

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 226.832 du 20 mars 2014

G./A.206.673/VI-19.739

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez  
Me Stéphane NOPERE, avocat,  
avenue Paul Hymans, n° 71,  
1200 Bruxelles,

contre :

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

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

---

**LE CONSEIL D'ETAT, VI<sup>e</sup> CHAMBRE,**

**I. OBJET DE LA REQUETE**

Par une requête introduite le 15 octobre 2012, Olivier BOON demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 13 août 2012 déclarant son recours recevable et partiellement fondé et fixant, en conséquence, à 5.450 euros l'amende administrative due pour le logement situé rue du Lycée, n° 29 à 1060 Saint-Gilles (rez-de-chaussée droit).

**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<sup>me</sup> 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 20 décembre 2013, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 29 janvier 2014.

M. le Conseiller d'Etat, David DE ROY, a exposé son rapport.

Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Augustin DAOUT, loco Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M<sup>me</sup> 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

A la suite d'une plainte datée du 27 octobre 2011 concernant le logement situé rue du Lycée, n° 29 à 1060 Bruxelles (rez-de-chaussée droit), les services de la partie adverse ont procédé, le 14 mars 2012 et en présence du requérant, à une visite de ce logement.

Il est à relever que, par un courrier daté du 9 mars 2012, le requérant a contesté la régularité de cette visite au motif que le plaignant faisait l'objet d'une procédure d'expulsion pour occupation du logement sans titre, ni droit et qu'il n'avait donc ni droit ni intérêt à agir.

Le 20 avril 2012, l'Inspection régionale du Logement a, d'une part, mis le requérant en demeure de régulariser la situation de ce logement dans un délai de huit mois et, d'autre part, estimé le montant total de l'amende administrative à 6.200 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur.

Par un courrier daté du 23 mai 2012, le conseil du requérant a fait part de ses observations à propos de la mise en demeure.

A la suite de l'audition du 7 juin 2012 à laquelle a participé le conseil du requérant qui a, à cette occasion, remis une note écrite ainsi que des pièces, le montant de l'amende administrative a, le 11 juillet 2012, été fixé à 6.100 euros.

Par un courrier daté du 19 juillet 2012, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre cette décision fixant l'amende à 6.100 euros auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-capitale.

Par un courrier daté du 31 juillet 2012, le secrétaire général adjoint agissant pour le fonctionnaire délégué en congé a indiqué au requérant que, suite à sa demande d'être auditionné, il serait entendu le 8 août 2012 à 9h45. Ce courrier précise, en outre, que :

" En raison de la multiplicité des recours et du délai qui m'est octroyé par le Code du Logement pour me prononcer, je ne serai pas en mesure de vous auditionner personnellement. Afin d'assurer la continuité du service public, j'habilite en conséquence Mesdames Violaine BOELAERTS, Estelle LAMENDIN, Lynn THERRY, Aurélie DELREE, Aline GODART, Monique SCHMITZ et Assia BOUZADA, Attachées à la Direction Conseils et Recours de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement".

Le 8 août 2012, le conseil du requérant a été entendu par L. THERRY, A. GODART, S. ABDELKHALAK et F. RENOY.

Le 13 août 2012, Roland DE LINGE, agissant pour le fonctionnaire délégué en congé, a déclaré ce recours recevable et partiellement fondé et a, en conséquence, fixé le montant de l'amende à 5.450 euros. Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est à relever qu'un autre recours concerne le logement situé au 1<sup>er</sup> étage (chambre 11) du même immeuble : A. 206.672/VI-19.738.

#### IV. PREMIER MOYEN

##### IV.1. Thèses des parties

###### A. Requête

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 33 et 190 de la Constitution, des articles 9, § 3, 13, § 3, alinéa 4, et § 4, et 14 du Code bruxellois du Logement, des articles 1<sup>er</sup> et 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2012 relatif à la désignation du fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours introduits contre les décisions de la Direction de

l'Inspection régionale du Logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe audi alteram partem et du principe général des droits de la défense, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir.

Il observe que son recours contre la décision de la Direction de l'Inspection régionale du Logement n'a pas été traité, ni instruit par le fonctionnaire délégué, qui était en congé, ou par une seule et même personne qui était habilitée à le traiter et à l'instruire en cas d'absence ou d'empêchement du fonctionnaire délégué.

Il relève qu'il n'est pas contesté que le fonctionnaire délégué, Arlette VERKRUYSEN, était en congé tant au moment de l'introduction du recours, de son instruction et de son traitement, qu'au moment où il a été statué sur ledit recours et que c'est le secrétaire général adjoint du Ministère de la Région de Bruxelles-capitale, agissant "pour le Fonctionnaire délégué en congé", qui a accusé réception, le 25 juillet 2012, du recours et qui l'a convoqué, le 31 juillet 2012, suite à sa demande d'être auditionné en vue de présenter oralement sa défense dans le cadre du recours. Il remarque que, par contre, ce n'est pas le secrétaire général adjoint qui a auditionné, le 8 août 2012, son conseil, celui-ci ayant habilité des attachées qu'il a nommément désignées à cet effet dans son courrier du 31 juillet 2012. Il note que l'audition qui s'est tenue le 8 août 2012 n'a pas eu lieu en présence du secrétaire général adjoint, qui avait accusé réception du recours et convoqué à l'audition, ni de Roland DE LINGE, directeur général, qui statuera ultérieurement sur le recours "pour le Fonctionnaire délégué en congé".

Il soutient que le traitement, l'instruction et la décision sur le recours devaient être effectués par une seule et même personne bénéficiant d'une délégation de compétence valable et/ou opposable qui l'habilitait à agir en lieu et place du fonctionnaire délégué en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier et qu'il appartenait donc en l'espèce soit au secrétaire général adjoint, soit à Roland DE LINGE agissant "pour le Fonctionnaire délégué en congé", de traiter eux-mêmes complètement, c'est-à-dire depuis son introduction jusqu'à la décision finale, son recours.

Il estime que ni le secrétaire général adjoint, ni Roland DE LINGE ne pouvaient subdéléguer à des attachés la compétence qui leur a été attribuée par le Gouvernement en cas d'absence ou d'empêchement du fonctionnaire délégué de telle sorte que ceux-ci n'étaient pas valablement habilités à procéder, le 8 août 2012, à l'audition en lieu et place du fonctionnaire délégué en congé ou de l'un de ses remplaçants nommément désignés dans l'arrêté du 29 mars 2012 précité. Il explique

que l'arrêté du 29 mars 2012 n'a attribué aux remplaçants du fonctionnaire délégué aucune faculté de subdélégation et, qu'à supposer qu'une subdélégation était envisageable - quod non -, celle-ci ne pouvait porter que sur des mesures d'exécution ou de détail, ce qui n'est certainement pas le cas de l'audition, qui constitue une formalité substantielle dans le cadre de la procédure d'infliction des amendes administratives.

Il juge qu'il n'est pas établi que les observations orales émises par son conseil lors de son audition aient effectivement été portées à la connaissance de la personne qui a finalement adopté l'acte attaqué, ni que les arguments présentés par son conseil aient été fidèlement reproduits et rapportés à cette personne à défaut d'avoir été consignés dans un procès-verbal d'audition dont le projet aurait été porté à sa connaissance du requérant ou à celle de son conseil afin de leur permettre de l'approuver ou de formuler des remarques sur son contenu.

## B. Mémoire en réponse

La partie adverse expose que le moyen manque manifestement en droit puisqu'il ressort du dossier que l'acte attaqué a bien été pris, pour le fonctionnaire délégué en congé, par le directeur général de l'Administration des Finances et du Budget, Roland DE LINGE, qui est parfaitement habilité à remplacer le fonctionnaire délégué en cas d'absence ou d'empêchement, comme prescrit par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 29 mars 2012, que le requérant invoque lui-même à l'appui de son moyen.

Elle observe ensuite que la jurisprudence du Conseil d'Etat est fixée en ce sens qu'il n'est pas requis que ce soit l'autorité compétente pour prendre la décision qui procède elle-même à l'audition (cf. P. GOFFAUX, Dictionnaire élémentaire de droit administratif, Bruylant 2006, v<sup>o</sup> audi alteram partem, p. 29) et qu'il a déjà été jugé, à cet égard, que l'autorité peut déléguer cette mission d'audition à une autre autorité qui recevra les déclarations écrites de l'administré ou consignera ses déclarations verbales dans un procès-verbal (C.E. n<sup>o</sup> 39.156 du 3 avril 1992, Reyniers).

Elle considère qu'elle a donc pu parfaitement organiser l'audition du conseil du requérant - lequel avait déjà été entendu, pour rappel, par les fonctionnaires compétents de la Direction de l'Inspection régionale du Logement en ses mêmes moyens et explications quelques temps plus tôt - par les fonctionnaires compétents de la Direction Conseils et Recours du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale amenées à traiter son dossier et souligne qu'il ressort du dossier administratif que, contrairement aux affirmations du requérant, un procès-verbal d'audition a bien été

établi, que son conseil a lui-même signé, en date du 8 août 2012, reprenant expressément les "arguments du bailleur" lesquels ont donc été valablement portés à la connaissance de l'autorité compétente pour statuer à ce sujet.

Elle en déduit qu'il n'est donc nullement question ici d'une quelconque "subdélégation de compétence", comme invoquée au moyen, puisque la compétence a bien été exercée en l'espèce par le directeur général habilité à remplacer le fonctionnaire délégué en cas d'absence et que les fonctionnaires de la Direction Conseils et Recours qui sont intervenues dans le cadre de cette procédure, se sont limitées à entendre le conseil du requérant en ses moyens et observations et à établir un procès-verbal d'audition à ce sujet sans exercer aucune "compétence" décisionnelle à ce propos.

### C. Mémoire en réplique

Le requérant remarque que la partie adverse est restée en défaut d'apporter la moindre réponse à l'argument suivant lequel le traitement, l'instruction et la décision sur le recours auraient dû être effectués par une seule et même personne bénéficiant d'une délégation de compétence valable et/ou opposable qui l'habilitait à agir en lieu et place du fonctionnaire délégué en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier puisqu'elle s'est contentée d'indiquer que le moyen manquait en droit dès lors que la décision attaquée avait bien été prise par une personne compétente pour ce faire en cas d'absence ou d'empêchement du fonctionnaire délégué, conformément à l'arrêté du 29 mars 2012, ce qu'il n'a du reste jamais contesté. Il observe que, par contre, la partie adverse n'a rien répondu en ce qui concerne la critique suivant laquelle il était requis qu'une seule et même personne traite elle-même complètement, c'est-à-dire depuis son introduction jusqu'à la décision finale, le recours dont le fonctionnaire délégué avait été saisi.

Il maintient que les fonctionnaires de la Direction Conseils et Recours du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale n'étaient pas valablement habilités à procéder, le 8 août 2012, à son audition et/ou celle de son conseil en lieu et place du fonctionnaire délégué en congé ou de l'un de ses remplaçants nommément désignés dans l'arrêté du 29 mars 2012 précité, à défaut pour cet arrêté d'avoir attribué à ces remplaçants une quelconque faculté de subdélégation.

En tout état de cause, il constate que l'audition constitue une formalité substantielle dans le cadre de la procédure d'infliction des amendes administratives, qui ne saurait être assimilée à une simple mesure d'exécution ou de détail pour lequel

une subdélégation aurait été envisageable le cas échéant, comme semble pourtant le soutenir la partie adverse.

Il explique que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, son conseil n'a jamais signé, en date du 8 août 2012, un quelconque procès-verbal d'audition qui aurait "repris expressément les «arguments du bailleur»", car la pièce n° 15 du dossier administratif comporte 2 pages : la première page, qui est la seule qui ait été signée par son conseil avant le début de l'audition, reprend la liste des personnes présentes à l'audition tandis que la deuxième page comprend un "procès-verbal de l'audition du 8/08/2012" dont le projet n'a jamais été communiqué au requérant et/ou à son conseil afin de lui (leur) permettre de formuler ses (leurs) remarques et/ou observations sur son contenu, dont la partie adverse reste en défaut de pouvoir établir qu'il aurait effectivement été porté in tempore non suspecto à la connaissance du requérant et/ou de son conseil, qui ne comporte aucune signature de sa (leur) part, et dont le requérant et son conseil ignorent par qui et à quel moment il a effectivement été établi. Il en déduit que la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle affirme, dans son mémoire en réponse, que les arguments du bailleur "ont donc été valablement portés à la connaissance de l'autorité compétente pour statuer à ce sujet".

#### IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'exigence d'audition préalable n'implique pas, en principe, que l'intéressé doive être entendu par l'organe qui est compétent pour prendre la décision par laquelle une amende lui est infligée. La critique formulée à cet égard ne peut donc être accueillie.

Par ailleurs, en adoptant l'acte attaqué, Roland DE LINGE, agissant pour le fonctionnaire délégué en congé, a exercé une compétence que le requérant ne lui conteste pas. Le fait d'avoir désigné certains agents de la partie adverse, comme étant habilités à procéder à des auditions ne peut s'analyser en une subdélégation de pouvoirs à laquelle l'auteur de l'acte attaqué aurait procédé au mépris de l'habilitation dont il bénéficiait.

Par ailleurs, le requérant soutient que ni lui, ni son conseil n'ont signé ce procès-verbal, mais uniquement une page relative aux présences lors de cette audition de telle sorte qu'il ne pourrait être tenu compte de ce procès-verbal et qu'il n'est donc pas établi que les arguments présentés par son conseil aient été fidèlement reproduits et rapportés à la personne compétente pour statuer.

Il s'impose toutefois de relever que le requérant en reste à cette affirmation générale, sans indiquer de manière précise et concrète quel est l'argument qui aurait été invoqué lors de cette audition et qui n'aurait pas été fidèlement reproduit dans ce procès-verbal.

Dans ces circonstances, le moyen ne peut être accueilli.

## V. DEUXIEME MOYEN

### V. 1. Thèses des parties

#### A. Requête

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation du principe général de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs et de l'absence d'examen sérieux du dossier.

Il reproche à l'acte attaqué de considérer que "sauf à fournir des éléments permettant de déterminer de manière non équivoque la responsabilité du locataire dans les manquements constatés, l'origine de la contravention aux normes minimales est sans intérêt, l'éventuelle responsabilité du locataire devant être réglée dans le cadre d'un conflit locatif, dans lequel l'autorité administrative ne peut s'immiscer", qu'"aucun état des lieux n'a été dressé" lorsque le contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 2010 a été conclu en manière telle qu'"aucun constat de l'état du bien au moment de la mise en location n'est [...] présent dans le dossier administratif", et que le bailleur constitue le "seul interlocuteur" de la partie adverse, sans tenir compte de la manière dont le locataire a exécuté ses obligations contractuelles alors que le principe de bonne administration oblige l'autorité administrative à prouver ce qu'elle allègue et l'imputabilité de chaque manquement qu'elle reproche au bailleur et qu'elle n'est pas fondée à infliger une amende administrative au bailleur pour des manquements qui ne lui sont pas imputables et/ou dont il ignorait l'existence même.

Il explique que la décision prise le 13 août 2012 a été adoptée sans tenir compte de l'argumentation développée dans son recours et ses annexes alors qu'il y avait établi que le logement litigieux avait été donné en location, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2010, comme logement d'étudiant, à Khedim ZARAT BELMOKHTAR et qu'au

moment où il avait été donné en location, ce logement était en bon état locatif, les murs et les boiseries avaient été récemment rafraîchis, le logement était propre et il n'existait pas de traces relevantes d'affichage ni de perforation quelconque, ni bris de vitrage (article VI, a, 1 et 2 du contrat de bail). Il souligne que le contrat de bail prévoyait que le locataire est responsable de toute dégradation qu'il n'aura pas signalée durant la période de location et que tout accident, sinistre, dégâts des eaux, ainsi que tout ce qui peut paraître anormal doit être signalé d'urgence au bailleur (article VIII, 1 et 2 du contrat de bail). Il souligne qu'il a fait valoir, dans son recours, que son locataire n'avait manifestement pas occupé le logement en bon père de famille, qu'il avait négligé de procéder aux travaux d'entretien et de réparation utiles à la conservation du bien loué en violation de l'article 1754 du Code civil et qu'il avait manqué à son obligation d'information vis-à-vis du bailleur pour tout ce qui concerne le signalement des éventuelles dégradations affectant le bien loué après sa prise de location. Il indique avoir été contraint de solliciter, auprès du juge de paix de Saint-Gilles, la résolution du contrat de bail aux torts du locataire et son expulsion des lieux, outre le paiement des arriérés de loyer et de charges fixés à la somme de 1.200 euros, un expert judiciaire ayant été désigné pour décrire les dégâts survenus pendant la durée du bail imputables au locataire et que le jugement d'expulsion de Khedim ZARAT BELMOKHTAR a été prononcé par le juge de paix de Saint-Gilles le 27 mars 2012

Il constate que, dans son recours, il faisait donc valoir que plusieurs manquements constatés par la Direction de l'Inspection régionale du Logement étaient soit imputables au locataire, soit étaient ignorés de sa part à défaut pour son locataire de les lui avoir signalés en temps utile ce qui aurait permis une intervention rapide et efficace et que le directeur général agissant "pour le Fonctionnaire délégué en congé" aurait dû apprécier le bien-fondé de la plainte qui a été introduite par le locataire en ayant égard à la manière dont celui-ci avait exécuté ses obligations de locataire ainsi que rapporter la preuve que les manquements constatés lui étaient effectivement imputables ou qu'il en avait connaissance et qu'il n'avait rien fait pour y remédier en tant que bailleur, ce qu'il est resté en défaut de faire puisqu'il a considéré, d'une manière quasiment automatique, que tous les manquements constatés lui étaient nécessairement imputables et qu'ils justifiaient l'imposition d'une amende.

Il relève qu'alors qu'il avait pourtant soutenu que "l'origine de la contravention aux normes minimales est sans intérêt", le directeur général a admis que "certains manquements constatés lors de la visite du 14 mars 2012 pourraient être dus au comportement du locataire", que "ceci pourrait être le cas pour les points suivants : - point 1.3. : interrupteur détaché du mur dans le wc (C 100), - point 2.4. : l'absence de clenche extérieure de la porte du wc (C 100), - point 3.1. : le robinet de l'évier

branlante (sic) (C 100) et - point 3.3. : la cuvette du wc non fixée (C 100)", qu'il a également admis que le manquement relatif aux deux vitrages fendus (fenêtre principale et imposte) "pourraient être dus au comportement du locataire" et a donc décidé de réduire le montant de l'amende administrative infligée pour ces manquements. Il juge que, pour se conformer au principe général de bonne administration, le directeur général aurait dû agir de la même manière pour chaque manquement.

Il explique ensuite que si le directeur général lui a reproché de ne produire aucun document susceptible de prouver l'état du logement au moment de la prise en location et de ne pas rapporter la preuve que tel ou tel manquement ne lui était pas imputable et qu'il a notamment considéré qu'il lui appartenait de "fournir des éléments permettant de déterminer de manière non équivoque la responsabilité du locataire dans les manquements constatés" et lui a reproché de n'avoir fourni "aucun état des lieux" qui aurait permis de constater l'état du bien au moment de sa mise en location, cette motivation n'est pas acceptable, car elle méconnaît l'obligation, pour l'autorité administrative, de prouver ce qu'elle allègue et l'imputabilité des manquements qu'elle reproche au bailleur, étant entendu que la vraisemblance de tout élément à charge ne dispense jamais l'autorité administrative d'en rapporter la preuve.

Il observe que la règle de droit civil "reus excipiendo fit actor" (le défendeur qui soulève une exception devient demandeur quant à cette exception) n'a pas cours en matière d'amende administrative et que la charge de la preuve et de l'imputabilité incombe dans son intégralité à l'autorité administrative. Il juge que la décision prise le 13 août 2012 est d'autant plus que critiquable que, contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte attaqué, l'état du bien concerné au moment de sa mise en location ressortait à suffisance du contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 2010 qui avait été annexé à son recours en manière telle que le dossier administratif comportait effectivement "un constat de l'état du bien au moment de la mise en location" - même si aucun état des lieux d'entrée n'avait été dressé - dont l'autorité administrative aurait dû tenir compte. Il estime que l'absence d'état des lieux d'entrée constituait, en réalité, un simple prétexte qui a été invoqué par l'auteur de l'acte attaqué pour exclure le contrôle systématique de l'imputabilité au bailleur de chaque manquement constaté, étant entendu que cela n'a pas eu pour conséquence de l'empêcher d'exercer un tel contrôle pour trois manquements pour lesquels il a été considéré que ceux-ci pouvaient être dus au "comportement du locataire".

## B. Mémoire en réponse

La partie adverse observe qu'il a déjà été jugé par le Conseil d'Etat que l'éventuelle responsabilité d'un locataire 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 l'application des prescriptions des articles 13 et suivants du Code bruxellois du Logement (C.E. n° 185.615 du 5 août 2008, Kolinsky). Elle observe que la "bonne foi" que le requérant se plaît à invoquer dans son propre chef, en reportant tous ses torts sur son locataire, doit être fortement relativisée en l'espèce puisque, quelle que soit sa méconnaissance pour le moins curieuse de l'état du logement loué dans son bâtiment, il ne peut pas sérieusement prétendre ignorer qu'il appartient au bailleur non seulement de délivrer le bien loué en bon état, mais aussi de le maintenir tel conformément aux dispositions de l'article 1720, alinéa 2, du Code civil et qu'il ne peut pas davantage prétendre que son attitude, consistant à louer un immeuble divisé en de multiples petits logements affectés d'insalubrité sans se soucier du respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, tout en percevant des loyers qui étaient loin d'être négligeables, serait constitutive d'une quelconque bonne foi dans son chef. Elle souligne, plus particulièrement, que le logement ayant été, en l'espèce, loué au locataire plaignant deux ans à peine avant l'introduction de sa plainte, il n'est pas sérieux d'imaginer que l'ensemble des manquements constatés n'auraient pas existé lors de la conclusion de ce bail et auraient été inconnus du propriétaire.

Elle rappelle qu'il a déjà été jugé par le Conseil d'Etat, dans une affaire similaire, qu'"il n'est pas nécessaire de déterminer si, pour établir le montant des amendes, la partie adverse devait avoir égard au fait que les logements auraient été dégradés par les locataires ; qu'il suffit de constater que les requérants n'indiquent pas avec la précision requise, quelles dégradations auraient été commises par leurs locataires, et ne démontrent nullement que ceux-ci seraient responsables de l'absence de conformité des logements concernés aux exigences prescrites par l'ordonnance du 17 juillet 2003" (C.E. n° 205.640 du 22 juin 2010, Roland & Lechien).

Concrètement, elle considère que les arguments invoqués par le requérant à l'appui de son deuxième moyen manquent d'autant plus de tout fondement que :

- le poste majeur de l'amende litigieuse correspondant à un montant de 3.000 euros est relatif à la "mise en location d'un logement de moins de 28 m<sup>2</sup> de surface, sans avoir

fait préalablement la demande d'une attestation de conformité", ce qui n'est assurément pas imputable au locataire;

- contrairement aux affirmations du requérant, le jugement - rendu par défaut - par le juge de paix du canton de Saint-Gilles le 27 mars 2012 ne déclare nullement que des dégâts locatifs seraient imputables au locataire, mais se limite à désigner un expert pour "entendre les parties et les concilier et, à défaut, décrire les dégâts survenus pendant la durée du bail, sur la base d'un état des lieux d'entrée et/ou l'évidence, à l'exclusion de ceux dus à l'usure normale qui seraient imputables au preneur". Elle rappelle que ce problème de la responsabilité éventuelle du locataire dans des dégâts locatifs relève donc de la compétence exclusive du juge de paix actuellement saisi par le requérant de cette question, sans que celui-ci n'ait informé la partie adverse sur les suites données à ce procès ;

- il ressort du dossier que, sauf erreur, il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée lors de la constitution du bail de telle manière que le logement doit être présumé s'être trouvé, à l'initium du contrat de bail, dans l'état où il était lors de la résiliation du contrat ainsi que, forcément, lors de la visite des lieux par l'Inspection régionale du Logement. C'est donc à tort que le requérant se plaint que la partie adverse lui ait fait supporter la charge de la preuve alors que cette charge, en l'absence de tout état des lieux d'entrée, résulte de la simple application des règles du Code civil.

Enfin, la partie adverse estime que le requérant ne manque pas de se contredire lorsqu'il affirme, d'une part, qu'elle aurait considéré "d'une manière quasiment automatique" que tous les manquements constatés lui étaient nécessairement imputables et qu'il relève, d'autre part, que le montant de l'amende a été quelque peu réduit par le fonctionnaire délégué après que celui-ci ait constaté que certains manquements "pourraient être dus au comportement du locataire". Elle juge qu'à tout le moins, ceci démontre que, contrairement à ce qui est invoqué au moyen, elle a bien exercé de manière effective et sérieuse son pouvoir d'appréciation et n'a nullement manqué à son devoir de minutie en l'espèce.

### C. Mémoire en réplique

Le requérant maintient que le principe de bonne administration oblige l'autorité administrative à prouver ce qu'elle allègue et donc l'imputabilité de chaque manquement qu'elle reproche au bailleur, ce qui implique qu'elle n'est pas fondée à infliger une amende administrative au bailleur pour des manquements qui ne lui sont pas imputables et/ou dont il ignorait l'existence même, étant entendu que la

vraisemblance de tout élément à charge ne dispense jamais l'autorité administrative d'en rapporter la preuve.

Il souligne que la règle de droit civil "reus excipiendo fit actor" (le défendeur qui soulève une exception devient demandeur quant à cette exception) n'a pas cours en matière d'amende administrative et que la charge de la preuve et de l'imputabilité incombe dans son intégralité à l'autorité administrative.

Il juge que les considérations d'ordre général émises par la partie adverse en vue de contester la "bonne foi" qu'il "se plaît à invoquer dans son propre chef" relèvent de la subjectivité pure et simple et ne constituent assurément pas une réponse adéquate aux griefs précis formulés dans la requête en annulation à l'égard de l'acte attaqué et de la manière dont son recours a été examiné par l'autorité administrative.

Il estime qu'il en va de même en ce qui concerne les trois considérations supplémentaires émises par la partie adverse, lesquelles, bien qu'elles soient dépourvues de toute subjectivité, à la différence des considérations d'ordre général dont il a été question ci-avant, ne répondent pas à la critique fondée sur la violation du principe général de bonne administration.

Pour le surplus, il n'aperçoit pas en quoi il se serait contredit dans sa requête en annulation et n'est donc pas en mesure de répliquer à la critique formulée par le mémoire en réponse.

## V. 2. Décision du Conseil d'Etat

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

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

Afin d'apprécier l'opportunité d'infliger une amende ou pour déterminer le montant de celle-ci, la partie adverse devrait certes prendre en compte notamment,

le fait que le logement aurait été dégradé par le locataire et la difficulté qu'aurait eue le bailleur de le savoir. Toutefois, dans un tel cas, il incomberait au bailleur et non à la partie adverse d'apporter la preuve de cette circonstance.

En l'espèce, le requérant se borne à affirmer qu'il a été confronté à une telle situation, sans toutefois le prouver. Le constat de l'absence de tout état des lieux d'entrée ne peut qu'être suivi. En effet, si le contrat de bail précise que le preneur reconnaît que les murs et les boiseries avaient été récemment rafraîchis, que le logement était propre et qu'il n'existait pas de traces relevantes d'affichage ni de perforation quelconque, ni bris de vitrage et enfin qu'il avait été nettoyé et se trouvait "dans un état d'hygiène et de propreté remarquable", aucun état des lieux ne semble avoir été établi et n'a, en tout état de cause, été déposé et ce alors que le contrat de bail imposait cette formalité.

Dès lors que les circonstances invoquées par le requérant ne sont nullement établies, il est vain de reprocher à la partie adverse de ne pas avoir prouvé à suffisance l'imputabilité de chaque manquement reproché au bailleur.

En conséquence, le moyen ne peut être accueilli.

## VI. TROISIEME MOYEN

### VI. 1. Thèses des parties

#### A. Requête

Le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 6 et 15 du Code bruxellois du Logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs et de l'absence d'examen sérieux du dossier.

Il reproche à l'acte attaqué de lui avoir infligé une amende administrative sur la base de l'enquête effectuée "suite à la plainte" émanant du locataire, conformément à l'article 13, § 2, 2°, du Code bruxellois du Logement sans tenir compte de son courrier antérieur du 20 septembre 2010, envoyé par recommandé le 22 septembre 2010, par lequel il avait demandé, pour les différents logements de l'immeuble, un certificat de conformité.

Il note que les hypothèses dans lesquelles une amende administrative est susceptible d'être imposée au bailleur sont limitativement énumérées par l'article 15 du Code et qu'il avait sollicité, pour les différents logements de l'immeuble - dont le logement concerné (rez-de-chaussée droit) -, un certificat de conformité antérieurement à la plainte qui a justifié l'enquête.

Il explique que le directeur général a écarté cet argument au motif que le code-barre présent sur l'enveloppe de l'envoi recommandé serait le même que celui d'un courrier recommandé du requérant du 22 septembre 2010 que la Direction de l'Inspection régionale du Logement aurait reçu le 29 septembre 2010 à propos d'un autre immeuble situé Boulevard Général Jacques, n° 96 à 1050 Ixelles et qui aurait été utilisé par le bailleur "afin de prouver ses dires dans les dossiers actuels sis rue du Lycée" et conteste le bien-fondé de cette motivation dans la mesure où le courrier qu'il a adressé à la Direction de l'Inspection régionale du Logement pour l'immeuble situé Boulevard Général Jacques, n° 96 était un courrier daté du 13 septembre 2010 - et non un courrier du 20 septembre 2010 comme celui qui a été adressé pour l'immeuble sis rue du Lycée, n° 29 -, et que la Direction de l'Inspection régionale du Logement a accusé réception du courrier du 13 septembre 2010 par un courrier du 7 octobre 2010. Il estime donc que l'acte attaqué devait tenir compte du courrier du 20 septembre 2010 concernant l'immeuble sis rue du Lycée, n° 29, dont il avait prouvé l'envoi par recommandé à l'appui de son recours du 19 juillet 2012, le récépissé de l'envoi recommandé du 22 septembre 2010 concernant bien le courrier du 20 septembre 2010 relatif à l'immeuble sis rue du Lycée, n° 29 et non le courrier du 13 septembre 2010 relatif au n° 96 du Boulevard Général Jacques.

Il soutient qu'en réalité, l'enquête qui a été effectuée sur place le 14 mars 2012 par la Direction de l'Inspection régionale du Logement l'a été à la suite de la demande de certificat de conformité, certificat dont il n'est pas contesté qu'il pouvait être "demandé pour tous les logements, en ce compris les logements meublés et les petits logements", et non à la suite d'une plainte comme indiqué erronément dans l'acte attaqué pour justifier l'imposition d'une amende administrative. Il estime que lorsque la Direction de l'Inspection régionale du Logement était saisie, comme en l'espèce, tout à la fois d'une demande de certificat de conformité par le bailleur et d'une plainte émanant du locataire, c'est la première action dans le temps qui devait primer conformément à l'adage "prior tempore, potior jure" et que la demande de certificat de conformité ayant été introduite bien avant la plainte, il n'était pas possible de lui infliger une amende administrative à défaut de se trouver dans l'une des quatre hypothèses limitatives énumérées par l'article 15 du Code. Il se réfère, sur ce point, à des extraits des travaux préparatoires du Code selon lesquels aucune amende

administrative ne peut être imposée au bailleur lorsque celui-ci a demandé un certificat de conformité.

Il considère donc que l'acte attaqué n'a pas été adéquatement motivé et qu'il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il n'a pas été tenu compte de son courrier du 20 septembre 2010 et qu'il a été considéré par voie de conséquence que "la motivation reprise dans le recours à propos de la demande de certificat de conformité manque de tout fondement". Il juge, par ailleurs, que l'acte attaqué est également critiquable sur le plan de sa motivation formelle en ce qu'il est indiqué que la demande de certificat de conformité, à supposer qu'elle ait été introduite, était tardive, dans la mesure où le logement concerné a été donné en location par un contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 2010, date qui se trouve bien avant la prétendue demande de certificat de conformité du 20 septembre 2010, car, selon l'article 6 du Code, la demande de certificat de conformité ne doit pas nécessairement être antérieure à la mise en location du logement et cette demande peut valablement être introduite après que le logement ait été mis en location, ce qui implique que sa demande n'était pas tardive.

## B. Mémoire en réponse

La partie adverse s'interroge, en tout premier lieu, sur l'intérêt du requérant à ce moyen, car il ressort du dossier que le logement litigieux constitue un "petit logement" au sens de l'article 2, 12°, du Code bruxellois du Logement, à savoir un "logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>", pour lequel une attestation de conformité est obligatoire, préalablement à toute mise en location (article 7 du Code bruxellois du Logement). Elle en déduit que l'argument selon lequel le requérant aurait en l'espèce sollicité un certificat de conformité, pour l'immeuble litigieux ou pour un autre, est en réalité indifférent en l'espèce, puisque ce n'est pas d'un certificat de conformité dont il avait besoin, mais bien d'une attestation de conformité et que cette attestation était en réalité impérative avant toute mise en location du bien. Elle souligne que puisqu'il n'est pas contesté que le logement en question était bien un "petit logement" pour lequel une attestation de conformité était nécessaire, ni que le requérant ne possédait pas une telle attestation avant la conclusion du bail, l'amende querellée était parfaitement justifiée, peu importe qu'il ait, par ailleurs, sollicité un certificat – facultatif - à ce sujet. Elle estime donc que le moyen mérite d'être déclaré irrecevable à défaut d'intérêt.

Subsidiairement, elle explique qu'elle éprouve légitimement de sérieux doutes quant à la sincérité des allégations du requérant à l'appui de son moyen, car il

ressort de l'enquête effectuée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement que la demande de certificat de conformité qui lui a été adressée en septembre 2010 visait en réalité un autre immeuble appartenant au requérant, sis Boulevard Général Jacques n° 96 à 1050 Ixelles, lequel a fait l'objet d'un traitement par l'administration compétente in tempore non suspecto. Elle se réfère à l'acte attaqué qui expose qu'"il s'avère que le code barres présent sur l'enveloppe de cet envoi recommandé est exactement le même que celui produit en pièce n° 4 du recours ; qu'autrement dit, il semble que le bailleur ait utilisé le récépissé de l'envoi recommandé concernant des logements sis à Bruxelles, Boulevard Général Jacques 96, afin de prouver ses dires dans les dossiers actuels sis rue du Lycée 29".

### C. Mémoire en réplique

Le requérant explique qu'il a bien un intérêt au moyen dans la mesure où il est expressément stipulé à l'article 6 du Code bruxellois du Logement, que "toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander au Service d'inspection régionale un certificat de conformité" et que "lorsque le certificat de conformité lui est délivré, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire". Il explique que la demande de certificat de conformité ne doit pas nécessairement être antérieure à la mise en location du logement et que cette demande peut valablement être introduite après que le logement ait, comme en l'espèce, été mis en location sans que cette demande ne doive être tenue pour tardive.

Il estime ensuite que la partie adverse ne rapporte pas la preuve contraire et irréfutable de ce que le courrier recommandé que le requérant a adressé le 20 septembre 2010 à la Direction de l'Inspection régionale du Logement et dont il a produit le récépissé d'envoi ne concernait pas l'immeuble sis rue du Lycée, n° 29. Il constate que si la partie adverse prétend que ce courrier du 20 septembre 2010 concernait en réalité l'immeuble sis Boulevard Général Jacques, n° 96 à 1050 Ixelles, il a produit, en pièce n° 19, le courrier relatif à cet immeuble qui était daté non pas du 20 septembre 2010, mais du 13 septembre 2010 et dont la Direction de l'Inspection régionale du Logement a accusé réception par un courrier du 7 octobre 2010.

Il soutient que l'autorité compétente aurait dû tenir compte, dans le cadre de sa prise de décision, de la demande de certificat de conformité dont la Direction de l'Inspection régionale du Logement avait été valablement saisie, pour déterminer si une amende administrative était susceptible d'être infligée en l'espèce, ce qu'elle n'a pas fait.

## VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le moyen repose sur l'affirmation selon laquelle la partie adverse aurait adopté l'acte attaqué sans avoir tenu compte d'un courrier du 20 septembre 2010, envoyé par recommandé le 22 septembre 2010, par lequel le requérant avait demandé, pour les différents logements de l'immeuble, un certificat de conformité.

La procédure suivie en la présente cause n'a pas permis d'établir la réalité de cet envoi, à la date mentionnée, d'un courrier portant sur l'objet qu'invoque le requérant. Le défaut de prise en considération de ce courrier, reproché à la partie adverse, ne peut, en conséquence, être davantage établi.

Le moyen qui procède de cette allégation manque en fait.

## VII. QUATRIEME MOYEN

### VII. 1. Thèses des parties

#### A. Requête

Le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 1<sup>er</sup> à 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs et de l'absence d'examen sérieux du dossier.

Il reproche à l'acte attaqué de ne comporter aucune réponse concrète aux observations formulées dans son recours :

- à propos de l'exigence de sécurité élémentaire concernant le convecteur pour lequel une "attestation d'entretien est nécessaire", au sujet de laquelle il faisait valoir qu'à défaut pour la Direction de l'Inspection régionale du Logement de disposer de cette attestation, il n'avait pas été possible pour celle-ci d'établir que le convecteur présentait effectivement un danger pour la sécurité alors qu'une amende administrative supposait l'existence d'un manquement clairement établi et non un simple doute;

- à propos de l'exigence d'équipement élémentaire concernant la présence d'un point de puisage en eau chaude sanitaire dans le logement au sujet de laquelle il faisait valoir que la Direction de l'Inspection régionale du Logement n'avait pas été en mesure de vérifier s'il existait effectivement un manquement à l'équipement élémentaire portant sur l'eau chaude alors qu'une amende administrative supposait l'existence d'un manquement clairement établi et non un simple doute et à propos duquel il faisait aussi valoir que le logement concerné disposait, conformément à l'article 5, § 3, de l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement de logements, d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire situé à l'intérieur du bien loué qui était relié à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire située en cave (boiler électrique) de sorte que le manquement retenu n'était pas établi.

Il constate ensuite que les motifs exposés dans la motivation de l'acte sont inadéquats et témoignent de l'existence d'erreurs manifestes d'appréciation et d'absence d'examen sérieux du dossier dans le chef de la partie adverse. Il s'en prend aux extraits de motivation suivants :

- "Considérant que la désagrégation du cimentage et la présence des fissures (point 1.1.) ressortent clairement des photos prises lors de la visite du 14 mars 2012; que le fait que la DÎrL conseille au bailleur de consulter un expert n'énervé en rien le constat qui est, lui, limpide visuellement ; que, pour le reste, le Fonctionnaire délégué renvoie à la motivation reprise dans la décision du Fonctionnaire dirigeant du 11 juillet dernier". Il juge que cette motivation n'est pas adéquate, car

- elle n'apporte pas une réponse satisfaisante et circonstanciée à l'argumentation aux termes de laquelle il faisait valoir que l'exigence de faire établir un rapport d'expertise en stabilité des constructions démontrait à suffisance que la Direction de l'Inspection régionale du Logement n'avait pas été en mesure de se prononcer sur le caractère dangereux ou non de la façade de l'immeuble, ni d'établir, lors de la visite des lieux, si l'état structurel de l'immeuble permettait ou non d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, comme l'exigeait l'article 2, § 2, de l'arrêté du 4 septembre 2003. Il rappelle que, pour qu'une amende administrative puisse être infligée, il faut un manquement clairement établi, et non un simple doute, comme en l'espèce, étant entendu que c'est à l'autorité administrative qu'il appartient d'établir l'existence d'un manquement à l'exigence de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment, ce qu'elle est manifestement restée en défaut de faire, les photographies prises lors de la visite du 14 mars 2012 ne suffisant pas à établir l'existence d'un tel manquement ;

- elle ne permet pas de déterminer pour quel manquement constaté l'amende administrative a été infligée (le manquement relatif à la désagrégation du cimentage, le manquement relatif à la présence des fissures ou bien les deux manquements) ;
  - elle ne permet pas d'apprécier si le montant de l'amende administrative de 500 euros est proportionné, notamment à défaut pour l'auteur de l'acte attaqué d'avoir vérifié concrètement si le cimentage du haut du pignon et la présence de fissures dans la maçonnerie posaient effectivement un problème au point de ne plus permettre d'habiter en sécurité dans le logement du rez-de-chaussée droit ou de circuler dans les abords de l'immeuble dans les mêmes conditions et si la gravité des manquements était susceptible de justifier l'imposition d'une amende administrative de 500 euros ;
  - elle se réfère pour le surplus d'une manière inopportune à la motivation de la décision du Fonctionnaire dirigeant de la Direction de l'Inspection du Logement du 11 juillet 2012 dont le contenu avait été longuement critiqué dans son recours de sorte que l'acte attaqué devait comporter les considérations de fait et de droit permettant de justifier le rejet de son argumentation, ce qui n'est pas le cas.
- "Considérant que dans la pièce de vie où se trouve le convecteur, l'orifice présent ne pourrait en aucun cas être considéré comme un orifice d'amenée d'air comburant conforme ; que l'élément avancé dans le recours dont question à l'annexe 7 ne permet pas de s'assurer d'une part que la surface de l'orifice est suffisante pour permettre l'amenée d'air comburant du présent logement et d'autre part de la localisation précise et du caractère non obturable de l'orifice". Il estime cette motivation critiquable, car il a produit une photographie démontrant "la présence d'un orifice de transfert qui donne vers la cage d'escaliers commune, laquelle est en contact direct avec l'air extérieur via un « échappement » vers le toit de l'immeuble" de telle sorte qu'il appartenait à l'autorité administrative d'établir et de faire apparaître in concreto pourquoi le manquement, bien que contesté, était retenu et était susceptible de donner lieu à l'imposition d'une amende administrative.
- "Considérant que l'inspecteur de la DIrL a constaté lors de la visite que la ventilation du wc n'est pas conforme à l'article 3, § 5 de l'AGRBC du 4 septembre 2003 (point 2.1.); qu'effectivement le dispositif installé (briques de verre ouvertes) n'est pas obturable par nature". Il conteste cette motivation, car elle ne permet pas de comprendre en quoi le dispositif existant, qui permet d'assurer une évacuation efficace de l'air vicié du W.C., ne serait pas obturable. Il explique qu'un dispositif "obturable" désigne un dispositif qui est susceptible d'être "obturé " c'est-à-dire fermé, ce qui est le cas du dispositif de briques de verre présent dans le logement concerné. Il reproche également à cette motivation de se référer pour le surplus d'une manière inopportune à

la motivation de la décision du fonctionnaire dirigeant de la Direction de l'Inspection du Logement du 11 juillet 2012 dont le contenu avait été critiqué dans son recours et de ne pas répondre, ce faisant, à son argumentation suivant laquelle le montant de l'amende administrative de 100 euros n'était pas justifié dès lors que le manquement constaté ne présentait aucune gravité, ni danger et qu'un tel manquement, s'il devait être retenu comme établi, était seulement susceptible d'être sanctionné par un montant de 0 euro conformément à la grille de calcul arrêtée dans le courrier de la Direction de l'Inspection régionale du Logement du 20 avril 2012 c'est-à-dire un défaut "dont le peu de gravité [en l'espèce, il s'agit même de l'absence de toute gravité] n'appelle pas d'amende" ;

- "Considérant qu'il ressort du reportage photographique pris lors de la visite du 14 mars 2012 et les constatations de l'inspecteur que le châssis de fenêtre dans la pièce de vie n'est pas en bon état (ouverture et fermeture non aisées, mastic désagrégé) (point 2.2.) ; que, vu son état, le manquement ne peut constituer un dégât locatif imputable au locataire". Il considère cette motivation critiquable, car

- elle ne fait que reproduire la description du manquement tel qu'il a été constaté par la Direction de l'Inspection régionale du Logement ;
- elle démontre que l'autorité administrative n'a pas procédé à un examen sérieux du recours et en particulier de l'annexe n°2 qui faisait clairement apparaître qu'au moment où le logement a été donné en location, aucun problème n'avait été relevé par le locataire en ce qui concerne l'état des châssis de fenêtre de la pièce de vie de telle sorte que l'acte attaqué ne pouvait donc pas exclure que le manquement constaté soit dû au comportement du locataire ;
- elle méconnaît l'obligation, pour l'autorité administrative, de rapporter la preuve de ce qu'elle allègue et de démontrer que le manquement constaté est effectivement imputable au bailleur : il n'est pas suffisant, à cet égard, de soutenir, de manière péremptoire, que « vu son état, le manquement ne peut constituer un dégât locatif imputable au locataire ».

- "Considérant que le logement présente une surface totale de 13m<sup>2</sup> ce qui est inférieur aux 18m<sup>2</sup> requis par l'article 4, § 2 de l'AGRBC du 4 septembre 2003 (point 2.3.) ; que le bailleur invoque que le logement a été mis en location comme « logement étudiant » et que dès lors la surface minimale est ramenée à 12m<sup>2</sup> conformément à l'article précité ; Que, sur le contrat de bail, une mention manuscrite non paraphée définit le logement comme « logement étudiant » ; qu'or, il s'avère que le logement est donné en location à un homme âgé de 75 ans ; Qu'en principe, contrairement à ce que soutient le

bailleur, c'est à lui de vérifier si le locataire dispose bien de la qualité qu'il prétend avoir (à savoir « étudiant ») avant que le bien soit mis en location comme « logement étudiant », d'autant plus que, pour ce type de logement, une dérogation est prévue à la surface minimale d'un logement mis en location ; Que, dès lors, sauf si le bailleur peut prouver la qualité « étudiant » du locataire en l'espèce - quod non -, l'amende administrative ne peut être supprimée". Il explique que cette motivation est critiquable, car elle méconnaît l'obligation, pour l'autorité administrative, de rapporter la preuve de ce qu'elle allègue et de démontrer que le logement ayant fait l'objet du contrat de bail produit par le requérant ne serait pas un logement d'étudiant, malgré l'indication "logement étudiant" qui figure expressément sur ce contrat. Il expose qu'il n'appartient pas au bailleur de rapporter la preuve contraire et d'établir, par un autre document que le contrat de bail qui a été conclu in tempore non suspecto, que le logement donné en location était effectivement un logement d'étudiant, ni de démontrer que son locataire avait bien, au moment où le bail a été conclu, la qualité d'étudiant, l'âge du locataire (75 ans) ne constituant pas un élément déterminant permettant d'écarter la qualification de "logement étudiant" résultant du contrat de bail produit par le requérant et d'établir que le logement concerné ne serait pas un "logement d'étudiant" au sens l'article 1<sup>er</sup>, 9°, de l'arrêté du 4 septembre 2003, à savoir un "petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants". Il entend relever qu'il n'a jamais passé sous silence l'âge de son locataire puisqu'il a indiqué, de manière manuscrite sur le contrat de bail, sa date de naissance et que, à partir du moment où son locataire s'est présenté comme étant un étudiant au moment de la prise de location du logement, il n'avait pas à remettre en cause la bonne foi de son locataire.

- "Considérant que contrairement à ce que prétend le bailleur, le logement n'est pas un logement collectif dans le sens de l'article 1, 5° de l'AGRBC du 4 septembre 2003 (point 3.4.); qu'il est en effet constaté que la pièce de vie et le wc du logement sont utilisés uniquement par le locataire ; que de plus, lors de la visite effectuée par l'inspecteur de la DîrL, ni le bailleur ni le locataire n'ont invoqué que le bien loué s'étendait sur d'autres pièces de l'immeuble que la pièce de vie et le wc visité". Il avance que cette motivation critiquable, car :

- elle n'apporte pas une réponse satisfaisante à l'argumentation du recours qui faisait valoir que le logement concerné était situé dans un immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la toilette (il y a des W.C. communs destinés aux habitants des logements collectifs de l'immeuble), en manière telle qu'il devait être considéré comme un "logement collectif" au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 5°, de l'arrêté du 4 septembre 2003;

- elle procède d'une application incorrecte de la notion de "logement collectif" telle qu'elle a été rappelée ci-dessus ;
- elle ne justifie pas le montant de l'amende administrative (100 euros) infligée pour ce manquement dont le recours a soutenu qu'il ne présentait aucune gravité, ni danger, et que, s'il devait être retenu comme établi, ce manquement était seulement susceptible d'être sanctionné par un montant de 0 euro conformément à la grille de calcul arrêtée dans le courrier de la Direction de l'Inspection régionale du Logement du 20 avril 2012, c'est-à-dire un défaut "dont le peu de gravité [en l'espèce, il s'agit même de l'absence de toute gravité] n'appelle pas d'amende" ;
- elle manque en droit, dès lors que, conformément à l'article 5, § 6, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, il est prévu une dérogation à l'exigence d'un compteur électrique individualisé pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires, étant entendu que pour ces logements, le compteur électrique "peut être commun".

Enfin, le requérant soutient que l'acte attaqué comporte une motivation stéréotypée en réponse à son recours aux termes duquel il soutenait que les manquements retenus - à les supposer établis - n'étaient pas susceptibles de justifier le montant de l'amende administrative notamment au regard de la grille de calcul qui figurait en page 2 du courrier de la Direction de l'Inspection régionale du Logement du 20 avril 2012.

Il expose ainsi qu'il y faisait valoir qu'il n'apercevait pas en quoi le manquement relatif aux dispositifs de ventilation du W.C. - à le supposer établi quod non - était susceptible de justifier une amende administrative de 100 euros alors qu'un tel manquement ne présentait aucune gravité. Il souligne qu'il avait maintenu dans son recours que, si le manquement devait être retenu comme établi - quod non -, il s'agissait d'une infraction qui était seulement susceptible d'être sanctionnée par un montant de 0 euro conformément à la grille de calcul arrêtée dans le courrier de la Direction de l'Inspection régionale du Logement du 20 avril 2012, c'est-à-dire un défaut "dont le peu de gravité [en l'espèce, il s'agit même de l'absence de toute gravité] n'appelle pas d'amende". Il estime que l'acte attaqué a répondu d'une manière stéréotypée à l'argumentation qui critiquait le montant de l'amende administrative infligée pour plusieurs manquements clairement identifiés dans son recours et que cette motivation n'est pas acceptable, car elle ne lui permet pas de comprendre pourquoi et comment le montant de l'amende administrative a été fixé par l'autorité

administrative pour chacun des manquements identifiés dans son recours comme étant problématiques au niveau du montant infligé.

Il considère que, contrairement à ce qui est indiqué dans la motivation stéréotypée de l'acte attaqué, l'amende administrative a été infligée en méconnaissance du principe de proportionnalité dans la mesure où les montants retenus l'ont été pour des manquements qui n'étaient pas susceptibles de donner lieu à une telle amende administrative à défaut pour ces manquements de présenter une quelconque gravité ou une gravité suffisante pour justifier le montant retenu.

## B. Mémoire en réponse

La partie adverse souligne, d'une manière générale, que ce n'est pas parce qu'un requérant entend contester des éléments de fait qui ont conduit une autorité à prendre une sanction à son égard que cette sanction serait nécessairement affectée d'une erreur manifeste d'appréciation ou serait disproportionnée.

Elle constate qu'en l'espèce, l'immeuble litigieux, divisé en de multiples petits logements distincts, loués dans des conditions qui, pour plusieurs d'entre eux, méconnaissaient manifestement les exigences minimales de sécurité, salubrité et équipement élémentaires des logements, a donné lieu à plusieurs constats d'infraction, qui sont difficilement contestables, à tout le moins quant à la mise en location de ces petits logements sans obtention préalable d'une attestation de conformité, conformément aux prescriptions de l'article 7 du Code.

Elle estime que les griefs du requérant quant au caractère injustifié de la décision attaquée manquent manifestement de tout sérieux à cet égard, car il ressort à suffisance du dossier administratif que l'amende se fonde sur toute une série d'infractions qui rendent le logement en question non conforme par rapport à plusieurs exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, tout en ayant été par ailleurs réduite, d'abord par la Direction de l'Inspection régionale du Logement, puis par le fonctionnaire délégué, dès lors qu'il y avait le moindre doute quant à l'imputabilité des manquements dans le chef du bailleur, ce qui confirme qu'il y a bien eu un examen sérieux des arguments du requérant à chaque stade de la procédure, contrairement à ses affirmations.

Elle juge, par ailleurs, qu'il n'est pas sérieux de contester la régularité de la motivation formelle de l'acte attaqué qui s'étend sur plusieurs pages et répond aux différents griefs émis par le requérant et explique qu'a priori, si celui-ci a le droit de ne pas être convaincu par les motifs retenus par le fonctionnaire délégué - qui a, par

ailleurs, suivi l'argumentation du requérant sur plusieurs points -, il ne peut pas sérieusement soutenir en droit, que ces motifs constitueraient une "erreur manifeste" ou ne seraient pas suffisamment adéquats en l'espèce.

Elle rappelle qu'il est admis que la législation sur la motivation formelle des actes administratifs n'impose pas une obligation d'exposer "les motifs des motifs" et qu'il n'y a donc pas d'obligation pour l'autorité administrative d'indiquer, dans l'instrumentum de l'acte, toutes les raisons particulières qui l'ont amenée, le cas échéant, à privilégier tels ou tels motifs, ni à indiquer celles pour lesquelles elle aurait rejeté tous les arguments en sens opposé qui ont été invoqués au cours de la procédure administrative.

Subsidiairement, elle formule, à propos des contestations formulées par le requérant sur les divers éléments de fait inscrits dans les constats de l'Inspection régionale du Logement, les quelques observations suivantes :

- " - en ce qui concerne l'exigence de sécurité élémentaire du logement, portant plus particulièrement sur la stabilité du bâtiment liée à « la désagrégation du cimentage et la présence de fissures », il est vain de vouloir polémiquer sur la preuve du caractère plus ou moins dangereux de la façade de l'immeuble, comme le fait le requérant, dès lors que la présence de fissures constitue un élément de fait incontestable comme tel. Comme exposé dans la décision attaquée, « la désagrégation du cimentage et la présence des fissures ressortent clairement des photos prises lors de la visite du 14 mars 2012; que le fait que la DIRL conseille au bailleur de consulter un expert, n'énervé en rien le constat qui est, lui, limpide visuellement » (décision attaquée, p. 5);
- ~ - en ce qui concerne l'exigence de sécurité élémentaire liée à l'approvisionnement en gaz, les contestations du requérant concernant « l'absence d'un orifice d'amenée d'air comburant dans la pièce de vie où se trouve un convecteur » sont pareillement vaines dès lors qu'il a été explicitement constaté que « l'orifice présent ne pourra en aucun cas être considéré comme un orifice d'amenée d'air comburant conforme » et qu'il n'est pas permis de « s'assurer, d'une part, que la surface de l'orifice est suffisante pour permettre l'amenée d'air comburant du présent logement, et, d'autre part, de la localisation précise et du caractère non obturable de l'orifice » (acte attaqué, motivation p. 5);
- ~ - en ce qui concerne les griefs du requérant concernant l'exigence de salubrité élémentaire liée à la surface minimale de 18 m<sup>2</sup> requise en fonction du nombre d'habitants, le requérant réitère ses contestations en prétendant qu'il s'agit ici d'un « logement étudiant » pour lequel la surface minimale du bien peut être ramenée à 12 m<sup>2</sup>. Il ressort du dossier que tel n'est cependant pas le cas en l'espèce puisque le locataire de ce logement est âgé de .... 75 ans ! Comme l'indique à suffisance la décision attaquée en sa motivation, la seule circonstance que le bailleur ait inscrit sur le contrat de bail la formule « logement étudiant » ne suffit évidemment pas à lui donner objectivement une telle caractéristique, dès lors que cette formulation est manifestement contraire à la réalité des choses ;
- ~ - enfin, si le requérant fait grief à l'acte attaqué d'avoir répondu « d'une manière stéréotypée » à son argumentation concernant la violation du principe de proportionnalité au vu du montant de l'amende administrative qui lui a été infligée

(requête citée, p. 21), elle souligne que la décision attaquée a bien répondu à ce grief en exposant que le montant de 5.450 € (réduit par rapport au montant de l'amende administrative estimée dans un premier temps) « n'est pas disproportionné, au vu des nombreuses infractions au Code constatées, dont la mise en location d'un logement de moins de 28 m<sup>2</sup> de superficie, sans avoir fait préalablement la demande d'une attestation de conformité, alors que la législation y afférente est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004 » (acte attaqué, p. 7). Elle ne voit pas pourquoi cette motivation devrait être qualifiée de « stéréotypée » en l'espèce. Elle explique que le montant de l'amende a, par ailleurs, fait l'objet d'un détail circonstancié indiquant les diverses infractions retenues à l'encontre du bailleur et le montant y afférent, correspondant à leur plus ou moins grande gravité (pièce 7 du dossier administratif) de telle manière que le requérant a eu parfaite information des divers éléments qui ont conduit la partie adverse à retenir le montant querellé en l'espèce.".

### C. Mémoire en réplique

Le requérant estime que la partie adverse n'a pas répondu ou à tout le moins d'une manière insatisfaisante aux griefs précis invoqués dans sa requête en annulation, car il n'est pas suffisant de formuler des considérations générales sur l'étendue de l'obligation de motivation formelle ou d'insister sur le caractère prétendument manifeste des manquements constatés puis de s'en référer à la motivation circonstanciée que contiendrait la décision attaquée et d'émettre quelques observations ponctuelles au sujet de certaines contestations afin de réfuter les critiques précises qu'il a formulées à l'encontre du contenu de la motivation de l'acte attaqué. Il juge qu'il appartenait à la partie adverse de défendre la légalité de la motivation de l'acte attaqué in concreto en fonction des objections précises, ce qu'elle est manifestement restée en défaut de faire dans son mémoire en réponse, excepté les quelques observations ponctuelles qu'elle a cru pouvoir formuler au sujet de quatre des griefs, mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause le bien-fondé de ceux-ci.

### VII. 2. Décision du Conseil d'Etat

Pour l'essentiel, le moyen consiste en l'exposé d'une série de critiques portant sur les constats posés en fait par la partie adverse et sur lesquels repose l'acte attaqué.

Les fastidieux développements qu'y consacre le requérant n'autorisent à déceler ni inexactitude matérielle des faits retenus, ni erreur manifeste d'appréciation ou absence d'examen sérieux du dossier. Ils ne permettent pas davantage de conclure que l'un des autres principes ou dispositions dont la violation est invoquée par le moyen aurait été méconnu.

Le moyen ne peut, en conséquence, être accueilli.

**PAR CES MOTIFS,  
D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

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<sup>e</sup> chambre, le vingt mars deux mille quatorze par :

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| M <sup>me</sup> 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.