

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.104 du 4 février 2015

G./A.208.456/VI-19.943

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe, n° 62,
1200 Woluwe-Saint-Lambert,

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 5 avril 2013, Olivier BOON demande l'annulation de "la décision de la Direction de l'Inspection régionale du Logement notifiée le 26 mars 2009 prononçant l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement situé au 2^{ème} étage arrière de l'immeuble sis rue Jean Robie, 75 à 1060 Saint-Gilles en location, de louer celui-ci ou de le faire occuper".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Nathalie VAN LAER, a rédigé un rapport.

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

Une ordonnance du 19 décembre 2014, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 21 janvier 2015 à 10 heures.

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

Me Caroline GHIGNY, *loco* Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Nathalie VAN LAER, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

Le requérant donne en location des logements dans un immeuble situé Rue Jean Robie, 75 à Saint-Gilles, dont celui qui fait l'objet du présent litige, sis au deuxième étage arrière de l'immeuble.

Le 22 mai 2008, l'Inspection régionale du Logement a mis le requérant en demeure de procéder dans un délai de huit mois à des "travaux de mise en conformité du logement avec les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003".

Le 8 juillet 2008, le Fonctionnaire délégué a déclaré irrecevable le recours introduit par le requérant à l'encontre de cette mise en demeure.

Le délai de huit mois imparti au requérant pour effectuer les démarches et travaux mentionnés dans la mise en demeure du 22 mai 2008 étant arrivé à expiration, les services de la partie adverse ont procédé, le 13 mars 2009, à une nouvelle visite des logements.

Le 26 mars 2009, le Fonctionnaire dirigeant *ad intérim* de l'Inspection régionale du Logement a prononcé à l'encontre du logement concerné une interdiction

de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper. Cette décision est fondée sur la constatation que plusieurs défauts mentionnés dans la mise en demeure soit n'ont pas fait l'objet de travaux ou de démarches de mise en conformité, soit n'ont pas été résolus de manière satisfaisante.

Par un courrier daté du 24 avril 2009, reçu le 27 avril 2009, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre la décision du Fonctionnaire dirigeant auprès du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 25 mai 2009, le Directeur général remplaçant le Fonctionnaire délégué en congé a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé l'interdiction de continuer à mettre en location ou de louer ou de faire occuper le logement concerné.

Par un arrêt n° 213.312 du 18 mai 2011, le Conseil d'Etat a annulé cette décision en raison de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

A la suite de cet arrêt, le Fonctionnaire délégué a statué sur le recours du requérant qu'il a déclaré, le 21 juin 2011, recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper.

Par un arrêt n° 222.094 du 16 janvier 2013, le Conseil d'Etat a annulé cette décision du Fonctionnaire délégué.

Le 5 mars 2013, le conseil du requérant a interrogé le Fonctionnaire délégué sur l'existence d'une nouvelle décision prise à la suite de l'arrêt du 16 janvier 2013. Par un courrier du 11 mars 2013, la partie adverse a répondu qu'aucune nouvelle décision n'avait été prise.

Le recours est, dès lors, dirigé contre la décision du Fonctionnaire dirigeant *ad intérim* de l'Inspection régionale du Logement du 26 mars 2009.

IV. MOYEN

IV. 1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un moyen unique "de la violation des articles 4, § 1^{er}, et 13, § 3, alinéa 4, de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, des articles 2 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, de la violation 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, de l'absence d'examen sérieux du dossier et de la violation du principe de proportionnalité".

Dans une première branche, il reproche à la Direction de l'Inspection régionale du Logement d'avoir "infligé, le 26 mars 2009, l'interdiction d'occuper le logement du 2^{ème} étage arrière de l'immeuble, sans exercer la moindre compétence d'appréciation, en prononçant la sanction de l'interdiction de manière automatique" alors que la compétence exercée n'était pas une compétence liée, mais constituait, au contraire, une compétence discrétionnaire.

Il souligne qu'il a contesté les différents manquements relevés dans la mise en demeure du 22 mai 2008 et qu'il a refusé d'exécuter les travaux imposés dans celle-ci, estimant que le logement en question répondait aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Il en déduit "qu'avant de prendre sa décision, la Direction de l'Inspection régionale du Logement était tenue d'examiner le bien-fondé de ses arguments et de vérifier si le logement frappé par la mesure d'interdiction répondait ou non aux exigences minimales", ce qu'elle serait restée en défaut de faire, selon lui.

Se référant à l'arrêt n° 219.986 du 27 juin 2012 rendu à propos du logement situé au rez-de-chaussée du même immeuble et dont il estime l'enseignement transposable mutatis mutandis au cas d'espèce, il soutient que "le pouvoir d'appréciation dont dispose la Direction de l'Inspection régionale du Logement puis, sur recours, le Fonctionnaire délégué porte notamment sur la légalité des travaux et démarches imposés au bailleur". Or, il considère que le Fonctionnaire dirigeant n'a pas exercé adéquatement cette compétence en l'occurrence et qu'il n'a apprécié ni la légalité des travaux et démarches imposés ni la proportionnalité de la mesure d'interdiction. Il ressortirait, au contraire, du point B de la décision attaquée

"que l'interdiction a été imposée automatiquement, sur la base de l'article 13, § 3, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement, au motif que «les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti»".

Il souligne, par ailleurs, que s'il "n'a pas fait valoir ses observations dans le délai de 30 jours à dater de la mise en demeure du 22 mai 2008, la Direction de l'Inspection régionale du Logement ne pouvait pas ignorer [qu'il] contestait la légalité des travaux et démarches imposés dans la mise en demeure, eu égard au contenu du courrier d'observations déposé par le conseil du requérant le 18 juin 2008 au sujet de l'amende administrative imposée pour le même logement et au contenu du recours introduit contre la mise en demeure du 22 mai 2008 auprès du Fonctionnaire délégué et déclaré irrecevable le 8 juillet 2008". Il estime dès lors que le Fonctionnaire dirigeant avait connaissance de la contestation des manquements reprochés et qu'il devait en tenir compte dans l'appréciation de la mesure d'interdiction.

Dans une seconde branche, le requérant soutient que l'interdiction infligée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement présente un caractère disproportionné au vu des manquements reprochés qu'il conteste formellement.

Il explique que, parmi les manquements reprochés, figure un "balustre cassé au niveau de la volée d'escalier entre le hall d'entrée de l'immeuble et le rez-de-chaussée qui constituerait, d'après le constat effectué par la Direction de l'Inspection régionale du Logement, un manquement à l'exigence de salubrité élémentaire fixée à l'article 4, § 4, de l'arrêté du 4 septembre 2003" alors qu'un manquement de cette nature "n'implique pas que la circulation dans l'escalier commun de l'immeuble ne permettrait pas un accès aisé au logement du rez-de-chaussée (sic) desservi par la cage d'escalier et son évacuation rapide en cas d'urgence, ni que les garde-corps de l'escalier ne seraient pas stables et solides, comme l'exige l'arrêté du 4 septembre 2003". Il reproche au Fonctionnaire dirigeant de ne pas avoir procédé à cette vérification *in concreto* et fait valoir que la décision attaquée n'explique pas les raisons pour lesquelles la présence d'un balustre cassé présenterait un risque pour l'occupant du logement du deuxième étage arrière de l'immeuble.

Le requérant formule le même type de grief concernant un "autre exemple de manquement reproché", à savoir la présence de plusieurs dalles de vinyle dégradées dans la salle de bain. Il indique à cet égard que ce revêtement "ne constituait pas l'un des éléments structurels du logement du 2^{ème} étage arrière de l'immeuble au sens de l'article 2, § 2, de l'arrêté". La dégradation de ces dalles de vinyle "ne permettait donc pas de considérer qu'il existait un problème de sécurité

élémentaire portant sur la stabilité du bâtiment et qu'il n'était plus possible «d'habiter en sécurité dans le logement»".

Ici non plus, le Fonctionnaire dirigeant n'aurait, selon le requérant, pas procédé à une vérification *in concreto* et n'aurait pas davantage expliqué, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles l'état de ces dalles de vinyle dans la salle de bain présentait un risque pour l'occupant du logement concerné.

Le requérant conclut que "l'interdiction prononcée par le Fonctionnaire dirigeant ne repose pas sur des motifs légalement admissibles". En effet, l'autorité administrative ne pouvait pas le sanctionner "à défaut pour elle d'avoir examiné, constaté et établi la réalité et la légalité des manquements constatés et ayant donné lieu à la mise en demeure, alors que ceux-ci étaient contestés par [lui]".

En réplique, il réitère, en substance, son argumentation et souligne que seul l'examen par la partie adverse de la réalité et de la légalité des manquements à l'origine de la mise en demeure lui aurait permis de mettre en œuvre d'une manière effective ses prérogatives, dans le respect du principe de proportionnalité.

Il estime que la partie adverse s'emploie, dans son mémoire en réponse, à justifier *a posteriori* le bien-fondé de la décision querrellée au regard du principe de proportionnalité, en cherchant à pallier aux lacunes de motivation formelle l'affectant sur cet aspect bien particulier, en invoquant des éléments qui ne figurent pas dans l'acte attaqué.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

A. Quant à la première branche

La décision attaquée indique clairement une série de défauts, mentionnés dans la mise en demeure du 22 mai 2008, qui soit n'ont pas fait l'objet de travaux de mise en conformité, soit n'ont pas été résolus de manière satisfaisante. Le relevé de ces défauts résulte d'une visite effectuée par un inspecteur de la partie adverse le 13 mars 2009 et indique clairement pour chaque défaut constaté lors de la mise en demeure la nature du manquement persistant lors de cette visite. L'acte attaqué se prononce donc bien, contrairement à ce que soutient le requérant, sur la réalité des manquements constatés et sur la nécessité des travaux et démarches qui en découlent.

L'article 13, § 3, du Code bruxellois du Logement, tel qu'il était rédigé à l'époque des faits, permettait, par ailleurs, au requérant de faire valoir ses observations

au sujet des manquements constatés dans la mise en demeure. Cette faculté était mentionnée dans la lettre de mise en demeure qui invitait le requérant "à faire parvenir [ses] éventuelles observations par lettre recommandée ou par dépôt à la Direction de l'Inspection régionale du Logement moyennant accusé de réception dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la mise en demeure". Le requérant n'a adressé aucune remarque à l'Inspection régionale du Logement ni après la première visite du logement, ni après la mise en demeure, ni après la deuxième visite du logement.

Le requérant a, certes, adressé un courrier d'observations le 18 juin 2008 au sujet de l'amende administrative imposée pour le même logement. Il a également introduit un recours auprès du Fonctionnaire délégué contre la mise en demeure du 22 mai 2008. Le premier courrier s'inscrivait toutefois dans le cadre d'une autre procédure, distincte de celle qui a abouti à l'acte attaqué. Quant au recours formé auprès du Fonctionnaire délégué, il est adressé à une autre autorité que celle qui a pris l'acte attaqué. Dans la mesure où la mise en demeure indiquait clairement au requérant à quel service et selon quelles modalités il devait faire parvenir ses éventuelles observations relatives à cette mise en demeure, il ne peut être reproché au Fonctionnaire dirigeant de l'Inspection régionale du Logement de ne pas avoir répondu à des observations ou à une contestation qui ne lui ont pas été adressées.

Dans ces conditions, le Fonctionnaire dirigeant de l'Inspection régionale du Logement a valablement pu limiter, sans violer les dispositions et principes visés par le moyen, son examen au relevé détaillé des manquements constatés dans le logement concerné ainsi qu'à celui de leur persistance lors de la visite effectuée par un inspecteur de son service le 13 mars 2009 et, partant, de l'absence de suite à la mise en demeure.

Le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

B. Sur la deuxième branche

Le requérant conteste la proportionnalité de l'interdiction en tant qu'elle se fonde sur la présence d'un balustre cassé et sur la dangerosité des dalles de vinyle de la salle de bain.

L'acte attaqué énumère cependant plusieurs autres manquements, en particulier concernant les installations de gaz et d'électricité qui "ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement et présentent un danger dans l'hypothèse d'un usage normal" (gaz) ou "adapté aux installations" (électricité). Sont aussi relevés des problèmes en matière d'égouts, de ventilation, de chauffage ou encore des

manquements causés par la présence d'une mezzanine. Le requérant ne conteste pas ces manquements. Or, la plupart de ceux-ci suffisent, à eux-seuls, à justifier la mesure d'interdiction. Il s'ensuit que celle-ci n'est entachée d'aucune disproportion. Il est, par conséquent, sans intérêt d'examiner les griefs du requérant concernant les manquements relatifs au balustre cassé et aux dalles de vinyle de la salle de bain, un tel examen ne pouvant, en toute hypothèse, pas modifier ce constat.

Le moyen est, dès lors, irrecevable en sa deuxième branche.

**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 quatre février deux mille quinze 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.