de l'immeuble (…)". Il en déduit que "l'acte attaqué a donc bien considéré que Monsieur ARMIENTO n'était pas partie à la convention de bail commercial et qu'il n'était pas locataire". Il poursuit ensuite longuement, sur les effets qu'emporte le bail commercial et estime, entre autres, que "si son nom apparaît, c'est en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. TONINO et que c'est par distraction que cette mention n'apparait pas dans le contrat".

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

A. Sur les deux premières branches

L'article 15, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement, dans sa version applicable au présent litige, disposait que :

" Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 13 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative.
- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, § 2, 2°;
- au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;
- au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7;
- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.".

L'article 2, 5°, du même Code définissait, pour sa part, le bailleur comme "le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement".

Le requérant soutient qu'il n'entre pas dans le champ d'application de cette définition, car, d'une part, il n'est pas propriétaire du bien et, d'autre part, il n'en est pas le locataire principal, le bail principal ayant été conclu entre Eliane GUILLAUME, propriétaire, et la société COIFFURE TONINO.

Il ressort, toutefois, du contrat de bail passé avec Eliane GUILLAUME que tant la société COIFFURE TONINO que le requérant ont la qualité de preneur. Le nom du requérant figure, en effet, clairement sur le contrat et il n'est nullement établi qu'il y apparaît uniquement en sa qualité de gérant de la société COIFFURE TONINO. Il n'est ainsi, à aucun moment, fait la moindre mention de sa qualité de gérant de la S.P.R.L. Il n'y a, par ailleurs, nullement lieu d'avoir égard au fait que le domicile privé du requérant ne figure pas sur ce contrat de bail dès lors que rien n'oblige un preneur à mentionner son domicile sur le contrat de bail et qu'il lui est, au contraire, loisible de faire élection de domicile à un autre endroit, comme par exemple au siège social de l'autre preneur ou dans les lieux loués. En outre, force est de constater que l'exécution du bail par le requérant "in tempore non suspecto" démontre également qu'il avait bien, à son sens, la qualité de preneur. A défaut, le requérant n'aurait, en aucune manière, pu conclure le bail de sous-location (sans aucune référence à la société COIFFURE TONINO), ni mettre fin aux sous-locations du troisième étage en adressant un renom aux locataires.

Au regard du contrat de bail signé entre le requérant et Mehrez BEN AMOR locataire du logement situé au 3ème étage avant gauche, le requérant doit donc bien être considéré comme étant le bailleur au sens des articles 2 et 15 du Code bruxellois du Logement.

La première branche du moyen n'est, dès lors, pas fondée.

Par ailleurs, étant bien un "locataire qui sous-loue le logement" et donc un bailleur au sens du Code bruxellois du Logement, le requérant n'a pas intérêt à la deuxième branche du moyen.

B. Sur la troisième branche

L'article 15, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement prévoyait que :

> " L'amende administrative visée à l'alinéa 1er 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. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés."

Contrairement à ce que soutient le requérant, le fait qu'il se soit vu infliger trois amendes distinctes pour un montant total de 43.200 euros ne viole pas cette disposition. En effet, le troisième étage faisait l'objet de trois baux différents conclus avec des locataires différents et portant sur des logements distincts. Le fait que certaines parties soient communes n'énerve en rien la constatation qu'il existait

bien, au 3ème étage de l'immeuble litigieux, trois logements distincts qui chacun est susceptible de faire l'objet d'une amende spécifique.

En l'espèce, le logement litigieux situé au 3ème étage avant droit a fait l'objet d'une amende de 15.800€, soit un montant qui ne dépasse pas l'amende maximale prévue par le Code bruxellois du Logement. La troisième branche du premier moyen n'est, dès lors, pas fondée.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. DEUXIEME MOYEN

V. 1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation du principe général selon lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et préalables motifs, du principe général de l'obligation de motivation interne des actes administratifs, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, du défaut de pertinence et d'adéquation de la motivation avancée et de l'excès de pouvoir, de la violation des devoirs de soin et de minutie, pris isolément et en conjonction avec :
(1) les articles 2, 5, 13, 14 et 15 du Code bruxellois du Logement,
(2) les articles 6 et 7 de la Convention européenne des droits de l'homme et les articles 14 et 15 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques,
(3) le principe général de droit audi alteram partem,
(4) le principe général du respect des droits de la défense,
(5) le devoir d'examen particulier et complet de l'espèce.

Il reproche à la partie adverse d'avoir refusé de l'entendre alors qu'il se proposait d'expliquer les motifs de la confusion sur la personne du bailleur et d'exposer les démarches entreprises en vue de la régularisation de l'état des logements et estime que c'est, dès lors, sur base d'une connaissance tronquée des faits que la partie adverse a pris la décision attaquée. Il renvoie à la deuxième branche du premier moyen dans laquelle il a exposé que l'administration lui a erronément prêté de mauvaises intentions, inexistantes dans son chef, en l'accusant d'avoir volontairement menti sur sa qualité. Il observe qu'il avait expressément demandé d'être entendu pour corriger la méprise et expliquer les motifs de fait qui avaient amené la confusion et qu'il entendait apporter toute explication utile à une décision en connaissance de cause de l'administration sur le fond du dossier.

Il expose que l'amende administrative contestée doit être, in casu, assimilée à une peine, de sorte qu'on est en présence d'une accusation en matière pénale au sens de l'article 6, § 1er, de la C.E.D.H. et estime que son droit à un procès équitable a été violé en ce qu'il n'a pas été entendu pour justifier des particularités de sa situation juridique. Il juge que ni l'audition préalable par le fonctionnaire dirigeant, ni l'institution de la procédure écrite dans le cadre du recours organisé auprès du fonctionnaire délégué ne suffisaient à garantir le caractère contradictoire de la procédure, dès le moment où il avait expressément demandé à être entendu par ce dernier et où cette modalité lui a été refusée sans motif valable.

Il observe également que, dans le cadre du précédent recours en annulation, la partie adverse contestait le caractère pénal de l'amende litigieuse, mais reconnaissait toutefois qu'elle constituait une sanction administrative. Il souligne qu'indépendamment du caractère pénal ou non de l'amende, s'agissant d'une décision administrative infligeant une punition, il s'imposait de tenir compte du principe du respect des droits de la défense, que la charge de la preuve du respect de ce principe pèse sur la partie poursuivante et que s'agissant d'un principe d'ordre public, sa violation peut être invoquée à tous les stades de la procédure dès lors que l'administration ne lui a pas permis de se défendre utilement en lui permettant de faire valoir, oralement ou par écrit, ses moyens de défense sur les faits reprochés et la sanction envisagée.

Enfin, il relève que la partie adverse ne contestait pas l'applicabilité de l'adage "Audi alteram partem", mais soutenait que ce principe ne suppose pas nécessairement une véritable audition, la transmission d'observations écrites pouvant être suffisante à ce propos. Il considère qu'en agissant de la sorte, l'administration a manqué à son devoir d'examen particulier et complet de l'espèce. Il avance que le refus caractérisé de l'administration de l'entendre est d'autant plus injustifiable que l'administration avait une nouvelle occasion de le faire après l'annulation de sa décision du 11 septembre 2009 et que cette audition était essentielle pour clarifier sa position et lui permettre d'exposer en toute honnêteté les circonstances particulières de la cause d'où ressortaient sa bonne foi et sa bonne collaboration avec l'administration dès l'identification des infractions.

Dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir qu'il "est ainsi parfaitement envisageable qu'après avoir entendu les explications du requérant, et avoir fait preuve de sa bonne foi, la partie adverse renonce à invoquer l'adage selon lequel nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude et décide de ne plus mettre d'amende administrative à charge du requérant".

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'article 15 du Code bruxellois du Logement, dans sa version applicable au présent litige, ne prévoyait pas de modalités de recours dérogeant aux exigences prescrites par le principe général des droits de la défense. En particulier, le délai de trente jours dans lequel le fonctionnaire délégué doit statuer n'est pas incompatible avec l'organisation de l'audition du requérant. Une amende administrative ne peut donc être infligée, en vertu de l'article 15 précité, que dans le respect des obligations requises par le principe général des droits de la défense. Toutefois, ce principe n'impose pas nécessairement qu'il soit procédé à une audition à chaque stade de la procédure administrative. En effet, une défense effective est assurée lorsque le requérant a été valablement entendu par l'inspection régionale du Logement et qu'il ne demande pas au fonctionnaire délégué de l'entendre afin d'exposer des arguments nouveaux décrits à tout le moins succinctement dans son recours écrit.

En l'espèce, le requérant a demandé à être entendu pour s'expliquer sur la qualité de bailleur de la société COIFFURE TONINO ainsi que sur la réalité de certains manquements au regard de l'avis de son expert technique, soit des éléments qu'il n'avait pas encore fait valoir précédemment.

Or, il a été jugé, à l'issue de l'examen du premier moyen, que le requérant est bailleur.

Le deuxième moyen n'est dès lors pas fondé.

VI. TROISIEME MOYEN

VI. 1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un troisième moyen de la violation du principe général de bonne administration selon lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et préalables motifs, du principe général de l'obligation de motivation interne des actes administratifs, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, du défaut de pertinence et d'adéquation de la motivation avancée et de l'excès de pouvoir, de la violation des devoirs de soin et de minutie pris isolément et en conjonction avec :
(1) les articles 2, 5, 13, 14 et 15 du Code bruxellois du Logement,
(2) le principe de proportionnalité.

Il constate que l'acte attaqué le condamne à une amende de 15.800 euros pour une chambre dont le loyer mensuel, toutes charges comprises, était de 150 euros et que ce montant est manifestement disproportionné à l'enjeu et aux circonstances de la cause, car il est condamné au paiement d'une amende équivalente à huit ans et demi de loyers qui est uniquement motivée au regard du nombre d'infractions et de la gravité supposée des infractions sans tenir compte du fait qu'il a collaboré avec l'administration dès le premier contact qu'il a eu avec celle-ci lors de la visite d'inspection d'initiative du 2 avril 2009. Il souligne qu'il a immédiatement mis fin aux locations du troisième étage et a entrepris les négociations avec le propriétaire de l'immeuble en vue de répartir la charge des travaux de mise en conformité requis par l'administration pour les premier et deuxième étages. Il estime que, pour la détermination de l'amende, l'administration devait prendre en considération ces éléments, d'autant plus qu'il a expliqué, de façon crédible et sans être contredit, qu'il ignorait la législation en matière de normes de logement et croyait rendre service à des personnes en situation précaire en leur offrant des logements, certes vétustes et rudimentaires, mais à un loyer défiant toute concurrence.

Il juge que, pour une appréciation judicieuse du principe de proportionnalité, il faut également prendre en considération la totalité des sanctions prononcées pour les quatre autres appartements de l'immeuble pour un total de près de 54.000 euros.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Il ressort de l'article 15, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, dans sa version applicable au présent litige, que le montant de l'amende doit être fonction des infractions constatées dans le chef du bailleur et que le fonctionnaire-délégué dispose, dans son évaluation, d'un pouvoir d'appréciation auquel il n'appartient pas au Conseil d'Etat de se substituer.

Il n'apparaît, par ailleurs, pas, au vu des travaux parlementaires du Code bruxellois du Logement, que le loyer puisse être pris en compte lors de l'évaluation d'une amende infligée en application de l'article 15. Il ressort, en effet, du projet d'ordonnance que :

" Il convient encore de relever que le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régional dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour l'imposition de l'amende, ainsi que pour son montant, pouvant ainsi tenir compte dans une plus ou moins grande mesure de la bonne foi du bailleur mis en cause. Un recours est institué auprès du gouvernement régional ou du fonctionnaire délégué à cette fin, lequel se prononce dans un délai de 30 jours.".

La bonne foi ainsi visée est intimement liée à la situation du logement concerné. Outre le nombre et la gravité des infractions, cette bonne foi est donc le seul élément qui peut a priori être pris en considération par l'autorité lorsqu'elle examine le principe et le montant d'une amende administrative en application de l'article 15 du Code. Il n'appartient dès lors pas, au regard de cette volonté du législateur bruxellois, au fonctionnaire délégué de tenir compte du montant du loyer.

En l'espèce, pas moins de vingt-cinq infractions ont été constatées dont une infraction extrêmement grave touchant à la sécurité des occupants (installations électriques), évaluée à 3.000 euros.

Au regard de la gravité des infractions et de leur nombre et compte tenu du fait qu'il s'agit, pour certaines, "de défauts graves mettant directement en péril la santé et la sécurité des occupants", le montant total de l'amende pour ce logement n'apparaît pas disproportionné.

Enfin, il n'y a nullement lieu de tenir compte ici du montant total des amendes prononcées pour l'ensemble des logements de l'immeuble dès lors qu'il s'agit de logements distincts ayant chacun fait l'objet de contrats différents et qui ont fait l'objet de procédures et d'amendes distinctes respectant chacune le montant maximal prévu par l'article 15 du Code.

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

PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :

Article 1er.

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 vingt-huit janvier deux mille quatorze par :

M[me]	Odile DAURMONT,	Président de chambre,
MM.	Paul LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
	David DE ROY,	Conseiller d'Etat,
	Charles-Henri VAN HOVE,	Greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Charles-Henri VAN HOVE. Odile DAURMONT.