CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 241.113 du 26 mars 2018

A.219.358/VI-20.796

En cause : **EL HARMOUSSI** Saïd,

ayant élu domicile
chaussée de Gand 1213
1082 Berchem-Sainte-Agathe,

contre :

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

ayant élu domicile chez
M^e Marion TILKENS, avocat,
rue Emile Claus 4
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 mai 2016, Saïd EL HARMOUSSI demande l'annulation de la décision du 3 mars 2016 par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale déclare que son recours contre la décision du fonctionnaire dirigeant du 14 janvier 2016 n'est pas fondé et que le montant de l'amende administrative de 9.750 euros est dû.

II. Procédure

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.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Alain LEFEBVRE, premier 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 des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 12 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 janvier 2018 à 10 heures.

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

M^e^ Marion TILKENS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, a été entendue en ses observations.

M. Alain LEFEBVRE, premier auditeur, a été entendu 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. Exposé des faits utiles à l'examen du recours

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble situé rue Otlet 14 à 1070 Anderlecht.

2. Le 15 avril 2014, suite à une plainte introduite par une personne se présentant comme Saïd Lachech, locataire de la deuxième chambre du troisième étage, la partie adverse, après avoir prévenu celui-ci et le requérant, effectue une visite des lieux.

3. Par des courriers des 2 avril 2014 et 11 avril 2014, le requérant fournit à la partie adverse diverses informations sur l’appartement litigieux et ses occupants.

4. Le 26 juin 2014, le fonctionnaire dirigeant de la partie adverse informe le requérant des résultats de l'enquête et des défauts constatés pour le logement de la deuxième chambre de l’appartement litigieux. Il prononce une interdiction immédiate

de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement litigieux.

5. Ce même jour, le fonctionnaire dirigeant de la partie adverse informe le requérant du montant estimé de l'amende administrative pour le logement de la deuxième chambre, soit 19.500 euros, et, avant l'imposition de cette amende, l'invite afin d'être entendu en ses observations et moyens. L'audition, initialement prévue le 8 octobre 2014, est remise *sine die* par la partie adverse le 6 octobre 2014. Elle est ensuite refixée au 18 juin 2015. Un procès-verbal d'audition est établi. Le requérant est invité à communiquer différents documents, ce qu'il fait par lettre du 6 juillet 2015.

6. Le 14 janvier 2016, le fonctionnaire dirigeant de la partie adverse décide de réduire l'amende de 19.500 euros à 9.750 euros pour la deuxième chambre.

7. Le 1er février 2016, le requérant introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de la partie adverse contre la décision du fonctionnaire dirigeant du 14 janvier 2016.

8. Le 3 mars 2016, le fonctionnaire délégué de la partie adverse décide que le recours contre la décision du fonctionnaire dirigeant du 14 janvier 2016 relative à la deuxième chambre n'est pas fondé et que le montant de l'amende administrative de 9.750 euros est dû.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse du requérant

A. Requête

Le requérant soulève un moyen unique, "pris de la violation de l'article 2 de la constitution, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en considération de l'ensemble des éléments de la cause et de l'erreur manifeste d'appréciation, dans le sens où l'autorité administrative doit statuer en prenant en considération tous les éléments pertinents qui sont portés à sa connaissance au moment où elle statue, de l'absence de motifs pertinents, du

principe de prudence selon lequel l'administration se doit de procéder à un examen concret, complet, attentif loyal et sérieux des circonstances, de la motivation insuffisante et inadéquate, de la violation du devoir de prudence, de soin et du principe de bonne administration , notamment le devoir de soin et de minutie et l'obligation de statuer de la cause". Il le formule comme suit :

" 3.1. Violation de mes droits de défense à l'audition du 8 octobre 2014 :

Je soutiens que l'audition du 8 octobre 2014 sur base de laquelle l'amende administrative est maintenue devant être nulle sur le fondement de l'article 6 de la Convention européenne des Droits de l'Homme. L'autorité par son comportement voulait m'imposer une obligation au silence pour ne pas me permettre de justifier qu'il y a abus de pouvoir. Il y a obligation faite à l'administration d'entendre l'intéressé avant de lui infliger une sanction qui est une application du principe général du respect des droits de la défense. L'audition devrait reprendre tous les dires et moyens de défense des parties en cause. Or reprendre de façon partielle et sélective ce qui a été dit de façon à privilégier le point de vue de l'autorité peut être entaché d'abus de pouvoir.
L'article 6 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales (ci-après C.E.D.H.) consacre que :
- Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement. Or il y a refus d'être entendu par l'autorité administrative dans tous mes moyens de défense lors de l'audition du 8 octobre 2014;
- Le droit à la présomption d'innocence;
- Droit de disposer du temps et facilités nécessaires à la préparation de ma défense; ce qui ne m'avait pas été permis étant donné le comportement de l'autorité de m'ordonner le silence. Il est arrivé au Conseil d'État d'énoncer que le principe préalable est de donner à la personne convoquée à l'audition l'occasion de faire valoir ses droits de la défense impératifs dans toute action. La haute juridiction réaffirme le droit d'être entendu.
Aucune garantie d'objectivité n'était assurée et le principe d'impartialité n'était pas d'application… On imagine mal, en effet, que je sois entendu par un organe partial - qui plus est chargé de mettre un avis essentiel à l'autorité administrative -sans que cela n'entraîne une violation des droits de la défense.
Je mets donc en cause l'audition du 8 octobre 2014, laissant apparaître des préjugés un traitement inadéquat de la question de la salubrité dans Bruxelles, que ce soit au niveau des maisons ou dans l'espace public et l'attitude du Fonctionnaire délégué ne me permettant pas d'assurer ma défense convenablement;
Que l'état du quartier dans lequel se trouve l'immeuble est lui-même abandonné par les autorités administratives dans une insalubrité indescriptible et honteuse, ne justifiant pas des amendes aussi énormes aux propriétaires des maisons qui ne cessent de démontrer leur bonne volonté à collaborer dans la promotion de la salubrité ;
Que des travaux de rénovation des six appartements qui n'ont jamais été rénovés auparavant, étaient en cours à l'occasion de la visite de la DirI;
Que le fait de ne pas prendre en considération cette situation de rénovation dans l'appréciation générale de la suppression de l'amende constitue une violation du caractère du principe de bonne administration et d'appréciation de tous les éléments pertinents de la cause;
Que les photographie prises *in tempore non suspecto* démontrent à suffisance que l'immeuble est immaculé et propre ;
Que les différentes démarches et plaintes des locataires ne tendent qu'à l'obtention des allocations à la relocation; que les plaintes des locataires sont de mauvaise foi; que les dégâts occasionnés dans l'appartement par le locataire Ben Hassan

démontre la mauvaise foi de ce locataire;
D'autre part, dans ce contexte, l'insalubrité dans lequel se trouve le quartier où est situé l'immeuble constitue un manquement grave du service public de la région de Bruxelles-capitale;
Que cela ne justifie pas d'imposer des amendes énormes aux particuliers tandis que la Région manque elle-même à ses obligations les plus élémentaires de combattre l'insalubrité publique (des centaines de photographies ont été prises dans le quartier illustrant l'insalubrité dans le quartier et d'autres lieux de Bruxelles ; photographies qu'il n'y a pas lieu de joindre à la présente mais que je me réserve le droit de confier à mon avocat afin de les présenter au juge le jour de l'audience);
Que lors de ma visite à l'audition, le Fonctionnaire délégué ne m'a pas laissé le temps d'aborder la discussion sur l'inégalité du traitement opérée par l'autorité administrative;
Qu'il ne m'avait pas permis de parler et m'avait ordonné le silence, ne me laissant pas d'aborder d'autres moyens de défense; ce qui constitue à mon avis une violation flagrante de mes droits de défense;
Que l'inégalité que l'autorité administrative opère dans le combat de l'insalubrité dans les maisons des particuliers et l'insalubrité dans l'espace public et surtout dans les quartiers défavorisés de Bruxelles constitue un traitement discriminatoire en violation des articles 10 et 11 de la Constitution belge du fait de mener une politique de marginalisation voulue et volontaire de ces quartiers (Cureghem, Molenbeek-Saint-Jean *etc*), et de les laisser dans l'abandon car souvent ils sont habités par des étrangers vulnérables;
Considérant que lors de la visite du 15 avril 2015, la DirI a consacré d'autres dégradations faites dans l'appartement et ne mentionne pas dans sa décision que les nouveaux dégâts sont occasionnés par le locataire et les personnes qui occupent l'appartement avec lui;
Que cette mesure de m'attribuer la responsabilité des nouveaux dégâts illustre à nouveau la partialité de la DirI dans l'exercice de sa fonction qui devait rester neutre et mentionner de bonne foi dans le rapport toutes les circonstances de la cause ;
Que la nouvelle amende imposée en méconnaissance de mes droits de la défense et n'ayant pas mis tous les éléments de la cause dans leur contexte général concernant l'appartement litigieux, et partant ce comportement de l'autorité administrative viole le principe de bonne administration et constitue un excès de pouvoir et que la DirI est partial dans sa fonction et mène une politique pro-locataire même si le locataire est fautif et la DirI ne cherche pas les éléments suffisants dans sa prise de sa décision;
J'estime que l'agent chargé de mon audition lors de la première audition dans le cadre de l'appartement litigieux et le fait de ne pas être entendu par le fonctionnaire délégué lors de la deuxième audition m'ordonnant de me taire ne dispose pas de la distance et de l'impartialité nécessaire pour ce faire.
Ce qui est avancé plus haut met en avant un manque d'impartialité et de bonne foi de l'autorité administrative dans le traitement de mon dossier particulier et viole le principe de bonne administration.
Le Conseil d'État a mis au point, au vu des nombreux cas d'espèces qui lui ont été remis, le raisonnement suivant: «Le principe d'impartialité s'oppose à ce que personne ne soit à la fois juge et partie dans la procédure, soit qu'elle ait joué un rôle d'accusation ou d'instruction ; que ce principe est également violé lorsque le fonctionnaire délégué intervient avec des préjugés qui pourraient compromettre la sérénité des débats et de la décision (CE., 24 juin 2003, Morrels, n° 120.864).
Dès lors, pour que l'audition doive être préparée de manière efficiente, lorsqu'il n'y a pas été accompli dans le respect des droits de la défense, l'audition elle-même doit être annulée entraînant avec elle l'annulation de l'amende administrative prise dans le cadre de la procédure ainsi viciée.

3. 2. Décision prise abusivement sans la prise en considération des travaux en cours dans l'immeuble dans son entièreté et spécifiquement dans l'appartement litigieux :

Des courriers ont été envoyés à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement dans les trois dossiers ayant trait à l'appartement litigieux et aux termes desquels j'expliquais que l'appartement était dans son entièreté donné en colocation aux trois locataires Messieurs Jeffali Hicham, Ben Hassan Toufiq et El Bouchtili Samir, celui-ci avait quitté son logement car recherché par l'Office des Étrangers en vue de son expulsion au Maroc.
Dans sa décision prise lors de la plainte du premier locataire Jeffali Hicham, aucune décision n'avait été prise de l'interdiction de la totalité de l'appartement ; la décision d'interdiction se limitait à la seule chambre occupée jusque là par le dénommé Jeffal Hicham. La deuxième chambre (chambre n° 2, celle de El Bouchtili) avait été visitée en même temps que celle de son colocataire mais sans qu'une décision d'interdiction n'eut été prise à l'encontre de cette chambre.

3.3. Absence d'un examen de l'état des travaux dans l'appartement et non encore achevés au moment de la visite :

a. Non prise en considération de la situation globale des travaux de rénovation en cours dans l'appartement et des courriers invitant les locataires à devoir avoir accès à l'appartement :

À défaut d'avoir analysé la situation dans son ensemble, la Direction de l'Inspection du Logement viole donc l'article 3 de la CEDH, les articles 2 et 3 de la loi du 29.07.1991 sur la motivation formelle des actes administratifs ainsi que les principes de bonne administration, notamment le devoir de soin et de minutie et l'obligation de statuer en considération de l'ensemble des éléments de la cause.
Je n'ai pas pu produire des factures de nature à démontrer que des travaux ont été entrepris de longue date au sein de l'immeuble litigieux, vu la multitude des factures, celles-ci vont être présentées par mon avocat le jour de l'audience;
Je n'ai pas non plus été autorisé à m'exprimer sur les circonstances de la plainte déposée par les locataires. Je n'ai pas pu produire diverses photographies prises *in tempore non suspecto* démontrant que bon nombre de travaux ont été entrepris au sein de l'immeuble litigieux Celles-ci sont jointes à la présente, annexe 1.

b. Violation de l'obligation de motivation, à supposer que l'appartement ne dispose pas de toilette ni de salle de bain :

Les différentes lettres envoyées à l'Inspection du Logement précisent que l'appartement occupé par les trois locataires est équipé d'une toilette et d'une salle de bain et cuisine semi équipée (voir photographies ci-jointes). Le recours déposé par moi-même précise que l'appartement est habitable et s'il y a des finitions encore à terminer c'est parce que l'appartement ainsi que d'autres parties de l'immeuble étaient en travaux. Le requérant estime que la motivation de l'Inspection de la DirI est insuffisante voir nulle et erronée car elle ne comporte aucun élément relatif à la situation des travaux dans l'appartement et dans la cage d'escalier et la commande des nouveaux châssis, ni aucune précision sur le fait que l'appartement est d'une superficie totale de 90 m^2.
La loi précise qu'un appartement 90m^2 peut abriter jusqu'à 6 personnes. L'arrêté ministériel de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 janvier 2014 paru au Moniteur Belge du 07.02.2014, précise en cas d'un logement avec parties communes :
«1) Dans le cas d'une toilette commune à des locataires différents, elle doit être accessible en permanence et être réservée à 6 personnes maximum au moment de la signature du bail.

2) Comme pour le WC, si le point d'eau chaude sanitaire est collectif, il sera réservé à 6 personnes maximum et doit nécessairement être situé dans un local accessible en permanence et seulement destiné à cet effet. Il peut se trouver dans une salle de bain ou de douche et doit au minimum se composer d'un lavabo et de l'équipement qui l'accompagne.
3) Dans le cas d'une cuisine collective, celle-ci doit, en plus des normes citées plus haut, comporter l'appareil électroménager de cuisson de puissance suffisante et dans des conditions générales de qualité, de placement et d'accessibilité déjà évoquées pour les autres équipements collectifs»
La DirI n'a pas mentionné dans son rapport lors des deux visites la présence dans la salle de bain dune douche, d'un lavabo et d'une toilette.
L'administration est tenue d'agir et de prendre des décisions de manière consciencieuse, ce qui implique «qu'elle doit s'informer suffisamment pour prendre une décision en connaissance de cause (...) et donc disposer de toutes les données juridiques et factuelles nécessaires lors de la prise de la décision (http://www.federaalombudsman.be/fr/content/normes-de-bonne-conduite-administrative).
La partie requérante n'avait pas encore présenté d'attestation de conformité de gaz et d'électricité car pour demander cette attestation tous les travaux devraient être finis dans l'appartement et dans toute la maison. Il est inconcevable de procéder à la coupure de gaz ou d'électricité car l'appartement était habité par deux personnes.
La Direction de l'inspection du logement ne pouvait donc se contenter de rappeler les normes à respecter pour qu'un logement soit aux normes exigées d'habitabilité mais doit prendre aussi en considération les efforts que le propriétaire fait pour améliorer le respect de ces normes; J'ai émis dans ma lettre du 11.04.2014 (annexe 7), dans le cadre de l'appartement litigieux, un commentaire dans les pages 2,3 et 4 des manquements qui ne doivent pas être considérés comme tels car les travaux n'étaient pas encore finis lors de la visite de la DirI dans l'appartement.
La lecture des trois sanctions ne permet pas de comprendre pourquoi les arguments avancés n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration de l'acte attaqué ni pourquoi ceux-ci n'ont pas convaincu de ne pas infliger d'amende administrative.
En ne permettant pas au requérant de comprendre les raisons de fait et de droit qui ont poussé à ne pas prendre en compte mes différents arguments et à agir dans tel sens plutôt que dans tel autre, la motivation de la sanction infligée est abusive.
Il convient de prendre en considération tous les éléments de la cause, et de prendre en considération les photographies du logement litigieux prises en octobre et décembre 2012 ainsi qu'en janvier 2013 - soit plusieurs mois avant la décision attaquée - qui montrent clairement la présence du chauffage central au sein de l'immeuble dans l'entité 12 de l'immeuble.
Celles-ci montrent également une chambre et un hall d'entrée entièrement rénové, ainsi qu'un escalier dont la balustrade ne semble devoir subir aucune critique.
L'autorité, en condamnant le requérant pour toute une série de manquements inexistants, a partant commis une erreur d'appréciation. J'ai avancé dans mon argumentation que la région elle-même a commis des manquements quant à la gestion de la propreté et l'hygiène et qu'il serait absurde que la Région mène une politique de contrôle dans des maisons pour combattre l'insalubrité alors qu'elle même ne mène aucune politique sévère de combattre l'insalubrité de l'espace public à Bruxelles.

c. Violation du principe constitutionnel d'égalité des parties et violation du principe de bonne foi :

Il faut avouer et reconnaître que le quartier de Cureghem où se trouve l'immeuble est dans un état d'insalubrité permanente; les manquements de l'autorité administrative sont évidents (les rues sont sales, l'état des voiries laisse à désirer, pas de ramassage régulier des sacs poubelles et la liste est longue). Mon courrier

adressé au directeur de Bruxelles Propreté Monsieur Vincent Jumeau en date du 25.06.2014 (lire annexe 8) illustre ce cas.
Que l'autorité administrative pense uniquement à faire la chasse aux particuliers pour imposer des amendes administratives sans se soucier de promouvoir la salubrité, l'hygiène dans les rues de Bruxelles, constitue une contradiction criante de l'objectif de la région de Bruxelles-Capitale à seulement vouloir contrôler le respect de la salubrité uniquement dans les logements. Le Quartier de Cureghem ainsi que d'autres quartiers défavorisés de la région de Bruxelles-Capitale nécessitent une attention particulière mais il semble que la Région fait l'autruche quant aux obligations lui incombant de développer une politique de développement harmonieuse dans toute la Région de Bruxelles-Capitale. Ce constat nous met devant une contradiction flagrante de la politique de «deux poids, deux mesure» du développement urbain. Le fait d'imposer des normes sévères hors du commun dans l'inspection des logements et des amendes exagérées sans que l'autorité administrative ne soit contrainte elle -même à s'imposer des normes aussi sévères à promouvoir une ville propre et salubre démontre qu'il y a différence de traitement. Les différentes sanctions administratives que la DirI veut m'imposer injustement constituent une anomalie vu que le quartier lui-même connaît des manquements de la part de l'autorité administrative.
En invoquant l'ordonnance du 11 juillet 2013 en modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2013 portant le Code Bruxellois du Logement, servant de base seulement à inspecter des maisons de particuliers soupçonnées d'insalubrité, sans analyser concrètement que la Région est défaillante de façon honteuse à laisser pour compte des quartiers entiers dont la population est censée être vulnérable, la Région de Bruxelles-Capitale fait preuve de violation du principe de bonne foi dans la promotion du développement urbain.
Par conséquent, en adoptant une telle motivation imprégnée d'excès de pouvoir et de son attitude intransigeante de ne pas supprimer la décision prise le 03.03.2016, pour les raisons sérieuses de la situation particulière de mon dossier étant donné toutes les circonstances sérieuses de la cause, la Direction de l'Inspection du Logement prise en méconnaissance de mes droits de défense, viole les articles 2 et 3 de la loi du 29.07.1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, les principes de bonne administration, notamment le devoir de soin et de minutie et l'obligation de statuer en considération de l'ensemble des éléments de la cause et commet une erreur manifeste d'appréciation.
Le requérant estime que le moyen est sérieux".

Par ailleurs, et même s'il ne présente pas cet argument dans l'exposé de son moyen unique, il convient de relever qu'après avoir exposé l'objet de son recours, le requérant fait valoir ce qui suit :

" Monsieur Lachech Saïd n'ayant jamais occupé de logement dans l'appartement de 90 m^2 situé rue Otlet 14, $3^{ème}$ étage - $2^{ème}$ chambre sur 4) à Cureghem, 1070 Anderlecht (Bruxelles). Qu'il s'agit d'une irrégularité commise par la Direction de l'Inspection du logement, cette sanction administrative devant être frappée de nullité".

B. Mémoire en réplique

Le requérant reproduit, pour l'essentiel, le contenu de sa requête, auquel il apporte quelques compléments.

Il formule, avant tout, une observation préliminaire dans les termes suivants :

" De prime à bord, il y a lieu de constater par le Conseil d'État que concernant le dossier 3-07-0023871-01, le dénommé Lachech Saïd est une personne fictive et n'avait jamais occupé l'appartement litigieux ; dans un courrier adressé par la Direction de l'Inspection régionale du Logement, en date du 05.08.2014, elle adresse un courrier à Mr. Lachech Saïd dans lequel elle dit: «Monsieur, je vous écris afin de vous informer que notre service social a pris la décision de clôturer votre accompagnement social suite à vos absences aux rendez-vous fixés».
Il ressort de ce courrier que cette personne si elle habitait concrètement dans l'appartement du 3ème étage de l'immeuble numéro 14 de la rue Otlet 14, elle aurait pu se présenter à tous les rendez-vous y compris celui de l'inspection réalisée dans l'appartement en date du 15.04.2014.
Rien ne prouve juridiquement que cette personne correspond avec l'identité de Mr. El Bouchtili Samir ayant quitté l'appartement avec son colocataire Jeffali Hicham dès l'interdiction de continuer à occuper l'appartement rendue par la Dirl.
La procédure concernant le dossier 3-07-0023871-01 devrait être déclarée nulle, Il y a donc lieu de rejeter cette plainte qui devrait être jugée inadmissible à titre principal pour irrégularité et nullité de la procédure".

Sous le titre "a. Non prise en considération de la situation globale des travaux de rénovation en cours dans l'appartement et des courriers invitant les locataires à devoir avoir accès à l'appartement", il ajoute les éléments suivants :

" Ainsi, en date du 01.10.2012 dans une lettre envoyée au colocataire Jeffali Hicham, dossier : 3-07-0022240, je disais : «Comme vous le savez une affiche avait été affichée dans le hall d'entrée que l'immeuble devait être libre en novembre 2011. Mais puisqu'aucun des locataires occupant l'immeuble ne m'avait fait part de son intention de libérer son logement afin de faire des travaux que nécessite l'immeuble...» «Vous aurez remarqué que l'appartement est totalement remis à neuf et que des travaux de rénovation doivent intervenir dans la pièce que vous occupez (…). Pareils travaux ne peuvent être exécutés en votre occupation de la chambre».
En date du 31.10.2012 une lettre est envoyée à Mr René De Jonghe, coordonnateur au syndicat des locataires : «Nous nous efforçons depuis plusieurs mois déjà et de façon spontanée de faire de notre mieux afin de mettre de l'ordre dans cet appartement qui, je l'avoue n'est pas facile à gérer vu le comportement difficile à cerner des personnes concernée». «Ces personnes sont animées par une mauvaise foi; je les ai averties depuis plusieurs mois que des travaux devraient être entamés dans leurs parties respectives mais elles ont refusé et notamment Mr. El Bouchtili Samir et Mr. Jeffali Hicham...». Il y est dit aussi : «Il est à noter que des travaux de rénovation vont bon train dans tout l'immeuble. Ainsi projetons-nous la rénovation, des six appartements, un par un, selon les disponibilités des locataires et en concordance avec leur planning et leur choix à condition d'ailleurs de respecter les obligations qui leur incombent. La nature des travaux à exécuter sont: Placement de nouveaux châssis double-vitrage, rafraîchissement de toutes les entités, installation de matériel de sécurité...*etc*».
Il ressort de la lettre envoyée au syndicat des locataires que des travaux étaient déjà entamés dans l'appartement litigieux plusieurs mois avant la visite de l'inspection régionale de Bruxelles-Capitale. Les travaux de rénovation étaient entamés de

notre propre initiative, Il est jugé par le Conseil d'État que toute amende devrait être annulée en cas de travaux de rénovation étaient en cours dans l'immeuble.
[…]
Dans le cas du locataire Ben Hassan Toufiq et pour prouver que sa chambre était entièrement rénovée, j'écrivais à son colocataire Jeffali Hicham en date du 31.10.2012: «En l'occurrence, comme vous le savez, il a été procédé à la rénovation des deux grandes pièces dans l'appartement donné en colocation sans grande difficulté avec les deux locataires et il ne reste que la rénovation des deux petites pièces avant et arrière que vous occupez». Cela prouve à suffisance que les dégâts occasionnés dans la chambre grande chambre du locataire Ben Hassan sont postérieurs aux travaux déjà exécutés dans son logement".

Sous le titre "d. Disproportion de l'amende infligée", il fait valoir ce qui suit :

" Que la partie adverse reconnait que des travaux ont été bel et bien réalisés dans l'immeuble et d'autres en cours de réalisation ; qu'elle dit que l'amende estimée au départ à 15.800€ (amende fondée sur une erreur commise et que celle-ci est entachée d'irrégularité faussant la procédure).
Que ces éléments démontrent que la Région a commis de multiples erreurs et irrégularités soulevées maintes fois lors des auditions auxquelles j'étais invité mais en vain.
Il n'y a eu aucune situation de récidive dans mon chef vu que le contrat de bail de mise à jour fait le 01.03.2014 au locataire El Arsi Abdelilah pour un contrôle routinier de l'Office des Étrangers, indique l'adresse suivante : Rue Otlet 12/3ème étage. L'annulation de l'amende imposée de récidive portant le montant de l'amende à 19.500€ au lieu de 9.750€ (une réduction de 9.750€).
Puisque la Région reconnait que des travaux ont été exécutés et que ces travaux ont été pris en considération : «Que le requérant invoque le fait qu'il a réalisé des travaux ; Que ceux-ci ont déjà été pris en compte par la Dirl qui a diminué *ex aequo et bono* estimée au départ à 15.800€ étant entendu qu'est comprise dans cette diminution générale la suppression particulière à certains défauts mentionnés ci-dessus»; qu'il y a lieu de constater que la région a diminué de 9.750€ le montant de l'amende. Que l'annulation de l'amende imposée pour récidive est illégale du fait que le contrat fait au locataire concerne l'immeuble 12 et non l'immeuble 14; qu'il y a erreur dans l'application de l'amende de récidive. Si la région a diminué de moitié l'amende pour récidive, et puisque l'amende de 19.500€ est non fondée, cela revient à constater qu'aucune diminution n'est accordée au vu des travaux réalisés. Puisque la Région a accepté de supprimer la moitié de l'amende et puisque l'amende pour récidive devant être déclarée nulle, il y a lieu que le Conseil d'État constate que l'amende de 9.750€ devant être donc annulée car si la suppression de 9.750€ pour récidive ne devrait pas être prise en compte dans l'annulation au vu des travaux effectué et que la Région reconnait; si la Région reconnait avoir annuler la moitié de l'amende pour récidive (19.500€), la logique des choses est d'annuler la totalité de l'amende de 9.750€ si la récidive devrait être jugée nulle pour irrégularité de la procédure.
Il a été jugé par le Conseil d'État qu'aucune amende administrative ne peut être infligée lorsque la constatation de la violation des normes est constatée suite à une enquête faite alors que des travaux de l'amélioration des normes sont en cours dans l'immeuble ; des travaux de rénovation et de mise à niveau des normes étaient en cours dans l'immeuble et c'est ce que démontrent les photos prises dans l'immeuble bien avant la visite d'enquête.
La motivation de l'inspection devant porter à la fois sur le montant de l'amende et sur sa proportionnalité par rapport à l'infraction constatée. Au vu de l'État du

quartier de Cureghem et les efforts déployés pour l'amélioration de l'immeuble se trouvant dans un quartier délaissé par les autorités publiques, l'amende est disproportionnée, la décision peut être annulée par le Conseil d'État (projet d'ordonnance relative au Code du logement de la Région de Bruxelles-capitale, Doc. Cons. Rég. Brux-cap, sess. Ord. 2002- 2003, n° A-416/2 du 1er juillet 2003, p.100).
Par sa décision disproportionnée, la Région de Bruxelles-Capitale a exercé un excès de pouvoir (C.E., 18 novembre 1993, n° 44.936).
Il est clair que lors de la visite et comme le démontrent les photos l'appartement est équipé d'eau chaude et froide, toilette, douche, chauffage et que ces équipements procurent un confort et une salubrité acceptable. Suivant le Conseil d'État, la notion de salubrité au sens de la loi communale ne peut concerner que des critères hygiéniques de santé publique (C.E. n° 103.545 du 21 février 2002, Dejardin; C.E. n° 105.215 du 27 mars 2002, Rosier, Rev. Dr. Comm., 2002/4, p.345)".

C. Dernier mémoire

Le requérant reproduit, pour l'essentiel, le contenu de ses écrits antérieurs, auquel il apporte quelques compléments.

Avant tout, il formule différemment l'observation préliminaire de son mémoire en réplique :

" De prime à bord, il y a lieu de constater par le Conseil d'État que concernant le dossier G/A219.358/V1-20.796, le dénommé Lachech Saïd est une personne fictive et n'avait jamais occupé l'appartement litigieux, cela est soutenu par le témoignage des habitants eux-mêmes qui attestent de bonne foi que cette personne n'avait jamais habité dans l'immeuble (pièce 17). Dans un courrier adressé par le service de l'assistance sociale de la Direction de l'Inspection régionale du Logement, en date du 05.08.2014, elle adresse un courrier à Mr. Lachech Saïd dans lequel elle dit : «Monsieur, je vous écris afin de vous informer que notre service social a pris la décision de clôturer votre accompagnement social suite à vos absences aux rendez-vous fixés». Ce courrier émanait du service social de la Dirl prouve à suffisance que cette personne n'habitait pas dans l'appartement litigieux. Prétendre par la Dirl que le dénommé Lachech Saïd avait activé une plainte et la constatation de l'assistante sociale de la Dirl de la défaillance de cette même personne aux rendez-vous fixés prouve à suffisance de l'inexistence de cette personne. Les propos de la Direction de l'Inspection du logement et son service d'accompagnement social ne sont pas homogènes et se contredisent.
Il ressort de ce courrier que cette personne, si elle habitait concrètement dans l'appartement du 3ème étage de l'immeuble numéro 14 de la rue Otlet, elle aurait pu se présenter à tous les rendez-vous y compris celui de l'inspection réalisée dans l'appartement en date du 15.04.2014.
Rien ne prouve juridiquement que cette personne correspond avec l'identité de Mr. El Bouchtili Samir ayant quitté l'appartement avec son colocataire Jeffali Hicham dès l'interdiction de continuer à occuper l'appartement rendue par la Dirl.
La procédure concernant le dossier G/A219.358/V1-20796 devrait être déclarée nulle. Il y a donc lieu de rejeter cette plainte qui devrait être déclarée irrecevable à titre principal pour irrégularité et nullité de la procédure".

Sous le titre "2.2. Décision prise abusivement sans la prise en considération des travaux en cours dans l'immeuble dans son entièreté et spécifiquement dans l'appartement litigieux", il fait valoir ce qui suit:

" L'appartement avait continué à être occupé par le colocataire ben Hassan plusieurs mois après l'interdiction de la chambre de Mr. Jeffali Hicham. Il n'y avait donc aucun danger imminent et que l'appartement pouvait être habitable; ce qui dément le rapport alarmant de la Dirl quant à l'insalubrité; suivant le Conseil d'État, la notion de salubrité au sens de la Nouvelle loi communale ne peut concerner que des critères hygiéniques de santé publique (C.E. n°11.779 du 28 avril 1966, Boetens et Beernaerts; dejardin; C.E. n°105.2015 du 27 mars 2002, Rosier, Rev. Dr.cmm., 2202/4, p.345.)".

Sous le titre "b. Violation de l'obligation de motivation, à supposer que l'appartement ne dispose pas de toilette ni de salle de bain", le requérant entame son exposé par la considération suivante:

" Dans son rapport la Dirl ne mentionnait pas l'existence de la salle de bain ni des toilettes dans la salle de bain qui se trouvent à l'intérieur de l'appartement; cela constituait une faute rendant le rapport faux et irrégulier".

Sous ce même titre, il fait état des considérations suivantes:

" Dans une affaire similaire, Dossier : FD/PW/bm/3-05-0025021/152280 enrôlé au Conseil d'État sous le n° G/A221.397/VI-20.957, la Dirl a commis des actes discriminatoires (pour plus d'information quant à cet acte discriminatoire, lire le courrier recommandé rédigé le 8 avril 2017 à l'intention de Monsieur DEGIVES (pièce 18):
Concernant cet immeuble situé chaussée de Wavre 21 à Ixelles appartenant à 24 copropriétaires et où je suis propriétaire d'un appartement, la Dirl était invitée pour constater des dégâts dans la cage d'escaliers. Se rendant sur place, la Dirl avait fait un rapport des dégâts occasionnés par l'administration communale d'Ixelles dans les parties communes. Devant la situation de refus de la commune de procéder à la réparation des dégâts occasionnés, j'avais moi-même procédé bénévolement à des travaux de réparation qui étaient en cours lors de la visite de la Dirl. Après la remise du rapport par la Dirl, la région de Bruxelles-Capitale me sanctionne à nouveau par une amende de récidive de 11.000€ et une interdiction de continuer à louer mon appartement était décidée malgré que j'avais avancé des éléments prouvant que je n'étais pas responsable de ces dégâts occasionné par la commune !
À l'instar donc de l'immeuble rue Otlet 12-14 des travaux étaient en cours d'exécution dans l'immeuble Résidence «Nouvelles Galeries d'Ixelles», Chaussée de Wavre, 21 à Ixelles. Il faut noter que l'interdiction n'avait été ordonnée que contre mon seul appartement et non contre les 24 appartements et studios que comprend la Résidence. La décision d'interdiction est prise sur les dégâts constatés dans la cage d'escaliers qui est commune à tout le reste des 24 appartements et studios malgré qu'aucun des appartements ne soit conforme comme l'indique clairement la convocation dans son ordre du jour (pièce 2). Je trouve discriminatoire la décision prise d'interdire mon seul appartement, sur base des dégâts dont on sait qui en est responsable, sans que l'interdiction ne touche le reste des 24 appartements et studios.

La Direction de l'inspection du logement ne cesse de commettre des erreurs, des irrégularités et des actes illégaux. Elle se contente de rappeler les normes à respecter pour qu'un logement soit aux normes exigées d'habitabilité mais elle ne prend jamais en considération les efforts que le propriétaire fait pour améliorer le respect de ces normes; J'ai émis dans ma lettre du 11.04.2014 (annexe7), dans le cadre de l'appartement litigieux, un commentaire dans les pages 2, 3 et 4 des manquements qui ne doivent pas être considérés comme tels car les travaux n'étaient pas encore finis lors de la visite de la Dirl dans l'appartement".

Sous un titre "d. Le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale ne peut imposer l'amende administrative de récidive ni de l'amende réduite", le requérant expose ce qui suit:

" Il est inadmissible que le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection continue à m'accuser à louer, à proposer à la location, ou à faire occuper le logement n° 14. La base sur laquelle le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection a pris une décision de récidive devant être déclarée nulle et non avenue.
Que, dans cette mesure, l'imposition d'une amende, dans son principe, et l'application de l'article 10 parg. 2 du Code du Logement relatif à la récidive sont injustifiées ;
Les locataires résiduels dans l'appartement litigieux sont les sous-locataires de Ben Hassan Toufiq ayant porté plainte ; la présence des sous-locataires amenés par le locataire Ben Hassan est attesté par la locataire Mme Harrass Naima habitant au 2ème étage de l'immeuble numéro 14. Ce locataire tout autant que le locataire Jeffali Hicham était déjà présent dans l'appartement lors de la première visite de la Dirl et n'avait jamais fait état d'existence problèmes ou défaillance dans son appartement ; ce n'est qu'après avoir occasionné des dégâts supplémentaires dans l'appartement qu'il avait fait appel à la Dirl pour une seconde visite que j'ai contesté par courrier recommandé car non contradictoire. Malgré que la Dirl a été prévenue des dégâts supplémentaires occasionnés, elle a fait sourde oreille à mes contestations et observations (lire pièce17). Ce qui constitue une faute dans sa mission de mener une enquête sérieuse et impartiale.
L'article 10 paragraphe 2 du Code de logement Bruxellois dispose : «Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin; la Région n'a pas satisfait à cette obligation que j'ai contestée. Il y a violation de l'article 10 paragraphe 2 du Code de Logement Bruxellois.
L'article 10, paragraphe 2, alinéa 3 dispose : «Le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection Régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende et dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés suspendre la moitié de l'amende»; étant donné que l'imposition de l'amende sur base de l'inexistence de récidive car le contrat de bail fait au locataire El Arsi Abdelilah concerne l'immeuble rue Otlet 12/ 3ème étage et non l'immeuble rue Otlet 14/ 3ème étage (II s'agit de deux immeubles distincts). L'application de l'amende de récidive devant être nulle et la procédure entamée devant être annulée dans son entièreté.
Il y a excès de pouvoir pour violation des règles relatives aux opérations de la décision. Elle n'a pas examiné de façon particulière les circonstances de cette affaire. Le vice de procédure commis par la Dirl est donc substantiel car l'irrégularité commise a été de nature à exercer une influence déterminante sur la décision prise. Ce vice devrait entraîner la nullité de la décision de m'infliger la récidive.
La Dirl a commis une erreur de fait lorsqu'elle n'a pas pris en considération les dégâts perpétrés par les occupants eux-mêmes alors que des travaux d'exécution de

mise en état conformément à l'article 6 du Code de logement, n'était pas pris en compte. Le Conseil d'État est invité à vérifier la matérialité des faits en vue de l'annulation de la décision à la lumière du témoignage des habitants résiduels afin d'établir l'exactitude des faits de détériorations commis par les occupants eux-mêmes dans le seul but de nuire.
La présomption de récidive sur laquelle le fonctionnaire délégué fonde sa décision que la décision de l'amende soit doublée doit être déclarée irrecevable car la chambre 4 sur 4 n'avait jamais été louée et le contrat de location fait à Monsieur El Arsi concerne le troisième étage de l'immeuble n° 12 et non de l'immeuble n° 14.
La présomption de récidive ne peut être appliquée du fait qu'il s'agit du même appartement déjà occupé par le seul habitant Mr. Ben Hassan et qu'aucun contrat n'est établi à aucune personne après la première interdiction. Il s'est maintenu dans cette situation et a sous-loué l'appartement à d'autres personnes comme le prouve le témoignage des habitants occupant encore différents étages à titre gracieux. Dans mon courrier adressé par recommandé à Madame Arlette VERKRUYSSEN (pièce 19) il y est bien indiqué que «Mr. El Bouchtili Samir avait fait une demande de régularisation de sa situation administrative à cette adresse mais n'habitait pas là en réalité, il a du quitter les lieux litigieux car recherché par l'Office des étrangers pour son expulsion au Maroc. Donc ni la personne dénommée Lachech Saïd ni Mr. El Bouchtili Samir ne peuvent être considérés comme locataires effectifs. Le seul locataire resté sur les lieux, sans titre ni droit est Mr. Ben Hassan Toufik et ses autres sous-locataires», les habitants qui continuent à occuper l'immeuble rue Otlet attestent de cette situation (pièce 17).
Le doublement de l'amende pour récidive revêt donc un caractère illégal et abusif.
La Dirl était tenue de respecter un ensemble de principes généraux afin d'empêcher une utilisation abusive de son pouvoir; sa décision n'est pas suffisamment motivée en fait et en droit, elle n'a pas agit avec prudence qui devait être la sienne; elle a faussé la procédure en cherchant à me rendre fautif; sa procédure est atteinte de vice".

Le requérant expose encore les arguments suivants:

" 2.3. Le non examen par l'auditeur dans son rapport de tous les moyens soulevés par le requérant :

L'auditeur rapporteur qui dispose de pouvoir d'investigation devrait se pencher sur tous les éléments de la procédure et les moyens soulevés dans mes courriers de contestation envoyés à la Dirl. Son rapport est incomplet et n'examine pas tous les griefs dont j'ai fait part à la Dirl tout au long de la procédure.
- Vice de procédure :
Il y a excès de pouvoir pour violation des règles relatives aux opérations d'élaboration de la décision. Elle n'a pas examiné de façon particulière les circonstances de cette affaire. Le vice de procédure commis par la Dirl est donc substantiel car l'irrégularité commise a été de nature à exercer une influence déterminante sur la décision prise. Ce vice devait entraîner la nullité de l'acte.
- L'erreur de fait :
La Dirl a commis une erreur de fait lorsqu'elle n'a pas pris en considération les dégâts perpétrés par les occupants eux-mêmes (comme en atteste le témoignage des habitants résiduels qui attestent sur l'honneur que les occupants du troisième étage ont commis des dégâts dans le but de nuire, pièce 17) alors que des travaux de mise en état conformément à l'article 6 du Code bruxellois du logement; cet élément n'était pas pris en compte dans l'appréciation par la Dirl.
Le Conseil d'état est invité à vérifier la matérialité des faits en vue de l'annulation de la décision à la lumière du témoignage des habitants résiduels dans l'immeuble rue Otlet 12 et 14 (pièce 17) afin d'établir l'exactitude des faits de détériorations

commis par les occupants eux-mêmes dans un but de tromper la Dirl sur nos efforts de rénovation déjà en cours depuis plusieurs années avant la visite de la Dirl dans l'immeuble.
- Le détournement de la procédure par la Dirl:
Afin de contrôler la moralité administrative, nous estimons qu'il y a détournement de pouvoir et de procédure lorsque la Dirl prétendait qu'elle n'avait pas remarqué les infractions de destruction et de vandalisme perpétrés par les occupants Jeffali Hicham, El Bouchtili Samir et Ben Hassan Toufiq. La Dirl prétendait qu'elle n'avait pas fait attention à ces infractions lors de la première visite dans l'appartement litigieux le 01-03-2017.
Nous en concluons que la Dirl a utilisé volontairement ses pouvoirs dans un but autre que celui pour lequel ils lui avaient été conférés.
Si la Dirl cherchait à promouvoir des habitations conformes aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et des équipements des logements, le juge administratif se doit de vérifier les intentions de l'auteur de l'acte et le but en vue duquel l'autorité administrative a agi, autrement dit, ses mobiles et ses intentions.
La volonté de la Région de Bruxelles-Capitale de promouvoir des habitations respectant la salubrité et en même temps découragent les propriétaires de bonne volonté à améliorer l'état des habitations, illustre à suffisance que la Région ne cherche pas la promotion et l'amélioration du parc immobilier à Bruxelles d'autant que son objectif tend à appliquer des amendes exorbitantes qui ont pour seul but de ne permettre pas aux propriétaires d'avoir les moyens financiers nécessaire à la rénovation; Cette méthode utilisée par la Région tend de façon illégale à poursuivre n'importe quel intérêt qu'elle utilise indifféremment en vue de satisfaire, par exemple, ses intérêts budgétaires et financiers.
En application de l'art. 159 de la Constitution, les cours et tribunaux ont non seulement le pouvoir, mais également le devoir d'écarter un acte administratif illégal. Le juge administratif se doit de procéder au contrôle de légalité de celui-ci.
Le fait que les occupants ont perpétré des dégâts dans l'appartement et m'ont empêché de mener à bien le processus de remise en état de l'immeuble constitue une infraction ; cela est prouvé par le témoignage des habitants résiduels des immeubles 12 et 14 (voir pièce....). Il n'est pas loisible à l'administration et à l'auditeur d'opérer une sélection des moyens et choisir à me débouter abusivement. Ce sont les occupants du troisième qui sont fautifs et l'administration devait s'aligner sur la partie animée de bonne foi et non soutenir une situation d'illégalité.
De ce qui précède nous pouvons constater qu'il ya erreur de fait, erreur manifeste d'appréciation, l'excès de pouvoir et détournement de procédure.
Le maintien de l'intérêt du requérant à agir :
Par conséquent, en adoptant une telle motivation imprégnée d'excès de pouvoir et de son attitude intransigeante de ne pas supprimer la décision prise le 03.03.2016, pour les raisons sérieuses de la situation particulière de mon dossier étant donné toutes les circonstances sérieuses de la cause, la Direction de l'Inspection du Logement prise en méconnaissance de mes droits de défense, viole les articles 2 et 3 de la loi du 29.07.1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, les principes de bonne administration, notamment le devoir de soin et de minutie et l'obligation de statuer en considération de l'ensemble des éléments de la cause et commet une erreur manifeste d'appréciation.
Aux termes de l'article 17, parg. 1er, alinéa 2, 2', des lois coordonnées, le moyen sérieux n'est que celui «susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte». Cet argument par rapport à la requête initiale n'est pas jugée contraire au prescrit de l'article 14, alinéa 3, de l'arrêté royal du 30 novembre 2006. (CE., n°178.133 du 20 décembre 2007 et C.E., n° 198.508 du 3 décembre 2009). Le moyen soulevé dans le mémoire ampliatif que l'occupant Lachech Saïd n'a jamais occupé l'appartement en tant que locataire ayant une relation juridique avec le propriétaire n'est pas un moyen nouveau tel que indiqué dans le courrier adressé à Madame Arlette VERKRUYSSEN en date du 01-02-2016 bien avant de le soulever dans mes écrits

de la procédure devant le Conseil d'État, il doit donc être recevable. Les occupants résiduels témoignent et reconnaissent que le dénommé El Bouchtili Samir avait quitté l'appartement dès l'interdiction de continuer à mettre celui-ci en location suite à la décision intervenue lors de la première visite sur les lieux le 1.03.2013.
Le moyen soulevé que la personne dénommée Lachech Saïd doit être recevable et constitue une faute de l'administration. Il y a responsabilité pour faute qui est un moyen d'office pour le juge administratif.
Le requérant établit à suffisance le maintien de son intérêt à agir, l'intérêt au recours perdure pour les diverse raisons explicitées plus haut; l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'auditeur concernant l'occupation effective de l'appartement par Monsieur Lachech Saïd est démentie par les habitants de I 'immeuble et n'est étayée d'aucun document officiel émis par la commune d'Anderlecht; que cet avis de l'auditorat méconnait au requérant son droit à un recours effectif ; qu'il y aurait lieu d'écarter cet avis; suite à ces éléments de preuve qui soutiennent notre thèse, le requérant demande que le membre de l'auditorat, désigné par l'auditeur général, de déposer un rapport complémentaire.
Les recours conserveraient donc un intérêt dans la mesure où une annulation par le Conseil d'État donnerait au propriétaire de l'immeuble les moyens financiers de pouvoir continuer à finaliser les travaux qui continuent d'être exécutés.
Le requérant estime que le moyen est sérieux".

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Outre que les développements sur lesquels il prend appui sont d'une confusion telle qu'ils justifieraient que lui soit opposée une exception d'irrecevabilité *obscuri libelli*, le moyen appelle d'emblée deux observations générales préalables. D'une part, il n'indique pas en quoi l'acte attaqué violerait l'article 2 de la Constitution, lequel dispose que "[l]a Belgique comprend trois communautés : la Communauté française, la Communauté flamande et la Communauté germanophone"; en tant qu'il invoque la violation de cette disposition, le moyen est donc irrecevable. D'autre part, et à l'exception de deux observations du dernier mémoire spécialement dirigées contre le rapport du premier auditeur-rapporteur, les développements nouveaux du mémoire en réplique et du dernier mémoire auraient pu être exposés dès l'introduction de la requête, de sorte que, tardifs, ils ne peuvent être pris en considération. Il en va notamment ainsi des développements relatifs à la "non prise en considération de la situation globale des travaux de rénovation en cours", au caractère disproportionné de l'amende infligée, à l'amende dite "de récidive", ainsi qu'au détournement de pouvoir dont la partie adverse se serait rendue coupable.

S'agissant du fait que le dénommé Saïd Lachech serait une "personne fictive" qui n'aurait jamais occupé le logement litigieux, si une lecture bienveillante des écrits de procédure du requérant conduit à admettre qu'il avait bien été invoqué dès l'introduction de la requête en annulation, de sorte que l'exception de tardiveté ne peut lui être opposée, force est toutefois de constater que l'argument développé à ce

propos est, en toute hypothèse, irrecevable, dès lors que – tel qu'exposé – il ne permet pas de démontrer comment – à le supposer établi – ce fait pourrait vicier l'acte attaqué au regard des dispositions ou principes dont la violation est invoquée par le moyen.

Par ailleurs, au terme de son instruction de la présente cause, le premier auditeur-rapporteur conclut au rejet du recours, sur la base de l'analyse suivante :

" 1. En cas de recours en réformation – comme, en l'espèce, auprès du fonctionnaire délégué –, la décision de l'autorité de recours se substitue à celle rendue en première instance. Cet effet de substitution interdit d'invoquer utilement certaines irrégularités affectant la décision prise en première instance – comme une partialité ou une composition illégale de l'organe qui l'a prise – à l'encontre de la décision rendue sur recours administratif. Il en va autrement lorsque ces irrégularités sont de nature à fausser l'appréciation qu'a portée l'autorité de recours administratif.
En l'espèce, le procès-verbal de l'audition du requérant mentionne :
«Le bailleur tente de développer une argumentation basée sur le rôle social qu'il remplit ainsi que sur sa participation à la rénovation de Bruxelles. Argumentation à laquelle Mr Degives met immédiatement fin».
La circonstance que le requérant n'a pu développer cette argumentation n'a pas faussé l'appréciation du fonctionnaire délégué sur le recours. En effet, les actes attaqués ont bien tenu compte des deux éléments concrets mis en avant par le requérant dans sa requête au Conseil d'État, à savoir les travaux effectués et la responsabilité des locataires dans les dégâts. Plus précisément, les actes attaqués mentionnent :
1° que «... le requérant conteste sa responsabilité en ce que (...) les dégâts ont été causés par les locataires ; Qu'il n'apporte cependant aucune preuve à cet égard et que la DIrL a déjà diminué le montant de l'amende dans la mesure où elle se rapportait à certains défauts non constatés par les inspecteurs lors d'une visite du 1er mars 2013 dans le cadre du dossier n° 3-07-0022240»;
2° que «le requérant invoque le fait qu'il a réalisé des travaux; Que ceux-ci ont déjà été pris en compte par la DirL qui a diminué *ex aequo et bono* l'amende estimée au départ à € 19.500,00 […] étant entendu qu'est comprise dans cette diminution générale, la suppression particulière à certains défauts mentionnés ci-dessus».
Quant à l'argument tiré de l'attitude des pouvoirs publics qui laisseraient eux-mêmes les quartiers dans une situation d'insalubrité mais mèneraient une «bataille déraisonnable » contre les propriétaires, le requérant les a réitérés dans son recours auprès du fonctionnaire délégué, de sorte que celui-ci en était parfaitement informé, même s'il n'était pas repris dans le procès-verbal de l'audition du 18 juin 2015.
Il résulte de ce qui précède qu'en admettant que le fonctionnaire dirigeant ait méconnu les droits de la défense du requérant en ne lui permettant pas de développer tous ses arguments lors de l'audition du 8 octobre 2014, cette circonstance n'a pu fausser l'appréciation de la cause par l'autorité de recours, à savoir le fonctionnaire délégué. Il en va de même d'une éventuelle partialité du fonctionnaire dirigeant.

2. Comme déjà relevé, les actes attaqués mentionnent que «le requérant invoque le fait qu'il a réalisé des travaux ; Que ceux-ci ont déjà été pris en compte par la DirL qui a diminué *ex aequo et bono* l'amende estimée au départ à € 19.500, […] étant entendu qu'est comprise dans cette diminution générale, la suppression particulière à certains défauts mentionnés ci-dessus ».
Les décisions du fonctionnaire dirigeant – auxquelles renvoient les actes attaqués – précisaient à ce sujet :

«- Considérant que le bailleur indique que les logements ont été vidés, qu'ils n'ont pas été reloués et qu'il y a entrepris des travaux de rénovation ;
- Qu'il produit pour attester de ces travaux un devis de la société Prosoft du 06/03/2014 pour le remplacement des châssis des logements, le virement d'un acompte sur ce devis ainsi que plusieurs tickets de caisse et factures relatifs à des achats de matériaux et fournitures » ;
- Que ces démarches, bien qu'elles n'exonèrent pas le bailleur de sa responsabilité pour les infractions constatées, démontrent sa volonté de se conformer aux injonctions de la DIRL et de mettre les logements en conformité.
- Que les éléments repris ci-avant justifient une réduction substantielle de l'amende administrative, évaluée *ex aequo et bono* à la moitié du montant des amendes administratives».
Il en résulte que la partie adverse a bien pris en compte les travaux effectués par le requérant.

3. Le dossier administratif comprend plusieurs écrits du requérant avec, en annexe, des photos des lieux litigieux et des documents relatifs aux travaux effectués. Tel est le cas, notamment, de la lettre du requérant du 11 avril 2014 à laquelle se réfère la décision du fonctionnaire dirigeant et des documents déposés lors de son audition […] ou dans les jours suivants […]. La partie adverse avait elle-même demandé au requérant de fournir ces documents […].
Dès lors, le requérant ne peut être suivi lorsqu'il prétend ne pas avoir pu déposer tous les documents utiles à sa défense.

4. 1. Contrairement à ce qu'écrit le requérant, la DirL a bien mentionné, dans son rapport, la présence, dans la salle de bain, d'une douche, d'un lavabo et de toilettes.
4.2. Pour le surplus, le requérant ne mentionne pas, dans sa requête, quels sont les manquements qui lui auraient été reprochés à tort et pourquoi ils lui auraient été reprochés à tort. Il résulte toutefois de sa lettre du 11 avril 2014, que le requérant estime que la partie adverse ne pouvaient retenir certains manquements dès lors que ceux-ci étaient causés par les travaux de rénovation en cours (balustres de l'escalier non encore remises, fenêtre brisée lors du maniement de l'échelle, câbles non encore définitivement fixés, les travaux d'électricité n'étant pas terminés) ou allaient disparaître grâce à ces travaux («L'installation du chauffage central dans l'appartement du 3ème étage était sur le point d'y être faite»). Le requérant prétend également que certains manquements sont dus aux locataires (châssis de la fenêtre de la chambre) ou que les locataires ne s'en sont jamais plaints (absence de chauffage fixe dans la salle de douche et la cuisine).
Comme le mentionne la décision du fonctionnaire dirigeant, à laquelle se réfèrent les actes attaqués, les travaux effectués n'exonèrent pas le bailleur de sa responsabilité pour les manquements constatés. Il aurait cependant été déraisonnable de ne pas en tenir compte, à tout le moins pour les travaux en cours au moment de la visite des lieux. Or, les actes attaqués en ont tenu compte, puisque le montant des amendes a été divisé par deux.
Les actes attaqués ont également tenu compte de l'argument du requérant relatif au comportement des locataires. Ils ont estimé que le requérant n'apportait pas la preuve que certaines dégradations étaient dues aux locataires, mais que, pour d'autres dégradations, l'on pouvait effectivement retenir la responsabilité des locataires. Dès lors, l'amende a été diminuée.
Par ailleurs, la circonstance que les locataires ne se seraient pas plaint de certains manquements est sans incidence sur l'existence de ces manquements.

5. En adoptant les actes attaqués, la partie adverse n'a pas traité le requérant différemment des autres propriétaires se trouvant dans la même situation et n'a donc pas violé le principe de l'égalité.
Il n'existe pas de principe général de «bonne foi».

La critique formulée par le requérant à l’égard de la partie adverse à propos de l’insalubrité du quartier dans lequel se situe l’immeuble litigieux est d’ordre politique et n’est pas de nature à affecter la légalité des actes attaqués".

À l'exception des deux observations qui sont examinées ci-après, le requérant n'a fait état, dans son dernier mémoire, d'aucun élément qui imposerait de remettre en cause l'analyse proposée par le premier auditeur-rapporteur et la conclusion à laquelle elle lui permet d'aboutir. Les débats tenus à l'audience du 17 janvier 2018 n'ont pas apporté davantage, le requérant n'y étant ni présent, ni représenté.

Dans ces circonstances, le Conseil d’État fait siennes les conclusions du rapport du Premier auditeur-rapporteur et la motivation sur laquelle elles prennent appui.

Par ailleurs, il y a lieu de répondre aux deux critiques spécialement dirigées contre le rapport du premier auditeur-rapporteur, et relatives, l'une, à l'absence d'examen de tous les moyens soulevés par le requérant et, l'autre, à une exception d'irrecevabilité que soulève le rapport, dans la lecture qu'en donne le requérant.

S'agissant du défaut d'examen de certains griefs, le requérant semble soutenir que le premier auditeur-rapporteur n'aurait pas examiné tous les griefs qu'il avait soumis à la "Dirl", sans toutefois préciser ceux de ces griefs qui, formulés en termes de requête au titre de l'unique moyen d'annulation soulevé en la présente cause, n'auraient pas été examinés. Est donc vaine cette critique par laquelle le requérant perd de vue que – sous réserve de ce que commande éventuellement un moyen digne d'être soulevé d'office – l'instruction d'un recours soumis au Conseil d’État est circonscrite par les moyens soulevés à l'appui de ce recours.

Enfin, s'agissant des développements du dernier mémoire relatifs au "maintien de l'intérêt du requérant à agir", ils semblent inspirés à la lecture du point 6 du rapport du premier auditeur-rapporteur, libellé comme suit :

" 6. L’argument pris de ce que monsieur Saïd LACHECH serait une personne fictive qui n’a jamais été locataire de la deuxième chambre est irrecevable, étant développé pour la première fois dans le mémoire en réplique".

Indépendamment du fait que l'argument relatif au dénommé Saïd Lacheh doit, pour les raisons précédemment exposées, être déclaré irrecevable, il ne se déduit

pas de ce point 6 du rapport que le maintien de l'intérêt du requérant à son recours poserait question en raison de l'irrecevabilité de l'argument en cause.

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

V. Extension de l'objet du recours

Dans son dernier mémoire, et tout en réitérant la demande d'annulation de l'acte attaqué, le requérant formule les demandes suivantes :

" Le requérant demande au Conseil d'État dans ce dernier mémoire qu'il précise, dans les motifs de son arrêt d'annulation, les mesures que l'autorité administrative doit prendre pour remédier à l'illégalité qui a conduit à l'annulation ; de donner droit au propriétaire de parachever les travaux dans toutes les parties de l'appartement litigieux car il est impossible que le propriétaire puisse se permettre les moyens financiers si l'amende serait maintenue d'autant plus que l'immeuble de cinq étages ne procure aucun bénéfice car il est donné en occupation à titre gracieux; d'acter que les occupants de l'immeuble acceptent volontiers de permettre au propriétaire la remise en état de conformité conformément à l'article 6 du Code du Logement Bruxellois afin que d'inutiles recours en annulation exercés contre une nouvelle décision affectée de la même illégalité / irrégularité sont évitées; au vu de l'évolution de la situation, le requérant apporte la preuve que les travaux nécessaires étaient en cours d'exécution et que Monsieur Lachech Saïd et les occupants qui partageaient avec lui l'appartement ont commis des infractions de vandalisme; Les habitants résiduels ne voient aucune menace justifiant leur départ et continuent d'occuper les autres appartements à titre gracieux puisqu'ils soutiennent que la situation n'est pas assez grave pour justifier leur départ car ils se trouveraient dans une situation de précarité s'ils venaient à quitter leur logements en ces temps difficiles".

N'étant ni présent, ni représenté à l'audience du 17 janvier 2018, le requérant n'a apporté aucune précision ni quant à la teneur et la portée de ce qui fait ainsi figure d'extension de l'objet de son recours, ni quant aux raisons pour lesquelles ces demandes sont formulées pour la première fois dans son dernier mémoire.

Si ces demandes doivent être considérées comme autonomes de celle qui tend à l'annulation de l'acte attaqué, force est, avant tout, de relever, pour la première d'entre elles (relative à l'indication de mesures que la partie adverse devrait prendre pour remédier à une illégalité suscitant l'annulation de l'acte attaqué), qu'elle suppose un arrêt d'annulation, ce qui, en l'espèce, ne peut être le cas au vu de la réponse qu'appelle le moyen unique.

S'agissant des autres demandes, le Conseil d'État n'aperçoit pas en quoi elles relèveraient de sa compétence.

Les demandes formulées dans le dernier mémoire du requérant doivent être rejetées.

VI. Indemnité de procédure et autres dépens

La partie adverse sollicite la condamnation du requérant au paiement de l'indemnité de procédure de base de 700 euros.

Le requérant ne fait état d'aucun élément dont le Conseil d'État pourrait tenir compte pour réduire le montant de l'indemnité sollicitée.

Il y a lieu, en conséquence, de faire droit à la demande d'indemnité de procédure de la partie adverse.

Le rejet du recours justifie, par ailleurs, que les autres dépens soient laissés au requérant.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

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^e^ chambre, le vingt-six mars deux mille dix-huit par :

MM.	Imre KOVALOVSZKY,	président de chambre,
	David DE ROY,	conseiller d'État,
M^me^	Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
M.	Vincent DURIEUX,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vincent DURIEUX. Imre KOVALOVSZKY.