

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

**VI<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n<sup>o</sup> 238.376 du 31 mai 2017

A.217.486/VI-20.642

En cause : **URIA** Wenceslao,

ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Jacques SAFRAN et  
Sacha GRUBER, avocats,  
rue des Colonies 56/6  
1000 Bruxelles,

contre :

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

ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Evrard DE LOPHEM et  
Marie LAMBERT DE ROUVROIT, avocats,  
place Flagey 7  
1050 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 2 novembre 2015, Wenceslao URIA demande l'annulation de "la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 septembre 2015 déclarant recevable mais non fondé son recours exercé à l'encontre de la décision du Fonctionnaire dirigeant de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (D.I.R.L.) et confirmant l'amende administrative infligée par ce dernier".

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Florence PIRET, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 mars 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 avril 2017 à 10 heures.

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'État ont été acquittés.

M. David DE ROY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Julie PERNIAUX, *loco* Sacha GRUBER avocat, comparaissant pour la partie requérante et M<sup>e</sup> Marie LAMBERT DE ROUVROIT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Florence PIRET, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits*

1. Le requérant est propriétaire, avec son épouse, d'un immeuble sis à 1080 Bruxelles, rue Isidore Teirlinck.

2. Le 28 juin 2013, l'appartement du deuxième étage est donné en location à Hassan KAFI pour une période d'un an prenant cours le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

Le 3 février 2014, le Syndicat des locataires A.D.F. écrit un courrier, cosigné par Hassan KAFI, au requérant pour demander qu'il soit procédé à différents travaux "en urgence". Il est fait état de la présence d'insectes et de taches noires sur les

murs et le plafond de la salle de bain, de ce qu'il n'y a pas d'eau dans la douche, pas de pression à l'évier de la cuisine, pas de chauffage dans la chambre de l'enfant et pas de robinet pour la machine à laver.

Le 13 mars 2014, Sibelga écrit un courrier au locataire, Hassan KAFI, pour l'informer de ce que leurs techniciens ont, lors de leur passage le 19 février, dû sceller le compteur de gaz, l'installation comportant "plusieurs non-conformité à la norme belge NBN D51-003", cette situation présentant un "réel danger" pour les occupants .

Le lendemain, le requérant notifie, par courrier recommandé, à Hassan KAFI sa décision de ne pas prolonger la location après le 30 juin 2014.

Par deux courriers recommandés du 18 mars 2014 du Syndicat des locataires et du 9 avril 2014 de l'avocat de Hassan KAFI, le requérant est mis en demeure de remédier aux manquements que présente le logement, en ce compris de procéder aux travaux de remise en état de l'installation de gaz. Il est notamment fait état de ce qu'en l'absence de réponse à ces courriers, une plainte sera déposée auprès de l'Inspection régionale du Logement.

Entretemps, il ressort d'une attestation produite par le requérant que le 28 mars 2014, l'entreprise SANIPAREZ, envoyée par le requérant, se présente pour effectuer la mise en conformité de l'installation de gaz mais Hassan KAFI refuse l'accès à l'appartement et menace d'appeler la police en cas d'exécution des travaux.

3. Le 16 avril 2014, le requérant et son épouse citent Hassan FAKI à comparaître devant la justice de paix de Molenbeek-Saint-Jean pour entendre condamner celui-ci au paiement des arriérés de loyer et de charge (pour les mois de mars et d'avril 2014), d'ordonner la résolution du contrat de bail, de condamner Hassan FAKI et sa famille à déguerpir les lieux loués et de désigner un expert judiciaire pour procéder à l'état des lieux de sortie et d'évaluer le montant des dégâts locatifs et du chômage immobilier.

4. Le 8 mai 2014, la Direction de l'Inspection régionale du Logement accuse réception d'une plainte déposée par Hassan KAFI, pour non-conformité du logement aux normes prescrites par le Code bruxellois du logement.

5. Par jugement du 24 juin 2014, le juge de paix de

Molenbeek-Saint-Jean condamne le locataire à payer la somme de 1.400 euros (le loyer du mois de juin en ce compris), valide le congé donné par le bailleur pour le 31 juillet 2014, ordonne le déguerpissement des lieux au 1<sup>er</sup> août 2014 et une visite contradictoire des lieux, en présence d'un expert architecte.

Lors de la visite des lieux le 17 juillet 2014, le requérant et le locataire sont présents. Le procès-verbal dressé par le juge de paix fait état des constatations suivantes :

" [...]

1. La serrure de la porte d'entrée ne fonctionne plus depuis 6 mois. Il s'agit d'un dégât locatif.
2. La chaudière «système mixte» ne fonctionne plus depuis le 19 février 2014. A la venue d'un technicien pour la remise en état en date du 28 mars 2014, le locataire a empêché ce technicien à entrer dans les lieux [*sic*]. Un mois étant écoulé entre les deux dates, j'estime qu'il y a un manque de jouissance de 225 €.
3. Lunettes de toilette : en règle, il s'agit d'un petit travail d'une valeur de + ou – 25 €.
4. Dans la cuisine, Mr KAFI a placé lui-même une évacuation pour la machine à laver.  
Mr KAFI se plaint d'une absence de gazinière et de hotte.
5. Mr KAFI aurait la visite de souris.  
Mr DEHING [expert architecte] fait observer que la présence d'un sac poubelle dans la cuisine suscite de telle visite".

6. Dans le même temps, par un courrier recommandé du 3 juillet 2014, envoyé au requérant à une adresse en Espagne, les services de la Direction de l'Inspection régionale du Logement informent celui-ci qu'une plainte concernant son logement a été introduite et qu'il sera procédé à une visite des lieux le 8 juillet 2014. Le courrier est retourné à l'Inspection régionale avec la mention "non réclamé".

Un second courrier déposé par recommandé postal du 16 juillet 2014 est envoyé au requérant à la même adresse en Espagne. Il fixe une nouvelle date de visite des lieux au 5 août 2014 et est, à nouveau, retourné à l'Inspection régionale avec la mention "non réclamé".

La visite a lieu le 5 août 2014 en présence du locataire, mais en l'absence du requérant : des photos sont prises et des constats de manquements aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement sont effectués. Un rapport d'enquête est dressé, établissant, pour chacun des manquements constatés, le montant de l'amende encourue.

7. Par un courrier recommandé daté du 22 septembre 2014, envoyé à la même adresse en Espagne, le fonctionnaire dirigeant de la Direction de l'Inspection régionale du Logement notifie au requérant une interdiction immédiate de "continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement" conformément à l'article 8, alinéa 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Par un courrier séparé recommandé daté du même jour, envoyé à la même adresse en Espagne, le requérant est informé qu'une amende administrative d'un montant total de 12.750 euros pourrait lui être imposée, pour l'ensemble des infractions constatées, selon un mode de calcul qui est détaillé dans le courrier.

8. Le 9 juillet 2015, le fils du requérant, assisté d'un avocat, est entendu par trois attachés de la direction de l'Inspection régionale du Logement.

Il signale tout d'abord que son père est à nouveau domicilié à Molenbeek-Saint-Jean, à l'adresse du bien litigieux, qu'il occupe avec son épouse le rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux et que le locataire a bien quitté les lieux.

Il présente ensuite ses arguments, une note de défense – un courrier du 8 juillet 2015 rédigé par le conseil du requérant – ainsi qu'un dossier de pièces. Il invoque, en substance, le renom du contrat de bail transmis au locataire Hassan KAFI, son refus de donner accès au chauffagiste pour résoudre les problèmes de chaudière, le jugement du 24 juin 2014 ordonnant la résolution du contrat de bail et les constats opérés par le juge de paix lors de sa descente sur les lieux. Le conseil du requérant fait valoir que ce n'est qu'après avoir reçu son congé que le locataire s'est décidé à porter plainte auprès de l'Inspection régionale, qu'avant le lancement de la citation en justice, le requérant n'avait jamais été informé des problèmes dans le logement et que le juge de paix n'a constaté aucun trouble de jouissance important lors de la descente sur les lieux du 17 juillet 2014.

9. Par un courrier recommandé daté du 31 juillet 2015, le fonctionnaire dirigeant de la Direction de l'Inspection régionale du Logement faisant fonction, décide de réduire l'amende administrative imposée à un montant total de 7.500 euros. Cette décision est motivée comme il suit :

- " [...]
- Compte tenu des arguments développés et des pièces remises par le conseil du bailleur lors de l'audition et des éléments figurant au dossier administratif dont

notamment le rapport de visite du logement ainsi que le courrier d'estimation de l'amende administrative notifié au bailleur le 22/09/2014,

- Considérant le nombre et la gravité des infractions constatées lors de la visite du logement qui ont justifié l'interdiction immédiate de la mise en location du logement,
- Considérant que le bailleur invoque l'attitude du locataire, à savoir son refus de donner accès à la chaudière du logement au chauffagiste qui s'était présenté en date du 28/03/2014 pour réaliser les travaux de mise en conformité de celle-ci, pour lui imputer les défauts suivants : le danger que représentent les appareils raccordés à l'installation de distribution de gaz de l'immeuble et l'installation elle-même (point 1.4) et l'absence d'eau chaude (point 3.1), de chauffage (point 3.2) et d'un pré-équipement permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments en bon état de fonctionnement (point 3.3) dans le logement,
- Considérant que plusieurs de ces défauts ne sont que les conséquences de la mise sous scellé du compteur de gaz du logement par Sibelga en date du 19/02/2014 après avoir constaté que la chaudière du logement n'était pas conforme aux normes en vigueur présentant un réel danger pour les occupants du logement,
- Que le bailleur n'apporte aucun élément établissant que le locataire devrait être tenu pour responsable de la non-conformité de la chaudière,
- Considérant que la mise sous scellé du compteur de gaz du logement remonte à plusieurs mois avant la visite des inspecteurs de la DIRL,
- Que si ces défauts consécutifs à cette mise sous scellé du compteur de gaz du logement ne peuvent être imputés au locataire, le bailleur a cependant fait les démarches nécessaires, en sollicitant l'intervention d'un chauffagiste antérieurement à l'intervention de la DIRL pour la mise en conformité de la chaudière du logement,
- Considérant que ces démarches, bien qu'elles n'exonèrent pas le bailleur de sa responsabilité, témoignent de sa volonté de remédier sans tarder à ce problème de non conformité de la chaudière,
- Qu'il y a lieu d'en tenir compte en réduisant le montant de l'amende administrative de la manière suivante :
  - o Au point 1.4 (Sécurité – Gaz), le montant de € 200 est réduit à € 50,
  - o Au point 3.1 (Eau Chaude), le montant de € 800 est réduit à € 200,
  - o Au point 3.2 (Chauffage – performance), le montant de € 4000 est réduit à € 1000
  - o Au point 3.3 (Equipement de cuisson), le montant de € 800 est réduit à € 200,
- Considérant que le bailleur fait encore valoir que plusieurs défauts (point 1.1 (carrelages muraux – briquettes de parement) point 1.2 (vitrage) – point 1.3 (installations électriques dangereuses) – point 2.1 (humidité) – point 2.2 (parasites) – point 2.5 (usage privatif de logement)) doivent être imputés au locataire en raison de son comportement, de son usage inadéquat du logement,
- Que le bailleur relève à leur propos qu'ils ne lui ont jamais été signalés précédemment par le locataire et que la plupart d'entre eux n'ont pas davantage été constatés par le juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean accompagné d'un expert lors de la descente sur les lieux en date du 17/07/2014, soit trois semaines avant la visite des inspecteurs de la DIRL,
- Considérant que le bailleur n'apporte pas la preuve, par exemple au moyen d'un état des lieux d'entrée, que ces défauts n'existaient pas au moment de la mise en location,
- Considérant que le bailleur ne peut se contenter d'attendre d'éventuelles observations du locataire pour s'assurer de l'état du logement qu'il donne en location,
- Que l'absence de remarque du locataire quant à l'état du logement ne signifie pas

- que le logement soit exempt de tout défaut,
- Considérant que la finalité d'une visite des lieux par un juge de paix accompagné d'un expert est de prendre connaissance d'une situation de fait et d'en comprendre l'évolution,
- Qu'elle n'est pas de relever systématiquement les manquements aux normes relatives aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements en vigueur,
- Qu'il n'y a dès lors rien d'étonnant à ce que le procès-verbal relatif à une descente sur les lieux d'un juge de paix ne reprenne pas une liste des manquements à ces exigences rencontrés dans un logement,
- Qu'à nouveau, cela ne signifie nullement qu'aucun défaut n'affecte le logement,
- Considérant que lors de la visite des lieux, le juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean du 17/07/2014, le bailleur et le locataire se sont accordés pour considérer le problème de fonctionnement de la serrure de la porte d'entrée du logement comme étant un dégât locatif et pour reconnaître le placement par le locataire d'une évacuation pour la machine à laver,
- Que, par conséquent, le montant de € 800 visé au point 2.5 (usage privatif du logement) ainsi que le montant de € 50 visé au point 2.4 (évacuation de lave-linge) sont réduits à € 0,
- Considérant également qu'il existe un doute quant à savoir si le bris du vitrage de la porte séparant la cuisine de la salle de douche était ou non préexistant à l'entrée en vigueur du bail et si la responsabilité du bailleur dans la survenance de ce défaut peut être mise en cause,
- Que ce doute doit profiter au bailleur,
- Que par conséquent, le montant de € 50 visé au point 1.2 (vitrage de la porte séparant la cuisine et la salle de douche) est réduit à € 0,
- Considérant qu'aucun autre motif ne justifie de réduire le montant de l'amende administrative tel qu'estimé dans le courrier du 22/09/2014 [...]."

Un nouveau calcul détaillé du montant de l'amende est joint à la décision du fonctionnaire dirigeant faisant fonction du 31 juillet 2015. Il se présente en substance comme suit :

## " EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE

### [1.1] Sécurité- Stabilité du bâtiment : € 200,00

- Dans la cuisine, à proximité de la baie donnant sur le séjour, on constate que des carrelages muraux se détachent du mur et menacent de chuter.
- En façade avant, sous l'effet de la corrosion du linteau d'une fenêtre du rez-de-chaussée, des briquettes de parement menacent de chuter (certains éléments sont déjà tombés).

### [1.2] Sécurité – Stabilité du bâtiment : € 0,00 [contre 50,00 € prévus initialement]

- Un vitrage de la porte séparant la cuisine et la salle de douche est brisé.

### [1.3] Sécurité – Electricité : € 4000,00

- 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 présumées dangereuses.

On constate :

- que les installations électriques ne sont pas protégées par un disjoncteur différentiel général de 300mA, ni par une protection spécifique pour les pièces humides de 30mA;

- que plusieurs prises de courant sont équipées d'une broche de mise à la terre sans que celle-ci soit effectivement liaisonnée;
- dans la chambre avant droite, un cache d'interrupteur incomplet;
- dans les communs, sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage, un interrupteur cassé;
- que le logement n'est alimenté en électricité que par le biais d'un circuit protégé par des fusibles de 16A placés en cave engendrant un risque de surcharge et de coupures intempestives;
- en cave, la présence de 3 commutateurs généraux à couteaux dépourvus d'une protection (danger mortel en cas de contact direct);

[...]

[1.4] Sécurité –Gaz : € 50,00 [contre 200,00 € prévus initialement]

- Pour raison de sécurité, le compteur gaz du logement a été scellé par Sibelga en date du 14/05/2014. Néanmoins, 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 logement et présentent un risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Ces appareils et installations sont présumés dangereux.

On constate :

- dans la cuisine que le robinet d'arrêt se trouvant sur la canalisation de gaz alimentant la chaudière n'est pas agréé par l'ARGB;
- dans la cuisine, que l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière n'est pas conforme. En effet, elle est réalisée au moyen d'un matériau souple aisément compressible (réservé au conduit de ventilation) et elle ne présente pas une section verticale montante de 50 cm minimum à la sortie de l'appareil avant le 1<sup>er</sup> coude;
- dans la cuisine et en façade arrière, que les orifices d'amenée d'air comburant ne sont pas recouverts de grilles non obturables prévenant tout risque d'obturation du conduit.

[...]

[1.5] Détecteur de fumée : € 50,00

- 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 conforme. En effet, le séjour en est dépourvu.

## EXIGENCE DE SALUBRITE ELEMENTAIRE

[2.1] Humidité : € 200,00

- Dans la cuisine, on constate la présence de traces d'humidité permanente d'infiltration occasionnant des détériorations visibles au plafond autour d'une décharge (à proximité du mur jouxtant la salle de douche) [...].
- Dans la salle de douche on constate la présence de traces d'humidité permanente d'infiltration occasionnant des détériorations visibles au plafond et sur le haut des murs [...]

[2.2] Parasites : €800,00

- On constate, dans la cuisine, la présence de traces de passage de souris (déjections).
- On constate, au plafond de la salle de douche, la présence d'une attaque champignonneuse importante.

[2.3] Ventilation de base : € 800,00

- La cuisine ne dispose pas d'une ventilation de base conforme

[2.4] Sécurité – Egouts : € 0,00 [contre 50 € prévus initialement]

- Dans la cuisine, on constate qu'une évacuation de lave-linge court sur le sol sans qu'aucune fixation ou protection contre les chocs ne soit prévue.

[2.5] Usage privatif du logement : € 0,00 [contre 800 € prévus initialement]

- L'usage privatif du logement n'est pas garanti. En effet, la serrure de la porte d'entrée du logement, accessible depuis la cage d'escaliers commune, n'est pas en état de bon fonctionnement

#### EXIGENCE D'EQUIPEMENT ELEMENTAIRE

[3.1] Eau chaude : € 200,00 [contre 800,00 € prévus initialement]

- Le logement n'est pas équipé d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire conforme pour la raison suivante : le compteur à gaz du logement a été scellé par Sibelga en date du 14/05/2014 pour raison de sécurité. Dès lors, la chaudière mixte de type B placée dans la cuisine, seul appareil de production d'eau chaude sanitaire installé dans le logement, n'est pas approvisionnée en gaz et ne fonctionne donc pas.

[3.2] Chauffage – performance : € 1000,00 [contre 4000,00 € prévus initialement]

- Les chambres, le séjour et la cuisine disposent bien d'un corps de chauffage de puissance suffisante appartenant à une installation privative de chauffage centrale mais pour raison de sécurité, le compteur de gaz du logement a été mis sous scellé par Sibelga en date du 14/05/2014. Dès lors, la chaudière mixte de type B installée dans la cuisine n'est pas approvisionnée en gaz et ne fonctionne donc pas.
- Le corps de chauffe présent dans la salle de douche ne permet pas le chauffage du local à une température suffisante. En effet, ce corps de chauffe n'est pas d'une puissance suffisante eu égard à l'absence totale d'isolation des murs extérieurs de ce local (d'une épaisseur inférieure à 10 cm) et la chaudière mixte desservant cet élément ne fonctionne pas (voir ci-dessus)

[3.3] Equipements de cuisson des aliments : € 200,00 [contre 800 € prévus initialement]

- Absence, dans la pièce faisant office de cuisine, d'un pré-équipement permettant l'installation d'équipements de cuisson des éléments en bon état de fonctionnement. En effet, le compteur gaz du logement a été scellé par Sibelga en date du 14/05/2014 pour des raisons de sécurité et l'installation électrique du logement ne permet pas le placement d'une cuisinière électrique.

Total : € 7500,00".

10. Par un courrier recommandé daté du 13 août 2015, le requérant introduit un recours contre la décision de lui imposer une amende administrative auprès du fonctionnaire délégué de l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement.

Dans ce recours, le requérant reproduit la note de défense déposée par son conseil devant le fonctionnaire dirigeant et fait valoir les éléments suivants :

- concernant les manquements liés à la mise sous scellé de l'installation de gaz, il soutient que ceux-ci n'auraient jamais été constatés si le locataire n'avait pas empêché l'exécution de travaux. Il relève qu'il a fait la preuve de sa bonne volonté en décidant de mettre directement en œuvre les travaux nécessaires, en sorte qu'aucune amende ne pouvait lui être infligée pour les postes 1.4, 3.1, 3.2 et 3.3;
- concernant les manquements relatifs à la sécurité et à l'installation électrique, il affirme qu'il était prêt à prendre toutes les mesures requises dès le constat de la situation si son locataire ne l'en avait pas empêché. Il affirme qu'il incombait

au locataire d'aviser le propriétaire d'éventuels problèmes, fait état de ses faibles revenus de pensionné et estime que le montant de l'amende pour le poste 1.3. Sécurité- Electricité (4000 euros) est totalement excessif. Il ajoute que le fait que des carrelages muraux dans une cuisine ou des briquettes de la façade d'un immeuble puissent chuter ne porte pas atteinte à la stabilité du bâtiment ou à la sécurité de ses occupants, ni même des tiers.

- Quant à la présence d'humidité et surtout de parasites, il soutient qu'elle doit être imputée au mode de fonctionnement des locataires.
- Quant à l'absence de ventilation de base, il estime que le montant de l'amende (800 euros) est, à nouveau, excessif, puisqu'il correspond, dans son chef, à un mois de revenus (pension).
- De manière générale, il fait valoir que le montant de l'amende doit tenir compte de la situation du propriétaire, qu'en l'occurrence, il est pensionné et que la décision de lui imposer une amende d'un montant total de 7.500 euros a pour conséquence de le priver de revenus pendant de nombreux mois.

11. Le 2 septembre 2015, le fonctionnaire délégué décide que le recours du requérant est recevable mais non fondé et que l'amende administrative de 7.500 euros est confirmée.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Après avoir rappelé chacun des manquements constatés aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires et les différentes étapes de la procédure d'imposition de l'amende, le fonctionnaire délégué répond comme suit aux arguments invoqués dans le recours :

- " Considérant que le requérant avance dans son recours que dès qu'il a été avisé des problèmes rencontrés au niveau de l'installation de chauffage, il a tout mis en œuvre pour les résoudre;  
Que c'est le locataire qui aurait fait obstruction;  
Que la même situation prévaut concernant l'eau chaude;  
Qu'une chute de briquettes ou carrelages dans la cuisine ne porterait pas atteinte à la sécurité ou la stabilité du bâtiment;  
Que l'humidité et les parasites peuvent être imputés au mode de fonctionnement des locataires;  
Qu'en général, les montants imposés seraient disproportionnés par rapport à la pension du requérant;  
Considérant que le courrier du fonctionnaire dirigeant du 31 juillet 2015 motive la décision de réduction de l'amende administrative de 12 750 euros à 7 500 euros par référence notamment au courrier du 8 juillet 2015 envoyé par le conseil du requérant;  
Qu'il a donc été tenu compte des arguments visés et rappelés par le requérant dans

sa lettre de recours;

Que la prise en compte de ceux-ci a déjà abouti à la réduction du montant de l'amende;

Que pour le reste, le requérant fait valoir que plusieurs défauts devraient être imputés au locataire en raison de son comportement ou de son usage inadéquat du logement;

Considérant que le bailleur n'apporte aucune preuve de ce qu'il avance ; ainsi aucun état des lieux d'entrée n'apparaît dans le dossier administratif;

Que les droits et obligations respectifs du bailleur et du locataire ressortissent de la police civile dont le Juge de Paix a à connaître des contentieux; qu'il n'appartient pas au fonctionnaire délégué de statuer sur ce partage de responsabilités;

Que le fonctionnaire délégué relève que le bien a fait l'objet d'une interdiction immédiate à la location du logement en date du 22 septembre 2014 suite à la visite effectuée sur les lieux le 5 août 2014;

Que les infractions constatées quant au non respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement s'avéraient susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants;

Que 13 infractions au Code ont été constatées;

Que par ailleurs, les raisons économiques avancées par le requérant, pour malheureuses qu'elles soient, ne peuvent être prises en considération s'agissant d'une amende fixée objectivement par le service compétent à la suite d'une visite sur les lieux et ayant mis à jour les manquements constatés au Code;

Que, pour toutes ces raisons, c'est à bon droit que la décision motivée du fonctionnaire dirigeant du 31 juillet 2015 doit être confirmée".

#### *IV. Premier moyen*

##### *IV.1. Thèse des parties*

###### *A. Requête*

Le requérant prend un premier moyen de "la violation des articles 5, 7 et 10 du Code bruxellois du Logement, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Se référant à l'article 5 du Code bruxellois du Logement qui fait expressément référence à la notion de "bailleur" telle que définie à l'article 2,5°, du Code, il soutient que tous les éléments constitutifs de l'infraction pour laquelle il est sanctionné n'étaient pas réunis au moment de la visite des lieux par les agents de l'Inspection régionale du Logement. Il relève qu'au moment du constat qui doit matérialiser l'infraction, le bail avait pris fin depuis cinq jours, par décision du juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean et que le locataire occupait les lieux sans titre ni droit; il n'y avait plus ni locataire, ni bailleur, ni bail. Le requérant ajoute que l'article 7, § 2, 2°, du Code en vertu duquel l'inspection d'un bien à la suite d'une plainte du locataire peut avoir lieu "même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la

visite" ne peut lui être appliqué dans la mesure où il viserait le bailleur qui s'empresse *manu militari* d'expulser son locataire au mépris des règles du Code civil afin de vider les lieux avant la visite de l'Inspection régionale du Logement, ce qui n'est pas son cas. Selon lui, si, dans l'arrêt Kolinsky, n° 185.615 du 5 août 2008, le Conseil d'Etat a validé le constat d'infractions opéré par les agents de l'Inspection régionale du Logement, c'est uniquement parce que le bail n'a été légalement rompu que postérieurement à l'inspection des lieux.

### *B. Mémoire en réponse*

La partie adverse répond que, depuis la modification apportée par l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, l'article 7, § 2, 2°, du Code autorise expressément la visite du logement concerné – et donc le constat d'infractions aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires – sur plainte du locataire "même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite". Se référant aux travaux préparatoires de l'ordonnance du 11 juillet 2013, la partie adverse expose que l'intention du législateur est d'empêcher l'inaction de l'Inspection régionale du Logement lorsque le locataire à l'origine de la plainte n'occupe plus les lieux, pour permettre qu'un logement insalubre ne puisse plus être remis en location et protéger ainsi les futurs locataires. La partie adverse relève que Hassan KAFI était bien locataire du requérant au moment du dépôt de sa plainte, que l'Inspection régionale du Logement a donc été valablement saisie, que ses agents ont légalement procédé à la visite des lieux et relevé, de façon objective, les manquements aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires, même si entretemps il avait été mis fin au contrat de bail. La partie adverse ajoute que l'arrêt Kolinsky cité par le requérant n'est pas transposable puisqu'il se rapporte au texte du Code bruxellois du logement tel qu'il existait avant sa modification par l'ordonnance du 11 juillet 2013.

### *C. Mémoire en réplique*

Le requérant réplique que l'intention du législateur bruxellois, telle qu'exprimée dans les travaux préparatoires, est bien d'éviter qu'un bailleur évince le locataire ayant déposé une plainte juste avant la visite des agents du service de l'Inspection régionale, non de sanctionner le bailleur qui, comme c'est le cas en l'espèce, a notifié le renouveau du bail avant que son locataire ne dépose plainte et obtenu devant le juge de paix la confirmation de la fin du bail, avant la visite des lieux et alors que le bailleur ignore qu'une plainte a été déposée par son ancien locataire. Le

requérant fait valoir que son ancien locataire a déposé plainte par pure vengeance et que divers manquements sont le fruit d'un usage délibérément inadéquat du logement et des obstructions mises aux tentatives du requérant pour résoudre les problèmes liés au chauffage et à l'eau chaude. Selon le requérant, en négligeant cet élément, la partie adverse a versé dans l'erreur manifeste d'appréciation.

#### *D. Dernier mémoire du requérant*

Le requérant renvoie aux développements de sa requête et ajoute ce qui suit :

- " l'extrait des travaux préparatoires cité par la partie adverse dans son mémoire en réponse, ainsi que par Madame l'Auditeur dans son rapport, accrédite la thèse développée dans la requête. A lire l'intention du législateur, c'est justement pour éviter que «certains bailleurs évincent leur locataire (ayant déposé plainte) juste avant la visite de la Dirl» qu'il est «expressément prévu désormais que la plainte suit son cours en dépit de l'absence du locataire».
- L'intention du législateur n'était donc pas de sanctionner celui qui, comme en l'espèce, a notifié à son locataire son intention de mettre fin au bail (...) avant la plainte de son locataire (déposée le 14 avril 2014), et a obtenu en justice, conformément aux règles du code civil, la confirmation de la terminaison du bail, bien avant la visite de la Dirl (effectuée alors que l'ancien locataire n'avait plus à se trouver dans les lieux), dans l'ignorance complète de la plainte déposée par son ancien locataire.
- L'on souligne encore que le requérant ayant mis fin au bail antérieurement à la plainte de Monsieur Kafi, il paraît évident que celui-ci a agi par pure vengeance, et que divers défauts sont le fruit de son usage délibérément inadéquat du logement et des obstructions mises aux tentatives du requérant de résoudre les problèmes liés au chauffage ou à l'eau chaude, comme indiqué par le requérant au cours de la procédure administrative qui a donné lieu à l'acte querellé.
- En ne tenant pas compte de ces différents éléments, la partie adverse a versé dans l'erreur manifeste".

#### *E. Dernier mémoire de la partie adverse*

Dans son dernier mémoire, la partie adverse fait état des considérations suivantes :

- " La partie adverse rappelle que, dans sa requête, les griefs développés par le requérant dans son premier moyen portaient sur la qualification de «locataire» de M. Kafi lorsqu'il a déposé plainte auprès de la Dirl, ainsi que lors de la visite et du constat des manquements par les services de l'Inspection régionale du Logement. Le requérant considérait que tous les éléments constitutifs de l'infraction n'étaient pas réunis lors de ce constat et qu'en conséquence, l'acte attaqué est irrégulier.
- Ce n'est que dans son mémoire en réplique que le requérant ajoute que M. Kafi aurait déposé plainte par pure vengeance et aurait ensuite agi de manière inadéquate et de manière à empêcher ses tentatives de réparation de la chaudière. Il en découle, selon le requérant, que la partie adverse a commis une erreur manifeste

d'appréciation en prenant pas en compte ces éléments.

[...]. La partie adverse considère, à la suite de Madame l'Auditeur, qu'est irrecevable, car tardif, le grief précité, selon lequel elle aurait dû considérer la plainte du locataire comme constituant une «pure vengeance» et prendre en compte la tentative du requérant de procéder à des réparations, et qu'à défaut, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

La seule mention dans l'énoncé de son premier moyen dans la requête d'une erreur manifeste d'appréciation reprochée à la partie adverse, sans que celle-ci ne soit développée en grief précis, ne peut suffire à justifier le développement d'un nouveau grief dans le mémoire en réplique et éviter d'être considéré comme étant irrecevable.

La partie adverse relève cependant qu'il n'est pas question en l'espèce de plusieurs tentatives de réparation de la chaudière par le requérant, et de plusieurs obstructions de la part du locataire, mais bien d'une seule, intervenue après le courrier adressé par le Syndicats des locataires A.D.F. au requérant et après l'intervention de Sibelga (...).

Par ailleurs, force est de constater que la volonté du bailleur de procéder à la réparation de la chaudière a été prise en compte par le fonctionnaire dirigeant dans la motivation de l'acte attaqué, que le requérant critique dans son deuxième moyen, et que le fonctionnaire dirigeant a, sur cette base, diminué le montant de l'amende initial.

[...]. Pour le surplus, la partie adverse renvoie à son mémoire en réponse et au rapport de Mme l'Auditeur.

[...]. Le premier moyen n'est pas fondé".

#### *IV.2. Appréciation*

Les articles 4, § 1<sup>er</sup>, 5, § 1<sup>er</sup>, 7, §§ 1<sup>er</sup> et 2, et 10, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement sont libellés comme suit:

" Art. 4. § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage;

2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences";

" Art. 5. § 1<sup>er</sup>. 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";

" Art. 7. § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du locataire et du bailleur par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du tribunal de police, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, et si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.

§ 2. L'enquête visée au § 1<sup>er</sup> est effectuée :

1° soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément à l'article 9;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite;

3° soit d'initiative par le Service d'inspection régionale. En présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal, il peut être dérogé à l'alinéa 2 du § 1<sup>er</sup>;

4° soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes prévues à l'article 4, adressée par le délégué de l'administration chargé des visites en vertu de la réglementation relative à l'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer telle que prévue à l'article 165.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions";

" Art. 10. § 1<sup>er</sup>. 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".

Au sens du Code précité, le "bailleur" est défini par l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 5°, comme étant "la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location".

Il ressort de ces dispositions, d'une part, que l'infraction susceptible d'être prise en considération pour l'application de l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> tiret, du Code consiste dans le fait d'avoir mis en location un logement ne répondant pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, et, d'autre part, que le constat de cette infraction pourra être posé par les agents du Service d'inspection régionale de la partie adverse notamment sur plainte du locataire, la circonstance que le bien litigieux ne soit pas occupé lorsqu'est posé ce constat étant indifférente.

Au regard des dispositions précitées, c'est donc vainement que le requérant fait valoir qu'à la date à laquelle le constat de l'infraction qui lui est imputée a été posé, à savoir le 5 août 2014, le bail qui le liait à Hassan KAFI avait pris fin et que ce dernier était censé avoir quitté les lieux. Ces circonstances sont sans incidence sur la réalité de l'infraction et son imputabilité au requérant.

Il est également sans intérêt de faire valoir que la disposition de l'article 7, § 2, 2<sup>o</sup>, *in fine*, du Code aurait été adoptée pour déjouer les pratiques de certains bailleurs qui évinceraient leurs locataires juste avant la visite des services de l'Inspection régionale du logement, pour priver d'effet cette visite. Quelle que soit, en effet, l'intention qui a pu animer le législateur, il ne ressort pas des termes clairs de cette disposition qu'il y aurait lieu, pour son application, de distinguer selon les circonstances dans lesquelles la relation entre le bailleur et le preneur a pris fin, notamment entre le moment où celui-ci a déposé la plainte et celui où les services de l'Inspection régionale du logement ont effectué la visite des lieux.

Doit, enfin, être déclaré tardif et, partant, irrecevable le grief relatif à l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise la partie adverse. Si le moyen visait formellement l'erreur manifeste d'appréciation dès l'introduction de la requête, le requérant n'a exposé pour la première fois qu'au stade du mémoire en réplique la manière dont une telle erreur aurait, à son estime, été commise.

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

## *V. Deuxième moyen*

### *V.1. Thèse des parties*

#### *A. Requête*

Le requérant prend un deuxième moyen 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'inexactitude et de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Il reproche à la décision querellée d'écarter le procès-verbal de descente sur les lieux établi par le juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean au seul motif que le celui-ci statue sur les droits et obligations respectifs du bailleur et du locataire et le partage de responsabilités entre les parties. Le requérant soutient ainsi que, pour les postes "carrelages muraux", "vitrage", "installations électriques dangereuses", "humidité" et "parasites", l'acte attaqué ne pouvait pas se limiter à reprocher l'absence d'état des lieux d'entrée permettant de vérifier les manquements qu'il impute à son locataire, tout en rejetant les constatations de fait effectuées contradictoirement par le juge de paix et l'expert architecte mandaté, lors de leur descente sur les lieux. Le requérant fait, plus précisément, valoir qu'il ne pouvait pas être sanctionné pour la présence de déjections de souris, dès lors que le procès-verbal ne confirme pas la présence de ce rongeur alors que le locataire s'en plaignait déjà et que l'expert a, à cette occasion, fait part de ce que la présence de sacs poubelles dans la cuisine, à même le sol, pouvait en être la cause. Il ajoute qu'il n'aurait pas, non plus, dû être sanctionné pour la ruine des carrelages muraux de la cuisine alors que cet élément n'est pas repris dans le procès-verbal de visite des lieux établi par le juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean.

#### *B. Mémoire en réponse*

La partie adverse répond que les visites des lieux effectuées par un juge de paix ou par la direction de l'inspection régionale du logement s'inscrivent dans des cadres juridiques différents, des sphères de compétences distinctes et entraînent des sanctions de nature différentes qui peuvent se cumuler. Ainsi, si le juge de paix a procédé à une évaluation des dégâts locatifs, il n'a pas fait état de tous les manquements aux normes régionales en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement. Se référant, à la jurisprudence du Conseil d'Etat, la partie adverse fait valoir qu'il appartient au bailleur d'établir que les dégradations constatées par les

services de l'Inspection régionale ont été causées par le locataire, pour que l'amende puisse être diminuée ou annulée. Elle estime qu'en l'espèce, l'acte attaqué a bien pris en compte le procès-verbal dressé par le juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean, puisqu'aucune amende n'a finalement été imposée pour les manquements relatifs à l'usage privatif du logement (serrure défectueuse) et à l'évacuation du lave-linge. Elle considère cependant que, concernant les déjections de souris et la ruine des carrelages muraux, le fonctionnaire délégué a pu considérer que le requérant-bailleur n'apportait pas la preuve que ces manquements ont été causés par le locataire.

### *C. Mémoire en réplique*

Dans sa réplique, le requérant répète ses arguments et affirme que le juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean et l'expert architecte qui l'accompagnait n'auraient pas manqué de relever la ruine des carrelages muraux, à titre de dégâts locatifs, si cette dégradation avait été présente lors de la descente sur les lieux.

### *D. Derniers mémoires*

Les parties se réfèrent à leurs précédents écrits de procédure sur ce moyen.

## *V.2. Appréciation*

Tel que formulé et développé en termes de requête, le deuxième moyen procède de l'affirmation très générale selon laquelle l'acte attaqué refuserait de donner effet (ou, selon les termes de la requête, du crédit) au procès-verbal de la descente des lieux ordonnée par le juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean.

La lecture des pièces de la procédure impose de relever que les griefs initialement portés à la connaissance du requérant par le courrier du 22 septembre 2014 n'ont finalement pas été tous retenus ni par le fonctionnaire dirigeant, lorsqu'il fut appelé à statuer en première instance administrative, ni par le fonctionnaire délégué qui, statuant sur recours administratif, a adopté l'acte attaqué. Les critiques du moyen sont donc, en toute hypothèse, inopérantes à l'égard de ces reproches qui n'ont finalement jamais été retenus à la charge du requérant pour lui infliger l'amende contestée. C'est donc par référence aux seuls autres manquements imputés au requérant qu'il y a lieu d'examiner le moyen, pour décider s'il doit, ou non, être accueilli.

Dans cette perspective, il s'indique avant tout de relever que, pour identifier l'auteur d'une violation de l'interdiction visée à l'article 5 du Code bruxellois du logement, 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. Il ne lui appartient pas de démontrer, en outre, que la méconnaissance de ces exigences résulte du fait du bailleur et non de dommages causés par le locataire ou par un tiers. En revanche, afin d'apprécier l'opportunité d'infliger une amende ou pour déterminer le montant de celle-ci, la partie adverse doit prendre en compte notamment, le fait que le logement aurait été dégradé par le locataire ou par un tiers et la difficulté qu'aurait eue le bailleur de le savoir ou de faire procéder aux réparations requises. Toutefois, dans un tel cas, il incombe au bailleur, et non à la partie adverse, d'apporter la preuve de ces circonstances.

En l'espèce, pour considérer que le requérant n'apporte pas la preuve de ce que plusieurs des défauts constatés devraient être imputés au locataire, le fonctionnaire délégué constate, sans que cela ne soit contesté par le requérant, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été versé au dossier.

Le requérant ne peut, par ailleurs, être suivi lorsqu'il reproche au fonctionnaire délégué de n'avoir pas considéré que le défaut de mention de certains manquements dans le procès-verbal du juge de paix constituait la preuve de l'absence de ces manquements lors de la visite contradictoire des lieux que celui-ci a effectuée le 17 juillet 2014. Cette visite n'avait, en effet, pas pour objet de dresser un inventaire de tous les manquements aux normes régionales en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements élémentaires.

Au regard de ces éléments, il s'impose de constater qu'en déclarant non fondé le recours administratif dirigé contre la décision du fonctionnaire dirigeant, l'acte attaqué n'a méconnu aucun des principes et dispositions visés par le moyen. Celui-ci ne peut, en conséquence, être accueilli.

## *VI. Troisième moyen*

### *VI.1. Thèse des parties*

#### *A. Requête*

Le requérant prend un troisième moyen de "la violation des articles 5, 7 et 10 du Code bruxellois du Logement, de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Il estime que la Direction de l'Inspection régionale du Logement ne pouvait pas le sanctionner pour le risque de chute des briquettes de parement de la façade de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée, au motif que ce constat ne concerne pas le logement litigieux (situé au deuxième étage) et que, se rapportant à l'extérieur du bâtiment, il relève de la compétence du bourgmestre sur la base de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale. Il en déduit que l'acte attaqué est illégal en ce qu'il est fondé, même partiellement, sur un constat ne relevant pas de la compétence de son auteur.

#### *B. Mémoire en réponse*

La partie adverse répond que le constat d'un risque de chute de briquettes de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, entre dans les prévisions de l'article 2, §§ 1 et 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 des logements. Elle relève que cette disposition vise notamment la sécurité "dans les communs et les abords", que le risque de chute de briquettes de parement sur la façade d'un immeuble menace la sécurité de ses occupants et que cette compétence est à distinguer de celle que le bourgmestre exerce en matière de sécurité publique sur la base de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

#### *C. Mémoire en réplique*

Dans sa réplique, le requérant estime que le Code bruxellois du logement et ses arrêtés d'exécution visent à protéger les seuls occupants d'un bien, alors que l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale vise la sécurité publique de tous les citoyens. Il soutient que c'est le public plus que les occupants qui risque d'être affecté

par la chute de briquettes de parement. Il ajoute que le constat opéré ne concerne pas le logement litigieux sis au deuxième étage, mais le rez-de-chaussée de l'immeuble.

#### *D. Dernier mémoire du requérant*

Dans son dernier mémoire, le requérant avance ce qui suit :

- " Le Code du Logement et son arrêté d'exécution visent à la sécurité des seuls occupants de l'immeuble, tandis que l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale, qui fonde la compétence du Bourgmestre, vise la sécurité publique de tous les citoyens. En l'espèce, c'est plus le public que les occupants qui risqueraient d'être affectés au cas de chute des briques de parement.  
En toute hypothèse, la partie adverse omet de tenir compte de ce que le constat opéré ne concerne de toute façon pas le logement litigieux, qui est sis au deuxième étage et pas au rez-de-chaussée.  
A cet égard, les enseignements de l'arrêt n° 209.318, cité par Madame l'Auditeur ne sont pas applicables à la présente affaire. Il s'agissait là d'un défaut structurel (problème de stabilité) affectant le plafond du sous-sol et par voie de conséquence directe, le sol de l'appartement du rez-de-chaussée qui faisait l'objet de la plainte à la D.I.R.L.  
En l'espèce, il est surtout question d'un risque pour les usagers de la voirie publique (encore qu'hypothétique, s'agissant de la chute de briquettes de parement depuis la fenêtre du rez-de-chaussée, implantée à hauteur d'homme...)"

#### *E. Dernier mémoire de la partie adverse*

Dans son dernier mémoire, la partie adverse fait état des considérations suivantes :

- " Comme l'a relevé Madame l'Auditeur dans son rapport, la partie adverse considère que la chute des briquettes du linteau d'une fenêtre du rez-de-chaussée constitue un manquement aux exigences de sécurité élémentaire car elle concerne la stabilité du bâtiment et la sécurité des occupants de ce bâtiment, en l'espèce lorsqu'ils circulent dans les «communs et abords» de l'immeuble qu'ils occupent.

La partie adverse relève que la chute d'éléments du linteau de la fenêtre concerne bien la sécurité des occupants de l'immeuble, dont les occupants du logement du deuxième étage, car les linteaux constituent des éléments structurels de la façade de l'immeuble, au niveau des maçonneries. L'érosion du linteau et la chute des briquettes rentrent donc bien dans le champ d'application de l'article 2, § 2, de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité, puisqu'ils concernent la stabilité de l'ensemble du bâtiment et de sa façade dans lequel se situe le logement en cause.

Ce manquement ne constitue donc pas uniquement un «risque pour les usagers de la voirie publique», parmi lesquels figurent évidemment les occupants des logements situés dans l'immeuble appartenant au requérant, qui doivent pouvoir circuler aux abords de leur logement en toute sécurité.

La partie adverse n'a donc pas empiété sur la compétence du bourgmestre sur base de l'article 135, § 2, de la Nouvelle Loi communale, mais a agi dans le cadre des

compétences que lui attribuent le Code bruxellois du Logement afin de garantir la sécurité des logements mis en location et de leurs locataires.

Pour le surplus, la partie adverse renvoie, sur le troisième moyen, à son mémoire en réponse et au rapport de Mme l'Auditeur.

Le troisième moyen n'est pas fondé".

## *VI.2. Appréciation*

Le moyen critique l'acte attaqué, en tant que celui-ci repose notamment sur le constat, posé par les agents de la Direction de l'Inspection régionale du logement, qu'"[e]n façade avant, sous l'effet de la corrosion du linteau d'une fenêtre du rez-de chaussée, des briquettes de parement menacent de chuter (certains éléments sont déjà tombés)". A l'estime du requérant, un tel constat "pourrait le cas échéant relever de la compétence du Bourgmestre, sur la base de l'article 135, § 2, de la Nouvelle Loi communale, mais ne relève en aucun cas des compétences de la D.I.R.L."

Conformément à l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, 1<sup>o</sup>, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, la Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour "le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques".

L'article 4, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement dispose que "les logements doivent respecter [...] [1<sup>o</sup>] l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relative à la stabilité du bâtiment [...]"

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 des logements est libellé comme suit:

- " En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment, l'état structurel de l'immeuble doit permettre d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords. Cette exigence est jugée par rapport aux éléments suivants :
- [...]
  - 2<sup>o</sup> les maçonneries;
  - [...]"

Le constat de risque de chute de briquettes de la façade avant du bâtiment

litigieux entre dans les prévisions de l'article 2, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 précité. Ce risque menace la circulation des occupants du bâtiment "dans les communs et les abords", nonobstant la circonstance que les dégradations constatées se situent au niveau du rez-de-chaussée.

La possibilité pour le bourgmestre d'intervenir, en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale et au titre du pouvoir de police générale que lui confère cette disposition, lorsque la sécurité publique est menacée – par exemple, si le parement d'une façade menace de s'écrouler sur les passants qui empruntent la voie publique –, n'empêche pas la Direction de l'Inspection régionale du Logement d'exercer les compétences qui lui sont attribuées en matière de police spéciale des habitations situées sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale pour garantir la sécurité des occupants des logements qui sont mis en location.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas fondé.

#### *VII. Indemnité de procédure*

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

### **PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

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

La requête est rejetée.

#### **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI<sup>e</sup> chambre, le trente et un mai deux mille dix-sept par :

MM. Jacques JAUMOTTE,  
David DE ROY,  
Serge BODART,  
Katty LAUVAU,

président de chambre,  
conseiller d'État,  
conseiller d'État,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Jacques JAUMOTTE.