CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.212 du 16 septembre 2015

G./A.210.164/VI-20.072

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe, n° 62,
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^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 10 septembre 2013, Olivier BOON demande l'annulation de "la décision prise le 25 juillet 2013 par le Fonctionnaire délégué du Gouvernement de la REGION DE BRUXELLES-CAPITALE déclarant recevable et partiellement fondé le recours introduit le 4 juillet 2013 contre l'amende administrative d'un montant de 6.100,00 € imposée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement le 19 juin 2013 pour le logement du 3ème étage avant droit de l'immeuble sis rue du Lycée, 29 à 1060 Saint-Gilles".

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, Florence PIRET, a rédigé un rapport.

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

Une ordonnance du 4 août 2015, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 2 septembre 2015 à 10 heures.

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

Me Jérôme DE NAYER, 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, 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

III. 1. A la suite d'une plainte datée du 8 novembre 2012 relative à un logement situé rue du Lycée, n° 29 à 1060 Bruxelles (3^ème^ étage), les services de la partie adverse procèdent le 5 mars 2013 à une visite de ce logement.

III. 2. Le 25 mars 2013, l'Inspection régionale du Logement, d'une part, met le requérant en demeure de régulariser la situation de ce logement dans un délai de 8 mois et, d'autre part, estime le montant total de l'amende administrative à 6.200 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur.

III. 3. A la suite de l'audition du 14 mai 2013 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 est, le 19 juin 2013, fixé à 6.100 euros.

III. 4. Par un courrier daté du 4 juillet 2013, le requérant introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-capitale; il demande à être entendu.

III. 5. Par un courrier daté du 9 juillet 2013, le fonctionnaire délégué accuse réception du recours et indique au requérant qu'il sera entendu le 23 juillet à 9h30. 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 23 juillet 2013, le conseil du requérant est entendu par mesdames L. THERRY et A. GODART ainsi que par monsieur F. RENOY.

III. 6. Le 25 juillet 2013, le fonctionnaire délégué déclare le recours recevable et partiellement fondé et fixe le montant de l'amende administrative à 5.900 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. PREMIER MOYEN

IV. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant soulève un premier moyen, pris de la violation "des articles 33 et 190 de la Constitution, des articles 9, § 3 et 13, § 4, alinéa 1er, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement applicables lors de l'adoption de l'acte attaqué, de la violation des articles 1er 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, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe du contradictoire, du principe "*audi alteram partem*" et du principe général des droits de la défense, de l'absence d'effet utile de l'audition, ainsi que de l'excès de compétence et de l'excès de pouvoir".

Il y fait valoir, en une première branche, qu'une seule et même personne aurait dû prendre en charge le traitement, l'instruction et la décision concernant le recours qu'il a introduit contre la décision de la Direction de l'Inspection régionale du

Logement. Plus précisément, il reproche au fonctionnaire délégué de ne pas avoir procédé lui-même à l'audition du 23 juillet 2013 et d'avoir délégué illégalement cette tâche à deux attachés de la Direction conseils et recours.

Il soutient, en une deuxième branche, qu'il n'est pas établi que les propos que son conseil a tenu lors de l'audition du 23 juillet 2013 ont été fidèlement reproduits et effectivement rapportés au fonctionnaire délégué qui a finalement adopté l'acte attaqué, à défaut d'avoir été consignés dans un procès-verbal d'audition qui aurait dû être porté préalablement à sa connaissance afin de lui permettre de l'approuver ou de formuler des remarques sur son contenu.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'il n'est pas requis que ce soit l'autorité compétente pour prendre la décision qui procède elle-même à l'audition et que l'autorité peut déléguer la mission d'auditionner et de recevoir les déclarations écrites de l'intéressé ou de consigner ses déclarations verbales dans un procès-verbal. Elle considère, dès lors, qu'elle a valablement organisé l'audition du conseil du requérant, lequel avait d'ailleurs déjà été entendu par les fonctionnaires compétents de la Direction de l'Inspection régionale du Logement en ses mêmes moyens quelques temps plus tôt. Elle précise que, contrairement aux affirmations du requérant, un procès-verbal d'audition a bien été établi, que son conseil l'a lui-même signé, en date du 23 juillet 2013, reprenant expressément les "arguments du bailleur" qui ont donc été valablement portés à la connaissance du fonctionnaire délégué. Selon elle, il n'est nullement question d'une quelconque "délégation de compétence", comme invoquée au moyen, puisque la compétence a bien été exercée en l'espèce par le fonctionnaire délégué et que les fonctionnaires de la Direction conseils et recours qui sont intervenus dans le cadre de cette procédure, se sont limités à entendre le conseil du requérant et à établir un procès-verbal d'audition sans exercer aucune "compétence" décisionnelle à ce propos.

C. Mémoire en réplique

Le requérant relève, quant à la première branche, que le mémoire en réponse ne répond pas à la critique suivant laquelle il est requis que le fonctionnaire délégué traite lui-même l'ensemble du recours, depuis son introduction jusqu'à la décision finale. 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 23 juillet 2013, à son audition ou celle de son conseil en lieu et place du

fonctionnaire délégué. Il rappelle que l'audition constitue une formalité substantielle dans le cadre de la procédure d'infliction d'une amende administrative et qu'elle ne peut être assimilée à une simple mesure d'exécution ou de détail pour laquelle une délégation est permise.

Quant à la seconde branche, il soutient que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, son conseil n'a jamais signé un quelconque procès-verbal d'audition qui aurait repris expressément ses arguments. Il expose que la pièce n° 18 du dossier administratif comporte 2 pages et que son conseil n'a signé que la première page avant le début de l'audition, laquelle reprend la liste des personnes présentes "tandis que la deuxième page comprend un «procès-verbal de l'audition du 23/07/2013» (…) 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".

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Quant à la première branche

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.

En adoptant l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué 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 délégation de pouvoirs à laquelle l'auteur de l'acte attaqué aurait procédé au mépris de l'habilitation dont il bénéficie lui-même.

Quant à la seconde branche

Le requérant soutient que ni lui, ni son conseil n'ont signé de 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.

Le moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. DEUXIEME MOYEN

V. 1.Thèses des parties

A. Requête

Le requérant soulève un deuxième moyen, pris de la violation "du principe général de bonne administration, 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, et de l'absence d'examen sérieux du dossier". Il y 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" et qu' "aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé" à la conclusion du contrat de bail du 1er juin 2008, 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". Le requérant soutient que c'est à l'autorité de prouver ce qu'elle allègue et l'imputabilité de chaque manquement qu'elle reproche au bailleur. Selon lui, le fonctionnaire délégué n'est pas fondé à lui infliger une amende administrative pour des manquements qui ne lui sont pas imputables ou dont il ignorait l'existence même. Plus précisément, il reproche à l'acte attaqué de considérer, d'une manière quasiment automatique, que tous les manquements constatés lui sont nécessairement imputables, alors que, dans son recours, il a exposé que plusieurs manquements constatés par la Direction de l'Inspection régionale du Logement étaient imputables à sa locataire et démontré, d'une part, que le logement litigieux avait été donné en location, à partir du 1er juin 2008, comme logement d'étudiant, à madame [J.] et qu'à ce moment, "ce logement était en bon état locatif, les murs et les boiseries avaient été récemment

rafraîchis, le logement était propre, 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)" et, d'autre part, qu'en méconnaissance des clauses du bail, sa locataire avait dégradé le logement et s'était abstenue de signaler, en temps utile, les dégradations éventuelles apparues après sa prise de location. Il estime que si le fonctionnaire délégué admet que "le vitrage brisé pourrait être dû au comportement du locataire [et que] dès lors l'amende pour ce point peut être diminuée de € 100" et qu' "il est possible que [l'éclairage défectueux de la pièce de vie] soit dû au comportement de la locataire [et que] dès lors l'amende peut être supprimée pour ce point (€ 100)", il aurait pareillement dû décider de supprimer ou de réduire le montant de l'amende administrative pour tous les autres manquements également imputables au locataire. Il soutient que l'acte attaqué est d'autant plus critiquable que l'état du bien concerné au moment de sa mise en location ressortait à suffisance du contrat de bail du 1er juin 2008 qui était 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".

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond que l'éventuelle responsabilité d'un locataire quant à certains manquements constatés dans le logement n'empêche pas l'établissement d'un constat de non-conformité des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements et l'application des articles 13 et suivants du Code bruxellois du Logement . Elle rappelle 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. Elle observe que la "bonne foi" que le requérant "se plaît à invoquer dans son propre chef", en reportant tous les torts sur son locataire, doit être relativisée, tenant compte notamment de ses antécédents administratifs. La partie adverse rappelle que le Conseil d'Etat a déjà jugé, dans une affaire similaire, qu'il appartient au bailleur d'indiquer avec la précision requise, quelles dégradations auraient été commises par ses locataires, et de démontrer que ceux-ci sont responsables de l'absence de conformité des logements concernés aux exigences prescrites par l'ordonnance du 17 juillet 2003.

Selon elle, il convient, plus précisément, de rejeter les arguments invoqués par le requérant pour les différents motifs dont elle fait état. Elle relève enfin que le montant de l'amende a été réduit par le fonctionnaire délégué, après que celui-ci ait constaté que certains manquements "pourraient être dus au comportement du

locataire", ce qui démontre qu'il a bien exercé de manière effective et sérieuse son pouvoir d'appréciation, et n'a nullement manqué à son devoir de minutie.

C. Mémoire en réplique

Le requérant maintient que la règle de droit civil "*reus excipiendo fit actor"* 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 estime que les considérations générales et particulières émises dans le mémoire en réponse en vue notamment de contester sa bonne foi relèvent de la subjectivité pure et simple et ne répondent pas aux griefs précis du moyen, notamment à la critique fondée sur la violation du principe général de bonne administration.

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 démontrer. Ainsi, les clauses de style d'un contrat de bail qui font mention de ce qu'au moment où le logement a été donné en location, "les murs et les boiseries ont été récemment rafraîchis", "que le logement était propre" ou qu'il "il n'existe pas de traces relevantes d'affichage ni de perforation quelconque, ni bris de vitrage" ne constituent pas une preuve qui permette d'établir l'état réel du bien au moment de sa mise en location. La circonstance que le requérant a sollicité, auprès

du juge de paix de Saint-Gilles, la résiliation du contrat de bail aux torts de sa locataire ne permet pas non plus d'établir le bien fondé de ses allégations. La requête déposée devant le juge de paix ne fait d'ailleurs état d'aucune dégradation par la locataire; il est seulement demandé – sans autre précision – de "réserver à statuer du chef des éventuels dégâts locatifs".

Le contrat de bail prévoit, par contre, expressément qu'"un constat des états des lieux d'entrée sera établi entre les deux parties" et qu'"[a]près signature de l'état des lieux, le bailleur donne encore sept jours au preneur pour vérifier l'exactitude du document". Or, aucun état des lieux ne semble avoir été établi et n'est, en tout cas, produit par le requérant.

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 soulève un troisième moyen, pris de "la violation des articles 6 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (applicables lors de l'adoption de l'acte attaqué), 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, et de l'absence d'examen sérieux du dossier". Il y reproche à la partie adverse de lui avoir infligé une amende administrative sur la base de l'enquête effectuée "suite à la plainte" du 8 novembre 2012 émanant du locataire conformément à l'article 13, § 2, 2°, du Code bruxellois du Logement, sans tenir compte de son courrier antérieur daté du 20 septembre 2010 par lequel il avait demandé, pour les différents logements de l'immeuble, un certificat de conformité. Il explique que le fonctionnaire délégué a écarté l'argument relatif au dépôt antérieur d'une demande de certificat de conformité au motif que le code-barres 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, 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 29". Il 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 96 était un courrier daté du 13 septembre 2010 dont la Direction de l'Inspection régionale du Logement a accusé réception 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, 29, à 1060 Saint-Gilles dont il avait prouvé l'envoi par recommandé à l'appui de son recours du 4 juillet 2013, le récépissé de l'envoi recommandé du 22 septembre 2010 concernant bien ce courrier du 20 septembre 2010 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 le 5 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 dans l'acte attaqué pour justifier l'imposition d'une amende administrative. Il estime que lorsque la Direction de l'Inspection régionale du Logement est 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 doit 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 limitativement 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 en déduit que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et qu'il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Il estime, par ailleurs, que l'acte attaqué est également critiquable sur le plan de sa motivation formelle en ce qu'il indique 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 1er juin 2008, soit bien avant la prétendue demande de certificat de conformité du 20 septembre 2010. Selon le requérant, l'article 6 du Code n'impose pas que la demande de certificat de conformité soit antérieure à la mise en location du logement et cette demande peut valablement être introduite après que le logement ait été mis en location.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse s'interroge, d'abord, sur l'intérêt du requérant au moyen. Il ressort, en effet 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 m²", 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 sollicité un certificat de conformité, pour l'immeuble litigieux ou pour un autre, n'est pas pertinent, puisque ce n'est pas d'un tel certificat dont il avait besoin, mais bien d'une attestation de conformité qui était en réalité impérative avant toute mise en location du bien. Elle ajoute 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 est parfaitement justifiée, peu importe qu'il ait, par ailleurs, sollicité un certificat – facultatif - à ce sujet. Subsidiairement, elle soutient que les allégations du requérant manquent de crédibilité. Il ressort, en effet, 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 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 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 intérêt au moyen, dès lors que l'article 6 du Code bruxellois du logement permet de demander un certificat de conformité pour tout type de logement. Il explique que cette demande peut valablement être introduite après que le logement ait été, comme en l'espèce, mis en location. 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, 29 à 1060 Saint-Gilles.

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 soulève un quatrième moyen, pris de "la violation des articles 1er 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 la violation 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 y reproche à l'acte attaqué de ne comporter aucune réponse concrète à certaines observations formulées dans son recours et concernant d'une part, "[…] l'exigence de sécurité élémentaire concernant le convecteur pour lequel une « attestation d'entretien est nécessaire », figurant en page 11 du recours du 4 juillet 2013, à propos duquel le requérant 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 […]" et, d'autre part, "[…] l'exigence d'équipement élémentaire concernant la présence d'un point de puisage en eau chaude sanitaire dans le logement, figurant en pages 14 et 15 du recours du 4 juillet 2013, à propos duquel le requérant 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'existence d'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 le requérant 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 sanitaire à partir d'un boiler électrique d'une contenance de 80 litres installé sur le palier du 3ème étage, de sorte que le manquement retenu n'était pas établi" .

Il soutient 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 cite et conteste les extraits suivants de la décision attaquée :

1."Considérant que (...) la désagrégation du cimentage et la présence des fissures (point 1.1.) ressortent clairement des photos prises lors de la visite du 5 mars 2013; que le fait que la DIrL conseille au bailleur de consulter un expert n'énerve en rien le constat qui est, lui, limpide visuellement; qu'une partie de cimentage a déjà chuté et ce risque menace aussi bien la sécurité des occupants de l'immeuble que des passants".

Il estime que cette motivation est inadéquate car elle n'apporte pas de réponse à l'argument présenté dans le recours, à savoir le fait 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 Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement de logements". Il précise 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. Il relève, ensuite, que la motivation en cause "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)" ni "d'apprécier si le montant de l'amende administrative

de 500,00 € 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 3ème étage avant 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 500,00 €".

2."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'A.G.R.B.C. 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". Le requérant avance encore que la motivation ne répond pas, non plus, à l'argument selon lequel "le montant de l'amende administrative de 100,00 € n'était pas justifié, dès lors que 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 € conformément à la grille de calcul arrêtée dans le courrier de la Direction de l'Inspection régionale du Logement du 25 mars 2013.".

3."Considérant qu'il ressort du reportage photographique pris lors de la visite du 5 mars 2013 et les constatations de l'inspecteur que le châssis de la porte-fenêtre dans la pièce de vie est en mauvais état (point 2.2.) et ne permet pas une ouverture et fermeture aisée; qu'ainsi, le mastic se désagrège; que, au vu de l'état actuel du châssis, le manquement ne peut être dû au comportement du locataire".

Le requérant 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 du châssis de la porte-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, qu' «au vu de l'état actuel du châssis, le manquement ne peut pas être dû au comportement du locataire »".

4."Considérant que le logement présente une surface totale de 17m^2 ce qui est inférieur aux 18m^2 requis par l'article 4, § 2 de l'A.G.R.B.C. 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^2 conformément à l'article précité; Que, sur le contrat de bail, une mention manuscrite non paraphée définit le logement comme "logement étudiant"; 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, *quod non* en l'espèce, l'amende administrative doit être maintenue".

Le requérant soutient 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 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.

5."Considérant que contrairement à ce que prétend le bailleur, le logement n'est pas un logement collectif au sens de l'article 1, 5° de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003 en ce qu'il n'y a pas de salle de bains commune; Que dès lors l'exigence d'équipement minimal portant sur les installations sanitaires n'est pas respectée (art. 5, § 5 de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003) et une amende administrative s'impose (point 3.2.); qu'en outre, il a été constaté que la cuvette du WC n'est pas solidement fixée au

sol et que le robinet se trouvant sur la canalisation d'eau alimentant la chasse est inopérant; que ces constatations ainsi que la violation à l'article 5, § 5 de l'A.G.R.B.C. du 4 septembre 2003 justifient le montant de l'amende administrative infligée, à savoir € 500".

Le requérant estime que cette motivation 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 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 1er, 5°, de l'arrêté du 4 septembre 2003. Il reproche à l'acte attaqué "d'énoncer, d'une manière péremptoire, « qu'il n'y a pas de salle de bains commune » (pièce n°1, page 7), sans se prononcer sur la présence du W.C. commun". La motivation procède, selon lui, d'une application incorrecte de la notion de "logement collectif" et elle ne justifie pas le montant de l'amende administrative (500 €) infligée pour ce manquement.

6."Considérant enfin que lors de la visite, il a été constaté que la sonnette individuelle n'était pas en bon état de fonctionnement (point 3.6); que l'amende administrative pour un tel défaut de 100 € ne semble pas disproportionnée".

Le requérant estime que cette motivation 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. De plus, elle ne justifie pas le montant de l'amende administrative (100,00 €) infligée pour ce manquement.

Enfin, le requérant estime que l'acte attaqué répond d'une manière stéréotypée à l'argumentation qui critiquait le montant de l'amende administrative et ne permet pas de comprendre pourquoi et comment le montant de l'amende administrative a été fixé pour chacun des manquements. Il considère que 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.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'en l'espèce, "l'immeuble litigieux, était 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" et ont donné lieu à plusieurs constats d'infraction, qui sont difficilement contestables.

Elle estime que "les griefs du requérant quant au caractère injustifié de la décision attaquée manque manifestement de sérieux et qu'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 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.".

Elle fait valoir, 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.". Elle rappelle que l'exigence de motivation formelle des actes administratifs n'impose pas d'exposer "les motifs des motifs".

Subsidiairement, la partie adverse formule les 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» (requête citée, p.16), 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'énerve en rien le constat qui est, lui, limpide visuellement» (décision attaquée, p. 6);

-en ce qui concerne l'exigence de salubrité élémentaire liée à la ventilation du W.C. (requête citée, p. 17), la motivation de l'acte attaqué est adéquate, en ce qu'elle se réfère aux constatations de fait opérées lors de l'inspection du logement et énonce qu' «effectivement, le dispositif installé (briques de verre ouvertes) n'est pas obturable par nature» (décision attaquée, p. 7);

-en ce qui concerne l'exigence de salubrité élémentaire liée aux châssis de fenêtre dans la pièce de vie (requête citée, p. 18), les critiques du requérant à l'égard de la

motivation de l'acte attaqué ne sont pas davantage pertinentes, puisqu'ici aussi la partie adverse s'est limitée à un constat de fait selon lequel ce châssis «est en mauvais état et ne permet pas une ouverture et fermeture aisée» et que «le mastic se désagrège» (décision attaquée, p. 7);

-en ce qui concerne les griefs du requérant concernant l'exigence de salubrité élémentaire liée à la surface minimale de 18 m^2 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^2 sans cependant apporter aucune preuve que ce logement était réellement occupé par une étudiante, comme l'Administration le lui avait pourtant déjà demandé. 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, à défaut de preuve de cette qualité par le bailleur;

-enfin, 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. 20). En l'occurrence, la décision attaquée a bien répondu à ce grief, en exposant que le montant de 5.900 € (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» (acte attaqué, p. 9), et l'on ne voit pas pourquoi cette motivation devrait être qualifiée de «stéréotypée» en l'espèce. 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 sa plus ou moins grande gravité (pièce n° 11 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 le mémoire en réponse reste en défaut de défendre la légalité de la motivation de l'acte attaqué *in concreto* en fonction des objections précises formulées dans le moyen.

VII. 2. Décision du Conseil d'Etat

Il s'impose de relever avant tout que les manquements visés aux points 3.1 (disponibilité de point de puisage d'eau chaude) et 1.5 (absence d'attestation d'entretien pour le convecteur à gaz installé dans la pièce de vie) des constats posés par les services de la partie adverse le 5 mars 2013 n'ont pas été retenus pour fixer le montant de l'amende litigieuse, de sorte que les griefs qui s'y rapportent sont dépourvus d'intérêt.

Par ailleurs, le moyen consiste, pour l'essentiel, en l'exposé d'une série de critiques portant sur les constats posés en fait par la partie adverse et qui fondent l'acte

attaqué, ainsi que sur la motivation formelle de celui-ci, en tant qu'il confirme les manquements le conduisant à ne déclarer que partiellement fondé le recours dont la partie adverse était saisie.

Les longs développements qu'y consacre le requérant n'autorisent à déceler ni inexactitude matérielle des faits retenus, ni qualification erronée de ceux-ci, 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. Ainsi, par exemple, le requérant ne peut-il être raisonnablement suivi lorsqu'il dénonce un manquement de la partie adverse à son obligation de motivation formelle, dès lors qu'à son estime, l'acte attaqué ne permettrait pas de comprendre les raisons pour lesquelles plusieurs manquements ont été retenus à sa charge. Le détail circonstancié dont a fait l'objet le montant total de l'amende au regard des différents manquements retenus impose également d'écarter le grief d'une motivation stéréotypée.

Enfin, lorsque le requérant reproche à la partie adverse de ne pas avoir établi à suffisance, à propos de certains des manquements, que ceux-ci lui étaient imputables, ce grief ne peut être accueilli pour les raisons exposées en réponse au deuxième moyen.

Il suit de l'ensemble de ces considérations que le moyen ne peut être accueilli.

PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e^ chambre, le seize septembre deux mille quinze par :

M.	David DE ROY,	Président de chambre f.f.,
MM.	Serge BODART,	Conseiller d'Etat,
M^mee^	Wanda VOGEL,	Conseiller d'Etat,
M^me^	Katty LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

Katty LAUVAU. David DE ROY.