

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 242.011 du 28 juin 2018

A.218.664/VI-20.729

En cause : **SAIDI** Yasser,

ayant élu domicile chez
M^e Emmanuel JACQMARD, avocat,
avenue du Col Vert 3
1170 Bruxelles,

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 8 mars 2016, Yasser SAIDI demande l'annulation de "la décision prise le 7 janvier 2016 par le Fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de lui infliger une amende administrative d'un montant de 15.750 euros pour infraction au Code bruxellois du Logement".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} 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 12 janvier 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 février 2018 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. Imre KOVALOVSKY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Céline BLANCKAERT, *loco* M^e Emmanuel JACQMARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e Chloé GEORGIEV, *loco* M^e Marion TILKENS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} 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. Exposé des faits utiles

Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis rue Berkendael, 1, à Forest, dans lequel plusieurs logements sont mis en location.

Le 20 octobre 2014, la Direction de l'Inspection régionale du Logement (ci-après DIRL) procède de sa propre initiative à une visite, en présence d'un des occupants des lieux mais en l'absence du requérant, pourtant invité, afin de s'assurer que le logement situé au sous-sol répond aux exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement élémentaires reprises dans le Code bruxellois du Logement.

Par un courrier du 27 octobre 2014, le requérant est informé des résultats de l'enquête, des défauts constatés au logement ainsi que de la décision d'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, de mettre en location et de faire occuper celui-ci, vu le nombre et la gravité des manquements, susceptibles de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants. Cette décision ne fait l'objet d'aucun recours.

Par un courrier daté du 17 juin 2015, le fonctionnaire dirigeant de la DIrL informe le requérant qu'il estime le montant total de l'amende administrative due pour les infractions constatées à 15.750 euros, sous réserve de ses observations et moyens. Le détail des sommes dues pour chacun des quinze manquements constatés est précisé.

Au début du mois d'octobre 2015, le requérant est entendu par des agents de la DIrL en présence de son conseil. Il dépose à cette occasion un "mémoire en défense".

Le 24 novembre 2015, le fonctionnaire dirigeant décide de lui infliger une amende de 15.750 euros.

Par un courrier recommandé du 7 décembre 2015, réceptionné le 8 décembre, le requérant introduit un recours motivé contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement.

Le 7 janvier 2016, le fonctionnaire délégué décide que le recours du requérant est recevable mais non fondé et confirme l'amende administrative d'un montant de 15.750 euros .

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme il suit :

" [...].
Considérant que le Code laisse un certain pouvoir discrétionnaire d'appréciation au Fonctionnaire dirigeant de la DIrL quant à l'imposition et au montant de l'amende; Que le Fonctionnaire dirigeant, tout comme le Fonctionnaire délégué à l'occasion du recours, peut, ce faisant, dans une plus ou moins grande mesure tenir compte de la bonne foi du requérant; Qu'il est clair que la bonne foi visée est intimement liée à l'état du logement concerné;
Considérant que lors de la visite du 27 octobre 2014, la DIrL a constaté 15 manquements aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, dont plusieurs graves et présentant un danger immédiat pour les

occupants ; Que ces manquements ont justifié une décision d'interdiction immédiate d'occuper le logement;

Que l'imposition d'une amende est donc justifiée;

Que la proportionnalité de l'amende s'appréciant au regard du nombre et de la gravité des manquements, un montant de € 15.750,00, tel que réparti par la DÎrL dans sa décision du 24 novembre 2015, apparaît également justifié;

Considérant que le requérant explique que les locataires occupaient le sous-sol temporairement, en attendant qu'ils puissent emménager dans le logement du 1^{er} étage pour lequel ils ont signé un bail le 2 février 2014 mais qui ne serait libre qu'après des travaux de rafraîchissement devant se terminer en avril 2014 ; Qu'il entendait ainsi dépanner ses locataires se trouvant sans logement;

Considérant que cette explication ne permet pas de justifier la mise en location d'un logement non conforme au Code du Logement; Que le logement au 1^{er} étage devant être accessible en avril 2014, il n'est pas perçu pourquoi les locataires occupaient encore le sous-sol lors de la visite d'octobre 2014;

Considérant que le contrat de bail signé en février 2014 ne précise pas qu'il s'agit du logement du 1^{er} étage ; Qu'à l'audition du 6 octobre 2015, le requérant dit disposer d'un bordereau pour le paiement de l'acompte du logement sur lequel l'étage est mentionné; Que le requérant n'a jamais fourni ce bordereau et ne le mentionne pas dans le recours ;

Considérant que le requérant conteste la régularité de la procédure;

Que, d'une part, il avance que le bail ayant été résolu, il est censé n'avoir jamais existé; Que la DÎrL, dans sa décision du 24 novembre 2015, a répondu à cette objection; Qu'un accord entre parties ne peut en aucun cas permettre de se soustraire à l'application d'une législation impérative;

Que, d'autre part, le requérant n'aurait pas été averti de la visite de la DÎrL ; Que cette affirmation est inexacte, un courrier du 23 septembre 2014 ayant été envoyé par recommandé au requérant et non retourné par la poste; Que la DÎrL réalise un constat objectif de l'état du logement et que le but de la visite n'est pas de confronter le bailleur et les locataires;

Considérant que le requérant conteste que les manquements constatés lui sont imputables;

Considérant cependant, que, pour de nombreux postes, le requérant n'apporte ni preuve, ni même d'explication plausible permettant d'accepter qu'il n'est pas responsable;

Qu'ainsi, pour ce qui est des manquements contestés, les observations suivantes peuvent être faites:

- S'agissant du poste 1.2 relatif aux vitres brisées et à la porte désolidarisée, le requérant ne démontre pas que ces défauts n'étaient pas présents avant la mise en location du logement (par exemple par un état d'entrée des lieux);
- S'agissant du poste 1.3 relatif aux installations électriques, le requérant n'avance pas d'argument et reste en défaut d'apporter une attestation de contrôle de ces installations;
- S'agissant du poste 1.4 relatif aux détecteurs de fumée, le requérant avance qu'il y en aurait eu; Qu'il n'apporte cependant aucune preuve (facture d'achat, par exemple);
- S'agissant des postes 2.2 et 2.4 relatifs à l'éclairage et à la hauteur sous-plafond, le requérant avance que le sous-sol n'était pas destiné à être loué pour une longue période ; Que, cependant, comme déjà dit ci-dessus, cette explication ne justifie pas la mise en location d'un logement présentant lesdits manquements;
- S'agissant des postes 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 relatifs à la surface minimale du logement, à l'eau froide et chaude, à la baignoire ou douche et aux installations sanitaires, le requérant conteste que les locataires n'avaient pas accès à la pièce d'eau; Que, cependant, il n'apporte aucune preuve (par exemple, un accusé de réception des clés) permettant de démentir le constat de la DÎrL ; Qu'il n'est pas

perçu en quoi les locataires auraient intérêt à empêcher l'accès à une partie du sous-sol, particulièrement dès lors qu'ils ne sont pas à l'origine de la procédure, celle-ci ayant été enclenchée d'initiative par la DÎrL;

- S'agissant du poste 3.5 relatif aux équipements de cuisson des aliments, le requérant avance que la kitchenette est pourvue d'une prise; Qu'il a cependant été informé lors de l'audition que cela ne suffisait pas et qu'il fallait une photo du tableau électrique afin de pouvoir vérifier le chemin de la prise; Qu'il n'en joint aucune à son recours;

- S'agissant du poste 3.7 relatif à la sonnette, le requérant le conteste mais n'expose aucun argument;

Considérant que, pour tous ces motifs, c'est à juste titre qu'une amende de € 15.750,00 est imposée au requérant".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation de la Constitution, notamment de son article 33, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, notamment de son article 10, § 3 et du principe général de sécurité juridique, ainsi que de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

Le requérant soutient que le fonctionnaire délégué n'a pas statué dans les 30 jours "à dater de la réception du recours", comme l'impose l'article 10, § 3, du Code précité. Selon lui, le jour de la réception du recours – le 8 décembre 2015 – constitue le point de départ de celui-ci, en sorte que le fonctionnaire délégué devait se prononcer au plus tard pour le 6 janvier 2016. Il en déduit que la décision attaquée, datée du lendemain, a été prise tardivement par une autorité devenue incompétente *ratione temporis* et que la décision qui lui impose une amende est implicitement infirmée.

B. Le mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, le requérant fait valoir que l'adage *dies a quo non computatur* ne s'applique pas si "le texte légal [qui institue le délai] l'écarte pour privilégier les intérêts de l'administré ". Il soutient qu'en l'occurrence, "[l]'article 10, § 3, de l'ordonnance du 11 juillet 2013 [lire: 2003] [...] n'a [...] de sens que pour protéger l'administré, en lui offrant la garantie qu'à défaut de décision dans les trente jours à compter de la réception de son recours, l'amende administrative est infirmée". Selon lui, "[à] supposer même qu'un doute puisse raisonnablement exister quant à

l'interprétation à donner aux termes «à dater de la réception du recours» [...] l'amende administrative comporte, en l'espèce, un caractère répressif au sens de l'article 6 de la CEDH, si bien que le doute doit en tous cas jouer en faveur du requérant" .

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant expose qu'il persiste à considérer que le point de départ du délai de trente jours prévu par l'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement est le jour de la réception du recours. Répondant à l'analyse contenue dans le rapport de l'auditeur, il souligne que si, dans son arrêt n° 74.636 du 25 juin 1998, le Conseil d'État a considéré que le point de départ du délai prévu par l'article 52, § 2, alinéa 4, du CWATUP était le lendemain du dépôt à la poste du recommandé contenant le recours, il convient de souligner que, contrairement au cas d'espèce, il s'agissait d'un délai d'ordre pour lequel la détermination du point de départ revêt moins d'importance que s'il s'était agi d'un délai de rigueur. Il souligne en outre que, contrairement à la disposition précitée, l'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement prévoit que le délai prend cours "à dater de la réception du recours". Il maintient en conséquence que "la seule manière d'interpréter le point [de] départ du délai litigieux de manière conforme à la sécurité juridique et à l'article 6 de la CEDH [...] est de considérer qu'il a commencé à courir dès le jour de la réception de son recours, c'est-à-dire dès le jour de la réception de son recours, c'est-à-dire "à dater de la réception du recours".

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

L'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement dispose comme suit :

- " Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.
Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. À défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est infirmée ".

Selon le droit commun en matière de computation des délais de procédure, le *dies a quo* n'est pas compris dans le délai et une disposition expresse est nécessaire pour l'y inclure. Sauf si la loi en dispose autrement, un délai se calcule à partir du lendemain de la circonstance qui l'ouvre.

Contrairement à ce qu'affirme le requérant, l'expression "à dater de la réception du recours" ne permet pas de considérer que le jour de la réception du recours doit être compris dans le délai.

Le droit à la sécurité juridique et la protection de l'administré sont garantis par la sanction de l'infirmité de l'amende, qui est attachée au dépassement du délai de trente jours, et par la possibilité de déterminer avec certitude le point de départ de ce délai. L'interprétation selon laquelle le jour de la réception du recours n'est pas compris dans le délai de trente jours dont dispose le fonctionnaire délégué ne porte pas atteinte à la sécurité juridique.

En l'espèce, le fonctionnaire délégué a réceptionné le recours le 8 décembre 2015. Le délai de trente jours visé par l'article 10, § 3, alinéa 2, précité a commencé à courir le lendemain pour expirer le 7 janvier 2016, date à laquelle le fonctionnaire délégué a valablement pris la décision attaquée.

Le moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment de son article 6, de la Constitution, notamment des articles 10 et 11, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, notamment de son article 5, du "principe de motivation interne", du principe de proportionnalité, du principe général des droits de la défense, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur ou de l'insuffisance dans les causes ou les motifs.

En une première branche, le requérant conteste les motifs retenus par l'acte attaqué en vue de justifier l'imposition de l'amende. Il fait valoir que "[l]a bonne foi ne peut pas être uniquement appréciée au regard de l'état de l'immeuble concerné" et expose que le fonctionnaire délégué aurait dû prendre en compte le fait qu'il a

restitué les montants perçus à titre de loyer, "en manière telle qu'on ne peut lui reprocher d'avoir agi dans un but de lucre". Il souligne que l'acte attaqué ne répond pas à cet argument formulé au cours de la procédure en vue de sa défense, de sorte qu'il n'est pas établi qu'il a été pris en compte. Il reproche en outre à l'acte attaqué de ne tenir aucun compte de ses explications relatives à la présence de ses locataires dans le sous-sol en octobre 2014, à savoir les nombreux désagréments causés par ces derniers aux autres occupants de l'immeuble, le renom donné à ses locataires le 25 juin 2014 et la citation lancée le 7 octobre 2014 à leur encontre pour les contraindre à quitter les lieux.

Par ailleurs, il fait grief à l'acte attaqué de rejeter l'argument selon lequel "la résolution du contrat de bail [...] opère nécessairement avec effet rétroactif, de sorte que le contrat est censé n'avoir jamais été conclu et que les parties sont replacées dans la situation initiale". Il en déduit que "la partie adverse ne pouvait pas, sans violer l'article 5 du Code du Logement, retenir des manquements à [sa] charge ". Il estime qu'à tout le moins, ces éléments auraient dû être pris en compte pour apprécier sa bonne foi, spécialement dès lors que la résolution du bail et la restitution des loyers sont intervenus *in tempore non suspecto*, "avant même que l'inspection ne procède à la visite des lieux".

Le requérant reproche enfin au fonctionnaire délégué de décider que les manquements constatés lui seraient imputables au motif qu'il n'apporterait aucune preuve, ni explication plausible, établissant qu'il ne serait pas responsable de la situation. Après avoir reproduit les arguments de son recours interne, le requérant soutient que, dès lors que des explications plausibles étaient invoquées, "il appartenait [...] à la partie adverse d'établir l'imputabilité des manquements invoqués puisque, en matière répressive, le doute profite au prévenu et celui-ci n'a pas à établir son innocence (article 6.2 de la CEDH)".

En une seconde branche, le requérant soutient que le montant de l'amende est "sans proportion avec la gravité des infractions et les circonstances de la cause" dès lors que l'occupation des lieux a été acceptée à titre temporaire, pour aider les locataires, et que les loyers payés ont été restitués.

B. Le mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, le requérant maintient ses arguments et verse au dossier "une copie du bordereau de réception de l'acompte que Monsieur

VAN OVERSTRAETEN lui a [...] versé le 2 février 2014 et qui précise qu'il s'agit bien de l'appartement du premier étage". Il ajoute que, comme il "l'a indiqué lors de son audition devant le fonctionnaire dirigeant, c'est en raison du fait que la garantie locative n'avait jamais été constituée, que le premier étage n'a pas été mis à disposition et qu'il a demandé en justice l'expulsion des lieux de Monsieur VAN OVERSTRAETEN et de Madame PECK".

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant se réfère à ses écrits antérieurs.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

V.2.1. Quant à la première branche

Dans leur version applicable au présent litige, les articles 4, § 1^{er}, 5, § 1^{er}, et 10, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement disposaient comme suit:

- " Art. 4. § 1^{er}. 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^{er}. 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. 10. § 1^{er}. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative :
 - au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 7, § 2;
 - au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8".

S'agissant du refus de la partie adverse de reconnaître au requérant le bénéfice de la bonne foi, la motivation de l'acte attaqué énonce que "le Code laisse un certain pouvoir discrétionnaire [...] quant à l'imposition et au montant de l'amende", ce qui permet "dans une plus ou moins grande mesure", de "tenir compte de la bonne foi du requérant". Elle précise que "la bonne foi visée est intimement liée à l'état du logement concerné". Le requérant estime que le fonctionnaire délégué aurait dû reconnaître sa bonne foi dès lors qu'il n'a pas agi dans un but de lucre puisqu'il aurait restitué les montants perçus à titre de loyer. Il fait grief à l'acte attaqué "de ne pas répondre à cet argument".

Dans son recours du 7 décembre 2015, le requérant expose, à titre "très subsidiaire", qu'il entend se prévaloir de "circonstances atténuantes devant entraîner une suspension du prononcé de la condamnation ou un sursis [lire sursis] probatoire". Il y fait valoir, notamment, qu'il a autorisé ses locataires à s'installer en sous-sol en attendant que l'appartement qu'ils avaient loué soit libre, de sorte qu'il n'a pas agi de manière dolosive ni dans une intention de nuire mais dans le but de "dépanner ceux qui auraient dû devenir ses futurs locataires". C'est à ce propos qu'il a ajouté qu'il a d'autant moins agi de manière dolosive qu'il a restitué le montant des loyers perçus.

L'affirmation, figurant dans le recours au fonctionnaire délégué, selon laquelle le montant des loyers a été restitué tend donc à conforter l'argument, invoqué afin que l'autorité reconnaisse au requérant des circonstances atténuantes, selon lequel celui-ci n'a agi ni de manière dolosive ni dans une intention de nuire mais seulement en vue de "dépanner" ses locataires. Or, la motivation de l'acte attaqué énonce que l'explication donnée par le requérant quant à sa volonté de "dépanner" ses locataires ne permet pas de justifier la mise en location d'un logement non conforme aux prescriptions du Code. Elle énonce également, d'une manière plus générale, que "la bonne foi [visée] est liée à l'état du logement concerné", ce dont il peut se déduire que l'autorité estime ne pas pouvoir prendre en considération, pour apprécier la bonne foi, des éléments tels que l'absence de volonté de nuire ou d'intention dolosive. L'auteur de l'acte attaqué ayant indiqué qu'il considérait qu'il ne pouvait tenir compte, pour apprécier la bonne foi du requérant, de la circonstance, alléguée par ce dernier, qu'il ne poursuivait pas un but de lucre, il n'était pas tenu en outre de répondre à un argument destiné à étayer cette allégation, à savoir le fait que le requérant aurait remboursé les loyers perçus.

Par ailleurs, sur le fond, le requérant soutient que l'autorité ne pouvait apprécier sa bonne foi uniquement au regard de l'état de l'immeuble concerné mais qu'elle devait également tenir compte des éléments qu'il avait avancés dans son recours. Le Code interdit la location de logements non conformes aux règles de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires. Il est raisonnable de considérer que la gravité de l'infraction se mesure à l'aune de l'atteinte à la sécurité du locataire, ce qu'indique la motivation de la décision attaquée en soulignant que si le fonctionnaire délégué dispose d'un pouvoir d'appréciation notamment quant au montant de l'amende en fonction de la "bonne foi" du bailleur, cette "bonne foi" est liée à l'état du logement concerné. Dans cette perspective, la circonstance que l'intention du bailleur aurait été de "dépanner" ses locataires ou de leur "rendre service" s'avère dépourvue de pertinence. Partant, l'autorité a pu estimer que la gravité des manquements n'était pas atténuée par les explications données par le requérant relatives à l'absence d'esprit de lucre ou d'intention dolosive.

S'agissant des explications que le requérant dit avoir données à propos de la présence des locataires dans les locaux du sous-sol lors de la visite effectuée en octobre 2014 alors que les travaux de rafraîchissement devaient se terminer en avril 2014, force est de constater que s'il est exact que l'auteur de l'acte attaqué indique ne pas comprendre la raison d'une telle présence, il s'agit d'une considération surabondante par rapport à l'affirmation qui précède, selon laquelle la volonté de dépanner des locataires sans logement ne permet pas de justifier la mise en location d'un logement non conforme au Code bruxellois du Logement. À supposer qu'ainsi que le prétend le requérant, l'autorité aurait écarté à tort les explications en question, la légalité de la décision attaquée ne pourrait en être affectée.

La "résolution du bail" qui, aux dires du requérant, serait intervenue entre parties le 21 octobre 2014, n'est en tout cas pas de nature à faire obstacle à l'imposition de l'amende administrative. En effet, il n'est pas contesté que le requérant "a mis en location" un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires visées à l'article 4 du Code, ce qui constitue une infraction à l'article 5, pouvant donner lieu à une amende administrative en vertu de l'article 10. La circonstance que, postérieurement à la visite des lieux par les agents de l'Inspection régionale du Logement, le bail aurait été "résolu" d'un commun accord entre les parties n'affecte pas la légalité des constats d'infractions établis à cette occasion. En réponse aux objections du requérant, la motivation de l'acte attaqué énonce à bon droit, et sans méconnaître l'article 5 du Code bruxellois du logement, qu'"un accord

entre parties ne peut en aucun cas permettre de se soustraire à l'application d'une législation impérative".

Enfin, le requérant reproche à l'autorité d'avoir décidé que les infractions aux normes de salubrité édictées par le Code lui étaient imputables au motif qu'il n'a apporté ni la preuve ni une explication plausible permettant d'accepter qu'il ne serait pas responsable de la situation.

Pour identifier l'auteur d'une violation de l'interdiction contenue dans l'article 5 du Code, la partie adverse doit uniquement déterminer qui a mis en location un logement ne répondant pas aux exigences énoncées par l'article 4. Il ne lui appartient pas de démontrer, en outre, que l'irrespect de ces exigences résulte du fait du bailleur et non de dommages causés par le locataire ou par un tiers. Certes, 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'occurrence, l'enquête sur les lieux a permis d'établir que le logement du sous-sol mis en location par le requérant n'était pas conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires. La décision attaquée indique à bon droit que "le requérant n'apporte ni preuve, ni même d'explication plausible permettant d'accepter qu'il n'est pas responsable". Pour chaque manquement contesté dans le recours interne, le fonctionnaire délégué précise les éléments qui auraient pu ou dû être déposés pour prouver la bonne foi du bailleur, la responsabilité de ses locataires ou l'inexistence des infractions constatées. Le requérant est en défaut de critiquer concrètement la motivation de l'acte attaqué puisqu'il se limite, en termes de requête, à reproduire les arguments de son recours interne, auxquels le fonctionnaire délégué a valablement répondu.

Quant à la prétendue violation de l'article 6, § 2, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, déduite de ce que la partie adverse a retenu des manquements à charge du requérant sans en établir l'imputabilité, il y a lieu de souligner que le droit de tout accusé en matière pénale à être présumé innocent et à faire supporter à l'accusation la charge de prouver les allégations formulées à son encontre n'est pas absolu. Ce droit ne fait pas obstacle à

l'établissement de présomptions de fait ou de droit qui rendent punissable un fait matériel ou objectif considéré en soi, qu'il procède ou non d'une intention délictueuse ou d'une négligence. La disposition conventionnelle précitée commande cependant d'enserrer ces présomptions dans des limites raisonnables en prenant en compte l'importance des enjeux et en préservant les droits de la défense. Tel est bien le cas en l'espèce. Les peines infligées se limitent à des sanctions pécuniaires dont le montant maximum est fixé légalement à 25.000 euros. À plusieurs stades de la procédure, notamment lors de son audition à la DIrL et à l'occasion de son recours auprès du fonctionnaire délégué, le bailleur est mis en mesure de se défendre et d'apporter les preuves permettant d'établir l'inexistence des manquements qui lui sont reprochés ou l'imputabilité de ces derniers à des tiers. Il lui est également loisible d'apporter les éléments lui permettant de démontrer sa bonne foi en établissant, par exemple, qu'il était dans l'ignorance des manquements reprochés ou en montrant son intention d'y remédier. Ainsi qu'il a été relevé ci-dessus, l'acte attaqué indique d'ailleurs les documents que le requérant aurait pu déposer à cette fin.

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

V.2.2. Quant à la seconde branche

L'acte attaqué considère que "la proportionnalité de l'amende s'appréciant au regard du nombre et de la gravité des manquements, un montant de € 15.750,00, tel que réparti par la DIrL dans sa décision du 24 novembre 2015, apparaît [...] justifié".

Conformément à l'article 10, § 2, du Code bruxellois du Logement, le montant de l'amende est déterminé en fonction du nombre et de la gravité des infractions constatées aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires. Le montant effectif de l'amende relève de l'appréciation de l'autorité administrative.

Par un courrier du 17 juin 2015, le fonctionnaire dirigeant a informé le requérant des différents manquements constatés aux exigences prescrites par le Code ainsi que du mode de calcul de l'amende administrative. Il a expliqué sur la base de quels critères il avait apprécié la gravité des quinze manquements relevés par ses agents, de sorte que le requérant a disposé de la possibilité de faire valoir ses observations, ce qu'il a fait.

Au regard de la multiplicité des manquements relevés par la partie adverse (dangerosité des installations électriques, humidité, absence de détecteurs de fumée, de baignoire ou de douche, absence d'un point d'eau potable et de sanitaires, *etc.*), de l'importance de plusieurs d'entre eux et, partant, de la gravité des infractions commises, l'amende ne peut être qualifiée de disproportionnée.

Ainsi qu'il a été constaté ci-avant, lors de l'examen de la première branche, le fonctionnaire délégué a valablement pu rejeter les arguments invoqués par le requérant à titre de circonstances atténuantes.

Le deuxième moyen, en sa seconde branche, n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Un troisième moyen est pris de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 159, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, notamment de son article 9, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'absence, de l'erreur ou de l'insuffisance des motifs.

Le requérant soutient avoir demandé de manière expresse et motivée "le bénéfice des circonstances atténuantes pouvant donner lieu à l'octroi d'un sursis" et reproche à l'acte attaqué de ne pas indiquer les raisons pour lesquelles l'autorité a refusé de faire droit à cette demande.

Il ajoute qu' "en ne permettant pas d'assortir la décision d'infliger une amende administrative d'un sursis, l'article 10 du Code bruxellois du Logement viole les articles 10 et 11 de la Constitution dans la mesure où, s'agissant d'une amende administrative à caractère répressif, les principes d'égalité et de non-discrimination requièrent qu'une telle mesure d'adoucissement de la peine puisse être octroyée (voir notamment Cour const., n° 25/2016 du 18 février 2016)". Il demande de poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle suivante:

" En ce qu'il prévoit une procédure permettant de sanctionner une infraction par une amende administrative à caractère répressif sans permettre au Fonctionnaire dirigeant et au Fonctionnaire délégué d'assortir d'un sursis leur décision d'infliger ladite amende alors qu'une telle possibilité existe en faveur des personnes qui, pour la même infraction, font l'objet d'une procédure pénale, l'article 10 du Code bruxellois du Logement viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution ?".

Il considère, par ailleurs, qu'""étant contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution, la procédure instituée par l'article 10 du Code bruxellois du Logement ne peut, conformément à l'article 159 de la Constitution et/ou à l'article 9 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises recevoir application, si bien que c'est de manière illégale que l'acte attaqué décide [de lui] infliger une amende administrative [...] ".

B. Le mémoire en réplique

En réplique, le requérant maintient ses arguments et suggère d'adapter, le cas échéant, la question préjudicielle demandée comme il suit :

" En ce qu'il prévoit une procédure permettant de sanctionner une infraction par une amende administrative à caractère répressif sans permettre au Fonctionnaire dirigeant et au Fonctionnaire délégué d'assortir d'un sursis leur décision d'infliger ladite amende alors qu'une telle possibilité existe en faveur des personnes qui, pour la même infraction ou pour des infractions analogues ou d'importance comparable, font l'objet d'une procédure pénale, l'article 10 du Code bruxellois du Logement viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution ?".

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant se réfère, s'agissant du troisième moyen, à ses écrits antérieurs.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Dans son recours du 7 décembre 2015, le requérant expose, à titre "très subsidiaire", qu'il entend se prévaloir de "circonstances atténuantes devant entraîner une suspension du prononcé de la condamnation ou un sursis probatoire". Il y fait valoir, notamment, qu'il a autorisé ses locataires à s'installer en sous-sol en attendant que l'appartement qu'ils avaient loué soit libre, de sorte qu'il n'a pas agi de manière dolosive ni dans une intention de nuire mais dans le but de "dépanner ceux qui auraient dû devenir ses futurs locataires", ajoutant qu'il a d'autant moins agi de

manière dolosive qu'il a restitué le montant des loyers perçus. Il en conclut que, compte tenu de ces circonstances et eu égard au fait qu'il n'a pas d'antécédents, "il y aurait lieu de suspendre le prononcé de l'amende ou de lui accorder un sursis probatoire ou, à tout le moins, de ramener l'amende administrative au minimum (soit 2.000 euros)". Il ajoute que "c'est à tort que [le fonctionnaire dirigeant a considéré] qu'une suspension de l'amende ou un sursis probatoire ne pourrait être prononcé".

Ainsi qu'il a été constaté à l'occasion de l'examen du deuxième moyen, la motivation de la décision attaquée indique les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué refuse de prendre en considération les "circonstances atténuantes" alléguées par le requérant à l'appui de la demande de "suspension du prononcé" ou de "sursis". Il s'en déduit nécessairement que ce sont ces raisons qui motivent le refus de faire droit à cette demande. Le moyen n'est pas fondé en tant qu'il dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Alors qu'en première instance, le fonctionnaire dirigeant avait considéré que "les décisions [...] en matière d'amende dans le cadre du Code bruxellois de logement sont des décisions administratives et non judiciaires" de sorte qu' "il ne [lui] revient pas [...] de faire application de la loi du 29 juin 1964 concernant la suspension", le refus du fonctionnaire délégué d'accorder un sursis au requérant n'est, quant à lui, pas motivé par le fait que la législation ne le permet pas, l'autorité considérant - à bon droit ainsi qu'il ressort de l'examen du deuxième moyen - que les "circonstances" dont le requérant se prévaut en vue de bénéficier du sursis ne peuvent être prises en considération. Il s'ensuit qu'en ce qu'il dénonce l'inconstitutionnalité de l'article 10 du Code bruxellois du Logement, le moyen, qui s'interprète comme reprochant à l'acte attaqué de rejeter la demande du requérant pour le motif que la législation ne permet pas d'assortir d'un sursis la décision d'infliger une amende, repose sur une lecture inexacte de la motivation de cet acte et, partant, manque en fait. Il n'y a dès lors pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle suggérée par le requérant.

Le troisième moyen ne peut être retenu.

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^{er}

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-huit juin deux mille dix-huit par :

MM. Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
David DE ROY,	conseiller d'État,
M ^{mes} Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Katty LAUVAU,	greffier.
Le Greffier,	Le Président,

Katty LAUVAU.

Imre KOVALOVSKY.