

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.434 du 23 septembre 2014

G./A.212.790/VI-20.214

En cause : **CHHABRA** Balraj,

ayant élu domicile chez
Me Nicolas BONBLED, avocat,
boulevard du Souverain, n° 36,
1170 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 PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 16 juin 2014, Balraj CHHABRA sollicite l'annulation et la suspension de l'exécution "des quatorze décisions du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale adoptées le 17 avril 2014", par lesquelles celui-ci :

- " • déclare le recours du requérant recevable et partiellement fondé;
• décide que sont dues pour chacun des quatorze logements les amendes administratives suivantes :
- kot 1 avant : rez-de-chaussée : 6.100,00 € [...];
 - kot 1 A : rez-de-chaussée – centre : 9.000,00 € [...];
 - kot 2 : rez-de-chaussée – arrière : 4.500,00 € [...];
 - kot 11 : premier étage – avant droit : 4.500,00 € [...];
 - chambre 12 : premier étage – avant gauche : 4.600,00 € [...];
 - chambre 13 : premier étage – arrière gauche : 4.100,00 € [...];
 - chambre 14 : entresol rez – 1^{er} gauche : 4.600,00 € [...];
 - chambre 15 : entresol rez – 1^{er} étage droit : 4.700,00 € [...];
 - chambre 22 : deuxième étage — avant droit : 4.700,00 € [...];
 - chambre 23 : deuxième étage : 4.600,00 € [...];
 - chambre 24 : deuxième étage — arrière gauche : 3.800,00 € [...];
 - chambre 31 : troisième étage — avant droit : 3.900,00 € [...];
 - chambre 32 : troisième étage — avant gauche : 3.900,00 € [...];
 - chambre 33 : troisième étage — arrière gauche : 3.900,00 € [...].

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat ont été acquittés dans le délai prescrit.

La partie adverse a fait parvenir une note d'observations et le dossier administratif.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Florence PIRET, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Une ordonnance du 18 août 2014, notifiée aux parties, convoque celles-ci à comparaître le 10 septembre 2014 à 10 heures.

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

Me Nicolas BONBLED, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Maxime CHOME, loco Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Florence PIRET, 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

L'arrêt n° 226.853 du 20 mars 2014 a exposé les faits comme suit :

- " Le requérant est propriétaire d'un immeuble situé rue des Bassins, 11 à 1070 Anderlecht. Cet immeuble est divisé en quatorze petits logements au sens des articles 2, 12° et 7 du Code bruxellois du Logement (logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²). Il a acquis cet immeuble, avec son épouse, le 21 septembre 2006 pour un montant de 490.000 euros et expose louer chacun de ces logements au prix moyen de 300 euros par mois.

Le 27 février 2007, le requérant a obtenu, pour ces quatorze logements, des attestations de conformité valables jusqu'au 26 février 2013.

Le 12 avril 2010, la Commune d'Anderlecht a indiqué au requérant qu'à la suite de la visite effectuée le 16 mars 2010 par les délégués de la commune et des policiers, il avait été constaté que l'immeuble n'était conforme ni aux règles communales sur

les bâtisses, ni au Code bruxellois du Logement de telle sorte que les mesures suivantes étaient prises :

- interdiction définitive de mise en location des greniers et caves et obligation de démonter dans ces lieux le mobilier et les aménagements divers (armoires, douche, chauffe-eau...);
- obligation de numéroter les portes des logements afin d'en faciliter la localisation;
- obligation de demander une attestation de conformité auprès du service de l'inspection régionale du Logement pour tous les logements avants et arrières et ce pour la date limite du 30 juin 2010;
- interdiction pour toute personne de s'inscrire à l'adresse après le départ des locataires actuels et ce jusqu'au moment où les logements seront en ordre.

Le 5 mai 2010, le requérant a introduit quatorze demandes d'attestation de conformité. Dans ces demandes, il atteste sur l'honneur en sa qualité de bailleur que chaque logement répond aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement et demande de lui adresser, sur la foi de ces déclarations, les attestations de conformité. Il s'agit de la procédure qui avait déjà été suivie lors de la délivrance des attestations du 27 février 2007.

Par un courrier recommandé du 16 juin 2010, l'inspection régionale du Logement a informé le requérant qu'en application de l'article 13 du Code bruxellois du Logement, elle procéderait à la visite de ces quatorze logements le 7 juillet 2010 à partir de 9h.

Le 23 août 2010, l'inspection régionale du Logement a mis le requérant en demeure de régulariser la situation de treize logements dans un délai de huit mois et prononcé une interdiction immédiate de continuer à mettre en location ou de louer ou de faire occuper le logement situé au rez-de-chaussée centre (kot 1). Ces quatorze décisions emportent également refus de délivrance des attestations de conformité sollicitées.

A la même date, l'inspection régionale a adressé au requérant les estimations des amendes administratives sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur. Ces montants varient de 6.800 euros à 12.000 euros par logement.

Le requérant a été entendu le 9 décembre 2010. Par une décision du 21 février 2011, le fonctionnaire dirigeant a réduit le montant des amendes au montant minimal de 3.000 euros par logement, soit un total de 42.000 euros.

Par un courrier daté du 7 mars 2011 et reçu le 8 mars 2011, le requérant, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a complété ce recours par un courrier du 16 mars 2011.

Par quatorze décisions adoptées le 1^{er} avril 2011, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé le montant de l'amende de 3.000 euros par logement. Il s'agit des actes attaqués".

L'arrêt susvisé a annulé les quatorze décisions précitées.

Entretemps, le 10 mars 2014, le requérant a obtenu un permis d'urbanisme pour la rénovation de son immeuble.

Le 17 avril 2014, le directeur général de l'administration de l'Equipeement et des Déplacements/Bruxelles mobilité, agissant "pour" le fonctionnaire délégué de

la Région de Bruxelles-Capitale a déclaré les quatorze recours recevables et partiellement fondés et prononcé à l'encontre du requérant quatorze amendes dont les montants sont repris ci-dessus, toutes sensiblement plus lourdes que celles infligées par les décisions du 1^{er} avril 2011 annulées par l'arrêt n° 226.853 du 20 mars 2014.

Il s'agit des quatorze actes attaqués.

IV. RECEVABILITE

Le requérant soutient que les quatorze actes attaqués sont connexes. A cet égard, il relève que "la plupart des infractions concernent des parties communes soit à l'ensemble de l'immeuble, soit à plusieurs logements", que "la motivation des actes attaqués est [...] rédigée de manière très largement similaire et les raisons pour lesquelles le recours préalable a été rejeté sont exposées de manière identique dans les différents actes", que "les moyens d'annulation développés ci-après sont communs à ces différents actes" et que l'arrêt n° 226.853 du 20 mars 2014 a admis la connexité des quatorze amendes infligées par les décisions du 1^{er} avril 2011.

La requête est dirigée contre les amendes administratives infligées pour chacun des quatorze logements situés dans l'immeuble dont le requérant est propriétaire. Ces amendes ont été fixées à l'issue de procédures parallèles.

La requête est donc recevable à l'égard des quatorze actes attaqués.

V. URGENCE

V. 1. Thèse du requérant

Le requérant soutient que la condition d'urgence visée à l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat est établie dans son chef, en faisant valoir ce qui suit :

" [...]

Monsieur Chhabra, partie requérante, s'est vu infliger en l'espèce, comme indiqué ci-dessous, quatorze amendes administratives dont le montant s'élève à un total de 69.000 euros. La partie adverse exige que l'ensemble de ces amendes soient réglées pour le 17 juillet 2014. Le dommage grave et difficilement réparable de Monsieur Chhabra n'est donc pas réalisé.

Monsieur Chhabra ne dispose évidemment pas de tels fonds et est dans l'impossibilité de régler une telle somme dans un délai aussi court. Le montant total qui lui est réclamé équivaut en effet à près de 15 % (!) de la valeur de l'immeuble et Monsieur Chhabra doit actuellement déjà exposer d'importantes dépenses (importants travaux de rénovation et mise en conformité, sous le contrôle d'un bureau d'architecture).

Son exécution immédiate contraindrait nécessairement la partie requérante à vendre son bien dans un délai inférieur à trois mois (cf. délai de paiement de trois mois maximum après l'adoption des amendes), ce qui est matériellement impossible, et à un prix particulièrement vil s'il veut s'assurer de trouver un acquéreur rapidement.

Ceci l'obligera également à renoncer et mettre fin unilatéralement et prématurément aux conventions signées, suite à l'obtention du permis d'urbanisme (pièce n° 17), avec l'architecte et l'entrepreneur chargé des travaux de rénovation, ce qui entraînera le paiement de montants supplémentaires très significatifs au titre de sa responsabilité contractuelle.

Cette vente forcée privera simultanément la partie requérante et son épouse des sources de revenus (loyers) futurs (indispensables, fût-ce pour payer les sommes réclamées par la partie adverse...), alors même que de très sérieux griefs de légalité affectent les décisions attaquées.

L'exécution immédiate des actes attaqués entraînerait, dès lors, un dommage pour la partie requérante que même un arrêt d'annulation ne pourrait utilement réparer.

La procédure en référé est, par conséquent, de nature à prévenir utilement le préjudice grave que craint la partie requérante".

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

La loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'Etat a supprimé la condition du "risque de préjudice grave et difficilement réparable". Depuis le 1^{er} mars 2014, le demandeur en suspension doit établir l'"urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation".

L'affirmation selon laquelle un préjudice financier est, sauf dans certains cas exceptionnels, toujours réparable et ne peut, en principe, justifier la suspension de l'exécution d'un acte doit être revue à l'aune de la notion d'"urgence" qui est désormais consacrée.

En l'espèce, le requérant n'étaye nullement ses allégations. En outre, l'urgence invoquée par celui-ci est démentie par la circonstance qu'il a lui-même proposé un plan d'apurement en cinq ans, comme le permet l'article 10, § 4, du Code bruxellois du Logement. Ainsi qu'il a été acté à l'audience, ce plan a été accepté par la partie adverse. Si néanmoins, la partie adverse venait à contraindre par la suite le requérant à payer immédiatement la totalité du montant dû, il s'agirait là d'un élément nouveau de nature à permettre au requérant d'agir en extrême urgence.

Enfin, le délai mis pour introduire la demande de suspension est inconciliable avec l'urgence vantée, à savoir l'obligation de régler les amendes pour le 17 juillet 2014. En effet, les actes attaqués ont été notifiés au requérant par des

courriers du 17 avril 2014 et la requête n'a été introduite que le 16 juin 2014, soit près de soixante jours plus tard.

Il s'ensuit que la condition d'urgence, prévue par l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, n'est pas remplie. La demande de suspension ne peut dès lors pas être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-trois septembre deux mille quatorze par :

M ^{me} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
M. Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.