

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.424 du 2 décembre 2014

G./A.211.586/VI-20.143

En cause : **BHUJAWON** Ugesh,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marie FLAGOTHIER, avocat,
avenue Jean Sobieski, n° 66,
1020 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 6 février 2014, Ugesh BHUJAWON demande l'annulation de "la décision prise par la partie adverse en date du 17 décembre 2013, le condamnant au paiement d'une amende administrative évaluée à un montant de 14.200,00 EUR, pour violation du Code du logement".

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. l'Auditeur au Conseil d'Etat, Marc OSWALD, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Une ordonnance du 8 octobre 2014, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 19 novembre 2014.

M. le Conseiller d'Etat, Serge BODART, a exposé son rapport.

Me Elias KALONDA DANGI, loco Me Jean-Marie FLAGOTHIER, 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. l'Auditeur, Marc OSWALD, 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

III. 1. Le requérant est propriétaire d'un bien divisé en appartements et sis rue des Braves, 19 à 1081 Koekelberg. Il donne en location le rez-de-chaussée de l'immeuble à Monsieur O. en 2008.

III. 2. Le 21 mai 2013, Monsieur O. introduit une plainte auprès de la direction de l'inspection régionale du logement de la partie adverse. Il dénonce l'insalubrité de son logement.

III. 3. Le 7 juin 2013, le requérant est informé que la partie adverse procèdera à la visite de son immeuble le 16 juillet 2013.

III. 4. Le 16 septembre 2013, la partie adverse décide, eu égard à l'importance des manquements constatés lors de la visite des lieux, d'interdire immédiatement de mettre en location le logement. Par ailleurs, la partie adverse estime également pouvoir infliger une amende administrative de 14.200 euros. Le requérant est invité à présenter ses observations à ce sujet le 24 octobre 2013. A cette occasion, il informe la partie adverse que des travaux ont été exécutés dans l'immeuble.

III. 5. Le 14 octobre 2013, le requérant introduit un recours contre la mesure d'interdiction auprès de la partie adverse. Celle-ci, par le biais de son fonctionnaire délégué, rejette le recours le 28 octobre 2013.

III. 6. Le 5 novembre 2013, la partie adverse informe le requérant qu'elle a décidé de fixer l'amende administrative à 14.200 euros.

III. 7. Un recours est introduit contre cette décision le 18 novembre 2013 mais, le 17 décembre 2013, la partie adverse, par le biais de son fonctionnaire délégué, juge celui-ci recevable mais non fondé. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé ainsi :

" Vu l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Vu le dossier administratif et notamment :

- Vu la plainte reçue par la Direction de l'Inspection régionale du Logement (ci-après «la DIRL») le 28 mai 2013 en application de l'article 7, § 2, 2° du Code du Logement;

- Vu la visite effectuée par la DIRL en date du 16 juillet 2013 qui a donné lieu à la constatation des défauts suivants (sur base de l'Arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 mars 2006) :

1 Art 2 §1 EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE

1.1 Art 2 §2 Sécurité - Stabilité du bâtiment

Les portes-fenêtres entre la chambre, le séjour et le dégagement de cuisine ainsi que le châssis de la cuisine ont au moins un vitrage brisé.

1.2 Art 2 §3 Sécurité – Electricité

- Les installations électriques de l'immeuble ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement, ni de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et présentent un risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. Ces installations sont dangereuses.

On constate :

- Au-dessus des compteurs, la présence de coupe-circuits à couteaux non protégés (TRES DANGEREUX EN CAS DE CONTACT DIRECT).

- L'installation est dépourvue de protection générale de type disjoncteur différentiel de 300 milliampères.

- L'installation est dépourvue de protection spécifique pour les pièces humides de type disjoncteur différentiel de 30 milliampères.

- Malgré la présence de broches de mise à la terre, il ne nous a pas été possible de mesurer une résistance de mise à la terre inférieure à 30 Ohms.

- De nombreux accessoires sont dégradés, incomplets ou branlants.

- Dans la salle de bains, l'extracteur est alimenté par des câbles volants; une partie des conducteurs est dépourvue de protection secondaire.

- Dans le wc et la cuisine, les points lumineux sont alimentés par des conducteurs non conformes.

1.3 Art 2 §4 Sécurité – Gaz

- Les appareils qui sont raccordés à l'installation de distribution de gaz de l'immeuble de même que cette installation ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement ni de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et présentent un risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire. Ces appareils et installations sont dangereux.

On constate :

- Dans la chambre à rue, l'absence d'un orifice d'amenée d'air comburant dans un local où se trouve un convecteur; L'évacuation des gaz brûlés du convecteur n'est

pas étanche; La vanne d'arrêt n'est pas agréée et la conduite de gaz n'est pas solidement fixée.

- Dans le séjour, présence d'une vanne de gaz non agréée et non bouchonnée.
- Dans la salle de bains, l'absence d'un orifice d'amenée d'air comburant dans un local où se trouve un chauffe-eau;

L'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau ne présente pas une section verticale d'au moins 50 cm dès la sortie de l'appareil.

- Présence d'un système d'extraction forcé situé dans un espace comportant un appareil au gaz de type B, de ce fait il y a risque de mise en dépression du local ;
- le flexible de raccordement et la vanne de la cuisinière ne sont pas conformes : sa date de validité est dépassée.
- Absence de ventilation dans un local comportant un compteur de gaz;

1.4 Art 2 §6 Eléments du système d'égouttage

On constate que l'évacuation de l'évier de cuisine et le meuble évier ne sont pas maintenus en bon état.

1.5 AGR-GRB 15/04/2004 - Détecteurs de fumée

Les pièces du chemin d'évacuation du logement, entre la chambre à coucher et l'extérieur du logement, ne sont pas équipées de détecteurs de fumée conformes.

2 Art 3 & 4 EXIGENCE DE SALUBRITE ELEMENTAIRE

2.1 Art 3 §2 Humidité

Dans le séjour, on constate la présence d'humidité ascensionnelle permanente occasionnant des détériorations visibles sur les parois. Il y a de fortes suspicions de présence d'humidité ascensionnelle dans la chambre à rue, mais l'enduit cimenté des murs ne nous a pas permis d'y effectuer des mesures.

2.2 Art 3 §4 Eclairage des locaux

Le séjour dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent ne dispose pas d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage, permettant de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel;

2.3 Art 3 §5 Ventilation de base

Le wc ne dispose pas d'une ventilation de base.

2.4 Art 3 §5 Débits de ventilation

Dans la salle de bains dont la ventilation de base est réalisée par une évacuation mécanique de l'air vicié à l'aide d'un ventilateur électrique, l'apport d'air équivalent au débit d'air évacué n'est pas assuré.

2.5 Art 3 §6 Châssis de fenêtre

Dans la chambre, le châssis de fenêtre assurant l'éclairage et la ventilation du logement n'est pas en bon état et ne permet ni une ouverture ni une fermeture aisée, son vitrage est brisé.

2.6 Art 4 §4 Configuration du logement – accès

L'accès aisé au logement et son évacuation rapide en cas d'urgence sont rendus impossibles en raison de l'espace libre pour accéder au wc limité à 185 cm de haut.

3 Art 5 §1 EXIGENCE D'EQUIPEMENT ELEMENTAIRE

3.1 Art 5 §3 Eau chaude

Le logement n'est pas équipé d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire conforme pour la raison suivante: Le chauffe-eau est hors service.

3.2 Art 5 §6 Installations électriques

Le logement ne dispose pas d'une prise supplémentaire à celle exigée dans chacun des locaux habitables, protégée par un disjoncteur de 16 A.

3.3 Art 5 §7 Installations de chauffage

Le séjour, la cuisine et la salle de bains ne disposent ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage.

3.4 Art 5 §7 Chauffage – performances

Le corps de chauffe présent dans la chambre ne permet pas le chauffage du logement à une température suffisante.

Vu l'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement conformément à l'article 8 du Code du Logement notifiée par la DÎrL en date du 17 septembre 2013 au bailleur et lui recommandant :

- d'introduire une demande d'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 8, alinéa 3 du Code du Logement afin que puisse être levée l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper;
- de payer les frais administratifs de 25 € afférents au dossier;

Vu le courrier du 16 septembre 2013 notifié par la DÎrL au bailleur le 17 septembre 2013, estimant le montant de l'amende administrative à € 14.200,00 et l'invitant à se rendre à l'audition fixée le 24 octobre 2013 afin d'être entendu en ses observations et moyens sur le montant de l'amende administrative;

Vu la présence du bailleur lors de l'audition;

Vu la décision du 5 novembre 2013, notifiée le 6 novembre 2013 par la DÎrL au bailleur, confirmant le montant de l'amende administrative de € 14.200,00;

Vu le recours introduit par le bailleur auprès du Fonctionnaire délégué le 19 novembre 2013 en vertu de l'article 10, § 3 du Code du Logement;

Considérant que le recours vise l'amende administrative;

Considérant que le requérant fait valoir qu'il est de bonne foi et n'est pas opposé à effectuer les travaux; Que par contre, il estime les délais impartis afin d'accepter les devis trop brefs;

Qu'il précise ne pas contester les recommandations émises par le rapport mais considère que les montants de l'amende sont dans son chef un incapacitant à réaliser les travaux; Qu'il annexe au recours une facture et un croquis d'architecte;

Considérant que, suite à la visite des lieux effectuée par la DÎrL le 16 juillet 2013, cette dernière a constaté que le logement était affecté d'une série de manquements au Code du Logement et à l'arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 mars 2006;

Qu'à cette occasion, quinze manquements aux exigences minimales visées ci-avant ont été constatés et ont donné lieu ou pas à amende;

Que la gravité de certains manquements a en outre conduit la DÎrL à prononcer une décision d'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement;

Considérant que l'article 5, § 1^{er} du Code du Logement précise ce qui suit :
«Nul ne peut proposer à la location ou 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 8 et 10».

Que l'article 10, § 1^{er} et § 2 du Code du Logement dispose en substance ce qui suit :
«§. 1^{er} (...) 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 7, § 2;

- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8;

(...).

§2. L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur (...). En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés».

Que dès lors, une amende administrative a pu justement être imposée en vertu de l'article 10 du Code du Logement;

Considérant que, quant au montant appliqué par le Fonctionnaire dirigeant de la DÎrL, il appert du constat visé ci-avant que le requérant a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5 du Code;

Que principalement, les installations électriques et celles de gaz présentaient des défauts de conformité, le logement ne disposait pas d'un éclairage naturel direct étant situé sous le niveau du terrain, ni d'eau chaude sanitaire, ni des équipements permettant de chauffer le logement de manière satisfaisante;

Considérant que le requérant ne conteste pas ces manquements et ni le recours, ni le dossier administratif ne font état de pièces qui exonéreraient le bailleur de sa responsabilité quant aux manquements constatés ou qui établiraient que le comportement des locataires serait à l'origine de ceux-ci;

Considérant que le requérant n'invoque aucune circonstance et ne fournit aucun élément permettant de justifier qu'il a loué un logement en violation des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement;

Considérant que l'amende sanctionne une infraction passée de sorte que les devis et les intentions du requérant quant à la rénovation de son bien ne sont pas de nature à influencer son montant;

Qu'il en est de même pour les travaux éventuellement apportés aux autres logements de l'immeuble;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le montant de l'amende est confirmé;

Le Fonctionnaire délégué décide :

Article 1 : Le recours est recevable.

Article 2 : Le recours n'est pas fondé.

Article 3 : Le montant de l'amende administrative soit € 14.200,00 est dû.
[...]"

IV. MOYEN

IV. 1. Thèses des parties

A. Partie requérante

Le requérant prend un moyen unique de la violation "des articles 1, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs; des principes de bonne administration : de bonne foi, de prudence, d'impartialité et de proportionnalité ainsi que l'erreur manifeste d'appréciation".

Il soutient que le calcul de l'amende infligée est dépourvu de toute précision et viole les "principes de la transparence et de la proportionnalité". Il ajoute qu'ayant plaidé sa bonne foi, il aurait dû être mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai raisonnable.

Il ajoute en réplique ne pas avoir eu le temps pour entamer les travaux nécessaires et soutient avoir agi de bonne foi. Il réitère ces affirmations dans son dernier mémoire.

B. Partie adverse

La partie adverse relève qu'une quinzaine d'infractions ont été constatées et que le montant de l'amende prononcée est proportionnel à la gravité de celles-ci. Elle note que le requérant ne remet pas en cause la réalité des faits et soutient que la motivation de l'acte attaqué, qu'elle cite, est adéquate.

La partie adverse considère qu'elle a expliqué comment a été calculé le montant de 14.200 euros et note que le requérant n'avance pas d'élément tendant à conclure à la disproportion de l'amende.

Pour le surplus, la partie adverse met en doute la bonne foi du requérant et précise qu'elle a mis ce dernier en demeure d'effectuer les travaux nécessaires, ce qui n'empêche pas de prononcer une sanction pour une infraction passée.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Les §§1^{er} et 2 de l'article 10 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 portant le Code bruxellois du logement se lisent comme suit :

" § 1^{er}. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 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 7, § 2;
- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un des critères déterminés conformément à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret.

§ 2. L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre la moitié de l'amende".

Il convient de relever que le montant de l'amende est déterminé en fonction de la gravité de la méconnaissance de l'interdiction. Cette gravité dépend du nombre et de l'importance des manquements aux exigences prescrites par ce Code.

Par ailleurs, le montant effectif de l'amende relève de l'appréciation de l'autorité administrative. Conformément à la législation applicable, celle-ci doit exercer son pouvoir d'appréciation en tenant compte du nombre et de la gravité des "infractions" constatées dans le chef du bailleur.

La décision d'infliger une amende administrative est justifiée à suffisance lorsqu'il résulte clairement de la décision que le logement litigieux présentait des manquements d'une nature telle qu'ils compromettaient immédiatement la sécurité du locataire, que le bailleur ne pouvait en ignorer l'existence et qu'il a donc, en toute connaissance de cause, loué un bien dangereux pour la sécurité et la santé de son occupant.

En l'espèce, l'acte attaqué énumère quinze manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires, lesquels ne sont pas contestés par le requérant. Ce dernier expose, par ailleurs, avoir "acheté l'immeuble en 2008 dans cet état", même s'il dit y avoir effectué quelques travaux et impute quelques dégradations à son locataire. Il n'ignorait donc pas dans quel état se trouvait l'immeuble.

Dès lors, la décision querellée est motivée adéquatement, lorsqu'elle explique que "le requérant ne conteste pas ces manquements [, que] ni le recours, ni le dossier administratif ne font état de pièces qui exonéreraient le bailleur de sa responsabilité quant aux manquements constatés ou qui établiraient que le comportement des locataires serait à l'origine de ceux-ci", et "que le requérant n'invoque aucune circonstance et ne fournit aucun élément permettant de justifier qu'il a loué un logement en violation des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement".

Quant au calcul de l'amende, il s'impose en premier lieu de relever que le requérant a été informé le 16 septembre 2013 du montant qu'il convenait de prévoir pour chaque manquement constaté, en fonction de sa gravité, et qu'il a disposé de la possibilité de faire valoir ses observations. On n'aperçoit dès lors pas en quoi la partie adverse aurait manqué de transparence, ainsi que l'affirme le requérant. Par ailleurs, le requérant n'indique pas en quoi l'amende infligée serait disproportionnée. Au vu du nombre et de la gravité des manquements constatés, le grief formulé par le requérant à cet égard est dénué de fondement.

Enfin, la bonne foi du requérant, à la supposer avérée, ainsi que sa volonté d'effectuer les travaux nécessaires et de remédier aux manquements constatés ne sont pas de nature à remettre en cause le fait que ces manquements ont été commis, ni, en conséquence, à influencer sur l'opportunité de l'imposition de l'amende ou sur la détermination de son montant.

Le moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. David DE ROY,
Serge BODART,
Vincent DURIEUX,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.