

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.474 du 12 janvier 2023

A. 233.922/XV-4777

En cause : **BEN MOUSSA** Moussa,
ayant élu domicile chez
M^e Cédric MOLITOR, avocat,
boulevard Brand Whitlock 114 bte 12
1200 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 21 juin 2021, Moussa Ben Moussa demande l'annulation de la « décision du Fonctionnaire délégué du Service public de Bruxelles - Bruxelles Logement du 21 avril 2021 statuant sur le recours qu'il a introduit contre la décision du 12 mars 2021 de la Direction de l'Inspection régionale du logement et confirmant une amende de 10.150 € [qui lui a été] infligée ». *II. Procédure*

La partie adverse n'a déposé ni dossier administratif ni mémoire en réponse.

Le requérant a déposé un mémoire ampliatif.

M^{me} Laurence Lejeune, 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.

Le requérant a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 juillet 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 septembre 2022.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Victor Davain, *loco* M^e Cédric Molitor, avocat, comparaissant pour le requérant, et M^{me} Julie Schmitz, attaché, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Laurence Lejeune, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

Les faits, tels qu'ils résultent de l'exposé du requérant, complété par les pièces annexées à sa requête, se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis à Ixelles, rue Hennin, dans lequel il réside.

2. Le 27 décembre 2019, il conclut avec Madame M. C. un contrat de bail d'une durée d'un an, prenant cours le 1^{er} février 2020, pour l'occupation d'un logement situé au sous-sol dudit immeuble.

3. Par un courriel du 30 avril 2020, Madame M. C. lui fait part de son souhait de mettre fin au contrat de bail.

4. Le 3 juin 2020, la direction de l'Inspection régionale du Logement (ci-après : « la Dirl ») reçoit une plainte déposée par Madame M. C., pour non-conformité du logement aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements prescrites par le Code bruxellois du Logement.

5. Par un courrier du 17 juillet 2020, le requérant est informé qu'une visite du bien sera réalisé par la Dirl.

6. Le 1^{er} septembre 2020, des agents de la DIRL opèrent une visite des lieux et constatent dix manquements aux exigences minimales prévues par le Code précité et par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

7. Une décision d'interdiction immédiate de mise en location du logement concerné est prise le 22 octobre 2020.

Par un courrier du même jour, le requérant est informé qu'une amende administrative d'un montant total de 10.200 euros pourrait lui être imposée, pour l'ensemble des infractions constatées.

8. Le 4 février 2021, le requérant est entendu par la DIRL au sujet de cette amende administrative.

9. Par une décision du 12 mars 2021, le montant de l'amende administrative est réduit à 10.150 euros.

10. Le 23 mars 2021, le requérant introduit, auprès du fonctionnaire délégué, un recours contre la décision de lui infliger une amende administrative.

11. Par une décision du 21 avril 2021, le fonctionnaire délégué déclare le recours du requérant recevable mais non fondé et confirme l'amende d'un montant de 10.150 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui se lit comme il suit :

« Historique

- 03/06/2020 : plainte
- 17/07/2020 : avertissement visite
- 01/09/2020 : visite DIRL (bailleur présent – locataire présente)
- 22/10/2020 : interdiction immédiate de location
- 22/10/2020 : estimation de l'amende encourue : € 10.200
convocation à l'audition 18/11/2020
- 18/11/2020 : report date d'audition 04/02/2021
- 04/02/2021 : audition par la DIRL au sujet de l'amende
- 12/03/2021 : décision amende de € 10.150 (attaquée en recours)
- 23/03/2021 : recours auprès du fonctionnaire délégué
- 26/03/2021 : réception du recours
- 30/03/2021 : accusé de réception du recours

Recours

Votre recours a été introduit devant le fonctionnaire délégué dans les formes et délais prescrits (par lettre recommandée et dans les 15 jours de la réception de la décision faisant l'objet du recours).

Il est recevable et peut donc être analysé.

Vos arguments (présentés par votre avocat) peuvent être résumés comme suit :

- Vous contestez, dans un premier moyen, la validité de la procédure car les lieux visités n'auraient plus été loués au moment de la visite (constat) ; vous tirez des conclusions déposées par votre "locataire" ainsi que du précédent conseil du requérant devant le juge de paix que le bail a été résolu amiablement le 30 avril 2020, suite au congé notifié par la locataire de l'époque et qu'elle a quitté le bien depuis le mois d'avril 2020. Vous citez aussi que la locataire a demandé que le bail soit déclaré nul et non avenu et le remboursement des loyers payés de mars à mai 2020. La locataire a également fait procéder à la fermeture des compteurs et remis les clés.
- Vous contestez, dans un second moyen, la prétendue absence d'état des lieux car un échange de photos qui avait fait l'objet d'observations et de commentaires par échange de mails a été transmis. La lecture de ces mails démontre le caractère contradictoire de cet état des lieux.
- Vous contestez, dans un troisième moyen, le point 1.1 du PV : stabilité du bâtiment car l'architecte a fait observer qu'aucun élément ne menaçait de tomber de l'oriel.
- Vous contestez, dans un quatrième moyen, le point 1.2 du PV : sécurité-électricité car l'installation électrique dispose de l'ensemble des certifications de conformité et schémas unifilaires datant de 2011 qui attestent que celle-ci fut réalisée conformément à la législation et que les manquements évoqués résultent d'un défaut d'entretien ou d'utilisation de la part des occupants.
- Vous contestez, dans un cinquième moyen, le point 1.3 du PV : sécurité gaz car l'architecte du requérant précise que la chaudière était raccordée correctement sur le conduit d'alimentation d'air et donc qu'il n'y a pas de risque que la chaudière capte l'oxygène présente dans la pièce. En outre, l'installation a été réceptionnée en 2011.
- Vous contestez aussi, dans un sixième moyen, le point 2.1 du PV : présence d'humidité ascensionnelle permanente car personne ne vous a jamais averti d'un problème à ce sujet et que vous avez déjà fait des démarches de traitement de l'humidité à l'époque décrites par votre architecte.
- Vous contestez, dans un septième moyen, le point 2.2 du PV : éclairage du séjour car votre architecte a constaté qu'en ce qui concerne le séjour, les normes seraient respectées. Il a déposé des photos à ce sujet.
- Vous contestez, dans un septième moyen, le point 2.3 du PV : éclairage du séjour car, selon l'architecte, la chambre dispose bien d'une ventilation qui débouche à côté d'un soupirail existant et donnant sur la porte d'entrée.
- Vous contestez, dans un neuvième moyen, le point 2.4 du PV : usage privatif du logement car la note de l'architecte précise que la porte donnant sur la terrasse dispose d'une serrure à clé.

- Vous regrettez, dans un dixième moyen, qu'aucune réponse n'a été apportée par la DIRL à la demande de visite des lieux et au fait qu'il soit sursis à statuer dans l'attente de la décision du juge de paix.
- Vous insistez, dans un onzième moyen, sur votre bonne foi et le fait que vous ayez fait procéder aux travaux que vous connaissiez dès l'acquisition.

Vous joignez à votre recours les documents suivants :

- Vos précédents courriers adressés à Bruxelles Logement datés des 2 et 16 février 2021
- Note de l'architecte ARCH ET TYPE du 31 janvier 2021 et ses annexes
- Photos constituant l'état des lieux avec échange de mails
- Conclusions de la locataire déposées auprès du Juge de paix
- Conclusions du requérant déposées auprès du Juge de paix
- Décision du Juge de paix d'Ixelles du 24 août 2020
- Contrat de bail du 27 décembre 2019
- Échange de courriels entre Maître Costa et Bruxelles Logement courant septembre 2020 et octobre 2020

Analyse

Suite à la visite des lieux effectuée par la DIRL, le 1^{er} septembre 2020, il a été constaté que le logement était affecté d'une série de manquements au Code et à l'arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 mars 2006.

À cette occasion, dix manquements aux exigences minimales visées ci-avant ont été constatés et ont donné lieu ou pas à amende.

D'une part, le logement a immédiatement été interdit à la location en raison du nombre et de la gravité des infractions constatées et, d'autre part, un courrier avec une estimation du montant de l'amende administrative, qui reprend point par point un montant d'amende dû et ce pour un total de € 10.200,00, a été notifié au bailleur.

Suite à l'audition devant le Fonctionnaire dirigeant de la DIRL et aux moyens et observations apportés par le bailleur et/ou son conseil, le montant de l'amende administrative a été réduit de € 50.

L'article 3 du Code énonce que chacun a le droit à un logement décent ; il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement).

L'article 219, §§ 1 et 2, du Code dispose que le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce et que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10 ; il est également précisé que cette condition s'apprécie à tout moment.

Les dispositions du Code qui régissent la mise en disposition d'un logement conforme s'adressent donc au bailleur.

En ce qui concerne l'existence du contrat de bail au moment de la visite sur les lieux

Vous précisez encore en recours – tout comme vous l’avez déjà soulevé au cours de la procédure auprès de la DIRL – que le bien n’est plus loué et qu’un conflit locatif est en cours auprès du juge de paix.

Le dossier administratif contient en effet le jugement du 24 août 2020 du juge de paix du canton d’Ixelles. Le juge mentionne notamment que “[le bien] n’est plus habité et qu’il rejette la demande de vue□.

Il ne se prononce pas sur la persistance de la validité du contrat de bail et ne permet donc pas d’en déduire qu’un terme a été mis légalement et dans les formes au contrat de bail du 27 décembre 2019.

Vous n’avancez aucun élément nouveau quant à ce en termes de recours qui me permettrait de remettre en cause la décision contestée et sa motivation sur ce point.

En ce qui concerne l’état des lieux d’entrée

L’article 220 du CBL précise que le preneur et le bailleur sont tenus de rédiger contradictoirement un état des lieux détaillé. Les parties peuvent l’établir elles-mêmes mais il leur est recommandé d’utiliser un modèle établi par le Gouvernement ou de se mettre d’accord pour désigner un tiers spécialisé ou que chacune des parties se fasse accompagner par un expert de son choix.

Dans tous les cas, pour que l’état des lieux soit valable il faut :

- qu’il soit dressé contradictoirement c’est-à-dire en présence du preneur et du bailleur,
- qu’il soit daté et signé par le preneur et le bailleur,
- qu’il soit détaillé c’est-à-dire précis.

Vous aviez déjà avancé auprès de la DIRL des photos échangées entre votre sœur et votre locataire pouvant faire fonction d’état des lieux.

Toutefois et au vu du formalisme intentionnellement prêté par le législateur à la rédaction des dispositions concernant l’état des lieux, les éléments que vous avancez ne peuvent être considérés comme un état des lieux répondant aux conditions de l’article 220 CBL (en présence des deux parties au contrat, daté, signé, précis et détaillé, ...).

Vous n’avancez aucun élément nouveau quant à ce en termes de recours qui me permettrait de remettre en cause la décision contestée et sa motivation sur ce point.

En ce qui concerne les défauts constatés

Vous avez fourni auprès de la DIRL un rapport d’architecte avant la prise de la décision contestée. Ce rapport conteste certains points relevés par les inspecteurs de la DIRL.

La DIRL a expliqué dans sa décision que ses inspecteurs procèdent à des constats de manière objective, neutre et technique et ne se prononce pas en termes de responsabilité ; elle énumère les défauts qu’elle constate vis-à-vis des exigences minimales prescrites par le Code à une date déterminée, c.-à-d. au jour de la visite.

L’origine de la contravention aux normes minimales, constatée par ces inspecteurs au jour de la visite, est sans intérêt, l’éventuelle responsabilité du locataire devant être réglée dans le cadre d’un conflit locatif ou judiciaire tel qu’il

a été introduit auprès du Juge de Paix du canton d'Ixelles et dans lequel l'autorité administrative ne peut s'immiscer.

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.

Il ne peut, toutefois, pas surseoir à statuer comme vous le sollicitez en termes de recours en attendant l'issue du conflit locatif porté devant le Juge de paix.

L'article 10, § 2, alinéa 4, du CBL précise en effet que 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 (dans cette dernière hypothèse il faut encore qu'une mise en demeure vous ait été notifiée au préalable, ce qui n'est pas le cas d'espèce).

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 ; il est clair que la bonne foi visée est intimement liée à la situation du logement concerné.

En l'espèce, les défauts relatifs à l'humidité ascensionnelle et à l'éclairage des locaux étaient particulièrement graves, mettant en danger la sécurité et la qualité de vie des occupants du logement.

D'autres défauts ont également été constatés.

L'amende administrative visée par le Code sanctionne une infraction passée dûment constatée dont le montant n'est pas influencé par les démarches entreprises ultérieurement à la suite de ce constat.

Le bailleur ne peut se soustraire à sa responsabilité quant aux manquements au Code.

Vous n'avancez aucun élément nouveau quant à ce en termes de recours qui me permettrait de remettre en cause la décision contestée et sa motivation sur ce point.

Comme l'a souligné le Fonctionnaire dirigeant dans sa décision du 12 mars 2021, qui est par ailleurs amplement motivée et prend en compte les éléments déjà apportés par le bailleur au cours de la procédure, les défauts sanctionnés *in fine* ont pu faire l'objet de l'imposition de l'amende contestée.

Au stade du recours, et tenant compte des éléments apportés ainsi que de la volonté de ne plus remettre le bien en location, rien ne justifie de réformer encore plus en avant la décision de la Dirl ».

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un premier moyen « de la violation des articles 7 et 10 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment ses articles 2 et 3, des principes de bonne administration, dont le devoir

de minutie, du défaut de motivation, de l'absence ou de l'insuffisance des motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Il fait valoir que l'acte attaqué repose sur une enquête initiée à la suite de la plainte d'une personne identifiée à tort comme la locataire du bien en cause et lui impose une amende administrative en raison de sa qualité de bailleur, alors que l'article 7 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée prévoit que l'enquête est effectuée sur plainte adressée au service d'Inspection régionale et émanant du locataire et que l'article 10 de la même ordonnance prévoit que l'éventuelle amende est infligée au bailleur du logement mis en location.

Il expose que le devoir de minutie oblige l'autorité à récolter les renseignements nécessaires et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en parfaite connaissance de cause. En l'espèce, selon lui, l'auteur de la plainte n'était pas, à dater de celle-ci, locataire du bien en cause et cet élément ressort des pièces communiquées à l'autorité, si bien que la partie adverse ne pouvait justifier sa décision sur la base des qualités de locataire du plaignant et de bailleur du propriétaire.

Il affirme que Madame M. C. n'était plus locataire à la date de la plainte du 3 juin 2020 et, *a fortiori*, le jour de la visite du bien. Il indique qu'elle a donné son renom par un courrier électronique du 30 avril 2020, qu'elle a procédé au paiement du loyer de mai 2020, mais qu'elle n'a plus procédé au moindre paiement ensuite. Il en déduit que le contrat de bail a pris fin au 31 mai 2020.

Il souligne qu'il a contesté la qualité de locataire de Madame M. C. devant la DIRL et devant le fonctionnaire délégué. Il observe que cette direction a indiqué ne pas disposer des éléments permettant de déduire qu'un terme aurait été mis à la location et que l'acte attaqué précise que le jugement du 4 août 2020 du Juge de paix du canton d'Ixelles ne se prononcerait pas « sur la persistance de la validité du contrat de bail et ne permet donc pas d'en déduire qu'un terme y a été mis légalement et dans les formes au contrat de bail du 27 décembre 2019 ».

Il relève que, dans un ouvrage qu'il cite, le directeur de l'Inspection du Logement indique qu'au stade de la plainte « l'Inspection régionale du logement n'a pas à se prononcer sur le contenu d'une plainte, sauf à vérifier la qualité du plaignant, la réalité de l'intérêt mentionné par un tiers et le fait que la plainte est bien « motivée expressément par référence aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement ». Il en déduit que la qualité du plaignant est une condition de recevabilité de la plainte qui conditionne la suite de la procédure.

Il cite l'arrêt n° 243.325 du 3 janvier 2019, dont il retient que le Conseil d'État relève que « la définition du bailleur – seul destinataire de l'amende administrative – et du fait pouvant donner lieu à amende suppose nécessairement l'existence d'une location ou d'une offre à la location » avant d'annuler l'acte attaqué, au motif que « la partie adverse a entendu sanctionner l'occupation du logement indépendamment même de la question de l'existence ou non d'une location et de la [sa] qualité de bailleur [...] » et qu'« elle n'indique ainsi nullement que le logement était loué ou occupé en location alors qu'il s'agit d'un élément constitutif de l'infraction, ce que ne constitue pas, par contre, la simple occupation du logement ».

Selon lui, la DIRL aurait considéré qu'il existait encore un contrat de bail en se fondant sur des preuves de paiement communiquées par Madame M. C., relatives à des loyers pour les mois de juin à septembre 2020, alors que de tels paiements n'auraient jamais été effectués. Il indique avoir informé la DIRL, par un courriel du 29 octobre 2020, que Madame M. C. avait payé le loyer du mois de mai, mais plus aucun loyer par la suite et que les relevés de paiement correspondant aux mois de juin, juillet, août et septembre 2020 qu'elle avait communiqués constituaient des faux, pour lesquels une plainte avait été déposée. Il précisait, dans ce courriel, qu'il aurait été en droit de réclamer le paiement d'une indemnité de résolution correspondant à trois mois, mais qu'il ne l'avait pas fait. Il confirme qu'une plainte pour faux et usage de faux a été introduite à l'encontre de Madame M. C., le 27 octobre 2020, et communiquée à la DIRL.

Il indique que le terme mis au contrat de bail à compter du 31 mai 2020 ressort également de la procédure initiée devant la Justice de paix d'Ixelles par Madame M. C. qui a, par une requête du 2 juillet 2020, introduit une action devant celle-ci tendant à ce que la nullité du contrat de bail conclu avec lui soit prononcée, en sollicitant le remboursement des loyers payés sur le fondement d'un contrat inexistant. Il observe qu'elle demandait 3.200 euros, équivalent à quatre mois de loyers, confirmant par là même n'avoir payé que quatre mois de loyer (soit pour les mois de février, mars, avril et mai 2020). Il souligne encore qu'il ne sollicite, dans le cadre de la procédure devant le juge de paix, aucune condamnation au paiement d'arriérés de loyers relatifs aux mois de juin et suivants de l'année 2020.

Il déduit de ce qui précède que Madame M. C. n'était pas locataire du bien, le 3 juin 2020, au moment de sa plainte à la DIRL.

Il répète que la Dirl et le fonctionnaire délégué sur recours avaient été informés de l'existence de cette procédure. Selon lui, la Dirl n'a pas pu valablement considérer que le bien était loué à Madame M. C. à dater de la plainte de celle-ci. Il estime que c'est donc à tort que l'acte attaqué se réfère à la décision de la Dirl du 12 mars 2021 et qu'il énonce qu'aucun élément n'est de nature à revenir sur l'appréciation de la Dirl. Il ajoute que l'acte attaqué – pas plus que la décision de la Dirl à laquelle il renvoie – n'évoque les actes de procédure devant le juge de paix, alors qu'il en ressort clairement qu'il n'est pas contesté par les parties à la cause que le contrat de bail a pris fin à compter du 31 mai 2020.

Dans son dernier mémoire, il fait valoir que la question n'est pas vaine. Il rappelle les termes de l'article 7, § 2, du Code bruxellois du Logement.

Il expose que « le libellé de la disposition fait clairement apparaître que l'enquête de la Dirl ne peut être réalisée que lorsque l'une des quatre hypothèses reprises dans la disposition précitée est rencontrée ». Il admet qu'une enquête peut être réalisée à l'initiative de la Dirl mais, selon lui, uniquement dans l'hypothèse où il existerait des « indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal ». Il indique qu'en l'espèce, un tel procès-verbal ne lui a pas été communiqué et qu'il n'est pas démontré qu'il existerait. Il conclut que, si la Dirl a réalisé son contrôle d'initiative, il faudrait conclure à la violation de l'article 7, § 2, 3°, du Code bruxellois du Logement. Il ajoute que, dans ce cas, il y aurait à tout le moins un défaut de motivation, puisque ni la décision de la Dirl du 12 mars 2021 ni l'acte attaqué ne soutiennent que le contrôle aurait été réalisé d'initiative.

Au sujet de la fin du bail, il relève que le courriel par lequel il entend démontrer qu'il a accepté de mettre fin au bail émane bien de lui-même. Il admet que les conclusions déposées devant le juge de paix ne font pas explicitement état de ce que le bail avait pris fin le 31 mai 2020 et que ces conclusions émanent de lui, mais il estime que cette circonstance ne les prive pas de toute force probante. Il rappelle que ces conclusions font état de ce que Madame M. C. sollicite la nullité du contrat et le remboursement de quatre mois de loyers, ce qui atteste qu'elle ne payait plus de loyers à dater du 31 mai 2020. Cette circonstance, cumulée au fait qu'il n'a pas réclamé de loyers impayés après cette date, confirment, selon lui, que les parties avaient bien considéré que le bail avait pris fin à dater du 31 mai 2020.

Il rappelle qu'une plainte pour faux avait été déposée le 27 octobre 2020 et communiquée à la Dirl et estime que celle-ci a commis une erreur manifeste d'appréciation et a manqué à son obligation de motivation en se fondant sur de prétendues preuves de paiement de loyer communiquées par Madame M. C.

IV.2. Appréciation

Le constat de l'existence ou non d'un contrat de bail en cours est une question portant sur un droit civil, qui relève de la compétence exclusive des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Le Conseil d'État ne peut, en conséquence, examiner s'il ressort des éléments avancés par le requérant et des conclusions déposées devant le Juge de paix d'Ixelles, que le bail aurait pris fin avant le 3 juin 2020. À défaut pour le requérant d'établir que ce point aurait été tranché par le juge judiciaire, par exemple en déposant le jugement du Juge de paix d'Ixelles, le Conseil d'État ne peut ni constater que le motif de l'acte attaqué serait erroné ni considérer que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

En tout état de cause, l'argumentation du requérant, quant à l'existence ou non d'un contrat de bail à la date du 3 juin 2020, est inopérante, dès lors que la plainte peut avoir été déposée par un locataire ou par un ancien locataire revêtant la qualité de tiers intéressé.

Les articles 7, §§ 1^{er} et 2 et 10, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement sont libellés comme suit :

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

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

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

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

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

§ 2. L'enquête visée au § 1^{er} est effectuée :

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

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

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

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

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

« Art. 10. § 1^{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.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un des critères déterminés conformément à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret ».

L'article 7, § 2, précité, prévoit que l'enquête peut être effectuée à la suite d'une plainte déposée par le locataire, mais aussi, notamment, par « un tiers justifiant d'un intérêt ». Il est précisé qu'en cas de plainte, une visite des lieux peut être effectuée « même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite ».

L'article 7, § 3, prévoit que l'enquête peut également être effectuée d'initiative par le service d'Inspection régionale et qu'en présence d'indices sérieux et concordants consignés dans un procès-verbal, il peut être dérogé à l'obligation d'avertissement préalable.

Il en résulte que le requérant tire vainement argument du fait qu'au jour du dépôt de la plainte, Madame M. C. n'avait plus qualité de locataire. À supposer même que Madame M. C. n'avait effectivement plus la qualité de locataire au jour de sa plainte, elle revêtait à tout le moins la qualité de « tiers justifiant d'un intérêt », au sens de cette disposition, en tant qu'ancienne locataire. Par ailleurs, en vertu de l'article 7, § 3, du Code, le service d'Inspection régionale pouvait opérer d'initiative, après avoir notifié un avertissement préalable, ce qui a bien été fait en l'espèce.

Pour l'application des articles 7 et 10 du Code bruxellois du Logement, il suffit d'observer que le requérant ne conteste pas avoir donné en location à Madame M. C. le logement qui a fait l'objet de l'enquête lors de laquelle ont été constatés les manquements pour lesquels l'acte attaqué lui inflige une amende administrative et qu'une plainte a bien été déposée par Madame M. C., que ce soit en qualité de locataire ou d'ancienne locataire. Ces éléments suffisent à établir que l'enquête a été diligentée conformément aux prévisions des articles 7, § 2, 2°, et 10, précités. Le requérant n'allègue pas que la procédure à suivre serait différente, selon que la plainte a été introduite par un locataire ou par un tiers justifiant d'un intérêt.

L'acte attaqué n'est pas affecté d'un vice de motivation formelle sur ce point. Il mentionne qu'une « plainte » a été déposée le 3 juin 2020, sans préciser la qualité du plaignant. Il indique ensuite qu'une visite a eu lieu le 1^{er} septembre 2020, en présence du bailleur et du locataire. Cette mention ne peut être considérée comme inadéquate, dès lors qu'il n'est pas contesté que le bien a été donné en location par le requérant à Madame M. C. et que l'article 7, § 2, 2°, précité précise que la visite peut être organisée « même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite ».

Enfin, l'acte attaqué répond au premier moyen soulevé par le requérant au sujet de l'existence d'un contrat de bail au moment de la visite des lieux en constatant, d'une part, qu'il ne peut être déduit du jugement du juge de paix qu'un terme a été mis au contrat de bail légalement et dans les formes et, d'autre part, que le requérant n'apporte « aucun élément nouveau quant à ce en termes de recours qui [...] permettrait de remettre en cause la décision contestée et sa motivation sur ce point ». La motivation formelle est suffisante sur ce point.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un second moyen « de la violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de l'article 10 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de proportionnalité, du défaut

de motivation, de l'absence ou de l'insuffisance dans les motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Il fait valoir que l'acte attaqué confirme l'amende administrative de 10.150 € qui lui a été infligée, dont le montant est le résultat de l'addition de montants forfaitaires, prévus dans un tableau interne à la DIRL, fixés par type de manquement sans considération de la gravité intrinsèque du manquement au sein de la catégorie et de sa situation individualisée, sans avoir pris en compte les circonstances atténuantes invoquées par lui ou, à tout le moins, sans expliquer en quoi ces circonstances n'étaient pas pertinentes.

Il expose qu'une amende administrative telle que celle infligée par l'acte attaqué constitue une sanction à caractère pénal au sens de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et qu'« une telle sanction doit être individualisée et tenir compte tant [de ses] circonstances personnelles [...] que de la gravité des faits reprochés ».

Il indique que l'article 10 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée octroie à l'autorité une compétence d'appréciation dans le choix d'imposer une amende et dans le taux de celle-ci. Selon lui, le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les motifs de fait fondant la décision et son objet et que la sanction infligée soit en rapport raisonnable avec les faits punissables, soit justifiée, et ne procède pas d'un quelconque arbitraire.

Il souligne que tout acte administratif doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles et que, s'agissant des actes à portée individuelle, tel l'acte attaqué, ces motifs doivent être exprimés dans le corps même de l'acte.

Il relève qu'en l'espèce, le montant estimé de 10.200 euros, communiqué dans le courrier recommandé du 22 octobre 2020, a été obtenu sur la base d'une clé de répartition imputant à chaque manquement un montant prédéterminé. Il rappelle que le montant de l'amende a été réduit de 50 euros à la suite de son audition « en raison du doute subsistant quant à l'enlèvement par la locataire des détecteurs de fumées » et observe que, « dans le décompte de la DIRL, l'absence de détecteurs de fumées était en effet passible d'une amende de 50 [euros] ». Il en déduit que le montant de l'amende est évalué de manière mécanique, sur la base d'un tableau interne, sans prise en compte des particularités de chaque dossier et des circonstances qui lui sont propres.

Il cite de la doctrine qui confirme que « chaque manquement à une norme est affecté, en fonction de sa gravité, d'un certain montant pécuniaire, l'amende se calculant simplement en additionnant ces différents montants » et que « ce calcul est effectué en comptabilisant l'ensemble des manquements, selon un barème interne à l'administration (et mis en place dès sa création) ».

Il concède qu'une telle manière de procéder permet de garantir une certaine équité, mais affirme qu'elle ne permet pas d'individualiser la peine aux circonstances propres de l'espèce. Il se réfère à l'arrêt n° 232.212 du 16 septembre 2015, dont il retient que l'autorité doit avoir égard, notamment, à l'imputabilité des manquements au locataire ou encore à la difficulté pour le bailleur d'avoir connaissance desdits manquements.

Il rappelle qu'il avait fait état d'une série d'éléments de nature à justifier une réévaluation du montant de l'amende et indique que, « sur ce point, l'acte attaqué se limite, pour l'essentiel, à indiquer qu'aucun élément nouveau n'est produit qui justifierait de revenir sur la décision prise par la DIRL, le 12 mars 2021 ». Il estime que, ce faisant, l'acte attaqué est affecté de lacunes.

À cet égard, concernant l'humidité ascensionnelle et la mэрule, il explique qu'il avait communiqué à la DIRL un rapport d'architecte indiquant qu'un tel traitement est suffisant pour lutter contre l'humidité, sauf si celui-ci a été mal effectué ou simplement non réalisé, ainsi que les devis des deux entreprises sollicitées pour la réalisation des travaux. Il reproche à l'acte attaqué de se limiter à constater que la présence d'humidité est un manquement grave, tandis que la décision de la DIRL indique que la réalisation de travaux en 2006 n'est pas « de nature à justifier la mise en location de logements qui ne sont pas conformes aux normes en vigueur ». Il estime que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû prendre en compte sa bonne foi dans l'évaluation du montant de l'amende ou, à tout le moins, justifier en quoi cet élément n'était pas pertinent. Il insiste sur le fait que l'humidité a été constatée par l'utilisation d'un appareil de mesure et n'était pas aisément visible à l'œil nu.

En ce qui concerne la sécurité de l'installation de gaz, il rappelle que son architecte a décrit l'installation et a confirmé sa conformité, de même que celle des extracteurs d'air correspondant au dispositif recommandé dans les locaux humides et que l'attestation de conformité avait été communiquée à la DIRL. Il regrette que l'acte attaqué ne dise rien sur ce point et renvoie à la décision de cette dernière. Or, il critique le motif de la décision de la DIRL, selon lequel il aurait dû contester le rapport de visite des inspecteurs et solliciter une contre-visite. Citant de la doctrine,

il affirme que l'autorité ne peut se retrancher derrière son rapport lorsque des contestations sur la réalité des manquements sont soulevées. Selon lui, l'autorité aurait, en outre, dû prendre en compte l'existence d'une attestation de conformité et donc de sa bonne foi, dans l'évaluation du montant de l'amende ou, à tout le moins, justifier en quoi celle-ci n'était pas pertinente.

Enfin, sur l'imputabilité de certains manquements au locataire et non au bailleur, il critique le motif de l'acte attaqué selon lequel « l'origine de la contravention aux normes minimales, constatée par ces inspecteurs au jour de la visite est sans intérêt, l'éventuelle responsabilité du locataire devant être réglée dans le cadre d'un conflit locatif ou judiciaire tel qu'il a été introduit auprès du Juge de Paix du canton d'Ixelles et dans lequel l'autorité administrative ne peut s'immiscer ». Il se réfère à l'arrêt n° 232.212, précité, dont il retient que l'autorité doit notamment prendre en compte le fait que le logement aurait été dégradé par le locataire et la difficulté qu'aurait eue le bailleur de connaître l'existence du manquement.

Il conclut que « l'acte attaqué a méconnu les dispositions et principes visés au moyen infligeant une amende disproportionnée dont le taux est le fruit d'une addition forfaitaire, sans tenir compte de [sa] situation propre [...] ».

Dans son dernier mémoire, il rappelle que l'amende administrative en cause constitue une sanction à caractère pénal au sens de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Il rappelle les critères à mettre en œuvre pour procéder à une telle qualification et la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme à ce sujet. Il en déduit que « si l'amende en cause n'est pas qualifiée de pénale en droit interne, il n'en demeure pas moins qu'en raison des faits entraînant la sanction – soit des faits considérés comme répréhensibles qu'on veut tant sanctionner que dissuader – et de la gravité de la sanction – en l'espèce [...] une amende de plus de 10.000 euros – il s'agit d'une amende administrative à caractère pénal au sens de la Convention européenne des droits de l'Homme ».

Il répète que, « dans la mesure où une sanction a un caractère pénal, elle doit tenir compte de la situation individualisée de l'auteur des faits répréhensibles et ainsi tant de sa situation personnelle que de la gravité des faits reprochés », que la DIRL impute à chaque infraction un montant déterminé sans examen de la situation personnelle et que, par essence, un tel mécanisme de calcul ne permet pas l'individualisation de la sanction. Il en déduit que « ce faisant, c'est le mode de calcul de l'amende lui-même qui entraîne une violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ».

En ce qui concerne l'appréciation de la partie adverse sur ses critiques relatives à l'évaluation du montant de l'amende et à l'existence de l'infraction, il insiste sur les éléments suivants.

En ce qui concerne la présence d'humidité ascensionnelle dans les murs, il répète que celle-ci n'était pas visible à l'œil nu et que les agents de la DIRL ont procédé à un contrôle en utilisant un appareil de mesure permettant d'évaluer le taux d'humidité. Il fait valoir que cet élément serait ressorti du dossier administratif s'il avait été communiqué par la partie adverse et se prévaut de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, qui prévoit qu'en l'absence de dossier administratif, les faits exposés dans la requête sont réputés prouvés, à moins qu'ils ne soient manifestement inexacts. Il reproche à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte du fait qu'il était dans l'incapacité de constater la présence d'humidité et du fait qu'il avait fait réaliser un traitement contre l'humidité, au titre de circonstances atténuantes, ou, à tout le moins, de ne pas avoir justifié en quoi ces éléments n'étaient pas pertinents pour adapter le taux de l'amende.

Il critique, par ailleurs, le motif selon lequel « l'origine de la contravention aux normes minimales, constatée par ces inspecteurs au jour de la visite est sans intérêt, l'éventuelle responsabilité du locataire devant être réglée dans le cadre d'un conflit locatif ou judiciaire tel qu'il a été introduit auprès du Juge de paix du canton d'Ixelles et dans lequel l'autorité administrative ne peut s'immiscer ». Il estime que ce motif est erroné et contradictoire, parce que la DIRL reconnaît, par ailleurs, que l'origine de la contravention est pertinente, puisqu'elle annule la partie de l'amende relative à l'absence de détecteurs de fumée « en raison du doute subsistant quant à l'enlèvement par la locataire des détecteurs ». Il avance que l'autorité publique ne peut, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation et sans manquer à son devoir de motivation, soutenir que l'imputabilité d'un manquement à la locataire n'est pas pertinente tout en annulant une contravention pour ce motif.

V.2. Appréciation

L'article 4, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement dispose comme suit :

- « 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 ».

En vertu de l'article 6 du même Code :

- « Le service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 ».

En ses paragraphes 1^{er} et 5, l'article 7 du même Code énonce ce qui suit :

- « § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 ».
- « § 5. Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction [de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement] ».

L'article 10, § 1^{er}, du même Code prévoit ce qui suit :

- « [...] 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 ».

En son § 2, la même disposition précise :

- « [...] L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. [...] ».

Au regard de l'obligation de motivation formelle, la partie adverse, qui n'est pas une juridiction mais une autorité administrative, n'était pas tenue pour motiver valablement sa décision de répondre à l'ensemble des arguments qui lui ont été présentés. Pour être adéquate, la motivation de la décision prise par le fonctionnaire délégué doit faire ressortir les raisons pour lesquelles il décide de confirmer dans son principe et son montant l'amende infligée au bailleur qui a mis un logement en location sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, malgré les explications avancées par celui-ci dans son recours.

Il résulte de l'article 10, § 2, du Code bruxellois du Logement que le montant de l'amende doit être compris entre 2.000 et 25.000 euros, ce qui est le cas en l'espèce, et qu'il est déterminé en fonction de la gravité de la méconnaissance de l'interdiction de donner en location un logement qui ne répond pas aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prescrites par ce Code. En vertu de cette disposition, ce montant dépend du nombre de manquements aux exigences prescrites par ce dernier ainsi que, conformément au principe général de proportionnalité, de leur importance.

En l'espèce, selon l'acte attaqué, ces manquements sont au nombre de dix et sont à ce point graves qu'ils ont donné lieu à une interdiction immédiate de mise en location, que le requérant n'a pas contestée.

En ce qui concerne la bonne foi alléguée par le requérant au sujet du problème d'humidité ascensionnelle, 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 ». En relevant que les problèmes d'humidité ascensionnelle mais aussi d'éclairage des locaux sont à ce point graves qu'ils « mett[e]nt en danger la sécurité et la qualité de vie des occupants du logement », le fonctionnaire délégué écarte l'hypothèse que le requérant eût pu être dans l'ignorance du fait que le bien qu'il a donné en location à Madame M. C. ne répondait pas aux exigences minimales de sécurité fixées par le Code et justifie ainsi à suffisance son refus de lui reconnaître le bénéfice de la bonne foi.

En tant que le moyen invite le Conseil d'État à considérer qu'à cet égard, le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste d'appréciation, le seul fait que le requérant aurait fait réaliser des travaux plusieurs années auparavant en vue de solutionner le problème d'humidité dont est affecté son immeuble ne démontre pas qu'il n'était pas au courant de la persistance de ce problème lorsqu'il a donné le logement considéré en location à Madame M. C. Pour justifier de sa bonne foi, il fait aussi valoir que le problème d'humidité n'était pas visible à l'œil nu et en veut pour preuve que l'inspecteur de la DIRL l'a mesurée à l'aide d'un appareil spécifique. Or, d'une part, l'affirmation du requérant est peu compatible avec le constat, posé par l'acte attaqué et non contesté en termes de requête, que le problème d'humidité atteint un degré de gravité tel qu'il porte atteinte à la sécurité et à la qualité de vie des occupants du logement et, d'autre part, la prise de mesure du taux d'humidité par l'inspecteur n'exclut pas, en soi, que l'humidité soit perceptible et ait pu laisser

des traces visibles dans l'immeuble. Enfin, le logement était donné en location depuis seulement quatre mois lorsque Madame M. C. a manifesté l'intention de résilier le bail et depuis huit mois lorsque la DIRL a visité le logement, ce qui exclut que le bailleur n'ait pas eu accès aux lieux depuis une longue période, au cours de laquelle la situation aurait pu se dégrader à son insu. L'erreur manifeste d'appréciation n'est pas établie.

S'agissant du grief tenant au fait de ne pas avoir imputé certains manquements au locataire plutôt qu'au requérant, 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, la circonstance que le logement aurait pu être dégradé par le locataire ou par un tiers. Toutefois, dans un tel cas, il incombe au bailleur et non à la partie adverse de prouver que le logement aurait été dégradé par le locataire. À cet égard, le fonctionnaire délégué a précisément constaté, sans que cela soit contesté dans les développements du moyen, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été versé au dossier. Ainsi, le requérant ne prétend ni *a fortiori* ne démontre avoir apporté la preuve que certains des manquements pour lesquels il a été sanctionné seraient imputables à sa locataire.

S'agissant de la contestation des manquements relatifs à la sécurité de l'installation de gaz, il ressort de l'acte attaqué qu'à l'appui de son recours, le requérant a limité sa critique au manquement relatif au raccordement de la chaudière, qui faisait l'objet du point 1.3. du procès-verbal de l'enquête réalisée par les inspecteurs de la DIRL. Examinant l'ensemble des défauts constatés par la DIRL, le fonctionnaire délégué a noté que le rapport d'architecte qui conteste « certains points relevés par les inspecteurs de la DIRL » avait déjà été produit au stade de la procédure devant la DIRL, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un élément nouveau et, ce constat posé, a estimé pouvoir faire sienne la réponse qui avait été donnée par cette autorité, à savoir que les inspecteurs de la DIRL « ne se prononcent pas en termes de responsabilité » mais « procèdent à des constats de manière objective, neutre et technique » des « défauts » par rapport aux exigences prescrites par le Code bruxellois du Logement « à une date déterminée, c'est-à-dire au jour de la visite ». Une telle motivation démontre que les arguments du requérant ont été pris en considération. Elle permet également de comprendre pourquoi les constatations posées par l'architecte du requérant dans un rapport postérieur à la visite des lieux ou la circonstance que « l'installation a été réceptionnée en 2011 », n'ont pas convaincu le fonctionnaire délégué de revoir la décision de la DIRL et satisfait donc aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Contrairement à ce que semble affirmer le requérant, au regard des exigences prescrites par cette loi, l'autorité de recours, ici le fonctionnaire délégué, peut valablement, lorsqu'elle constate qu'un argument n'est pas nouveau, se limiter à se rallier à l'appréciation qui a été portée par l'autorité qui a rendu la décision au premier stade de la procédure administrative, pourvu que le motif qu'elle fait sien soit exact, pertinent et admissible. Or, le requérant n'avance, à l'appui de son moyen, aucun élément concret de nature à démontrer que tel ne serait pas le cas en l'espèce. Le seul fait de répéter que, selon son architecte, la chaudière est correctement raccordée et ne présente aucun problème de sécurité n'est pas de nature à démontrer l'absence d'exactitude ou de pertinence du motif selon lequel « au jour de la visite », les inspecteurs ont constaté des défauts « vis-à-vis des exigences minimales prescrites par le Code ».

Pour le surplus, dès lors que la partie adverse a constaté que les manquements aux exigences minimales de sécurité étaient, en l'espèce, à la fois nombreux et graves, ce qu'en définitive le moyen ne conteste pas, il ne peut être considéré qu'en fixant le montant de l'amende à 10.150 euros, la partie adverse aurait méconnu le principe de proportionnalité ou commis une erreur manifeste d'appréciation.

L'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales comporte des garanties d'ordre procédural, parmi lesquelles le droit, lorsqu'une amende à caractère pénal est prononcée par une autorité administrative, de voir la décision de cette autorité soumise au contrôle de pleine juridiction d'un juge indépendant et impartial répondant aux exigences de cette disposition. Parmi les caractéristiques d'un organe judiciaire de pleine juridiction figure le pouvoir de réformer en tous points, en fait comme en droit, la décision entreprise, rendue par l'organe inférieur. La circonstance que la compétence du Conseil d'État se limite à l'annulation des décisions litigieuses, et non à leur réformation, n'est pas un problème en soi au regard de l'article 6 de la Convention, dès lors qu'il peut se pencher sur toutes les questions de fait et de droit pertinentes pour le litige dont il se trouve saisi.

Il ne résulte pas directement de cet article 6 une obligation pour l'autorité administrative d'individualiser le montant de l'amende qu'elle prononce, en fonction de la situation personnelle de l'auteur de l'infraction et de la gravité des faits, cette amende fût-elle considérée comme pénale au sens de cet article. L'article 6 de la Convention ne s'oppose, en effet, pas à ce que l'administration applique un « barème » préétabli de sanctions, mais il impose, dans ce cas, que le juge puisse se pencher sur toutes les questions de fait et de droit pertinentes pour le litige dont il se

trouve saisi, en ce compris l'appréciation de la proportionnalité de la peine infligée par l'administration.

En l'espèce, les exigences de l'article 6 de la Convention sont rencontrées par le présent recours. Le requérant a la possibilité de démontrer, devant le Conseil d'État, que l'amende prononcée par l'administration ne respecte pas un rapport raisonnable de proportionnalité avec la gravité des manquements reprochés. En l'occurrence, une telle démonstration n'est pas apportée dès lors que le requérant n'établit ni sa bonne foi en ce qui concerne le problème d'humidité ascensionnelle ni l'imputabilité de certains manquements à sa locataire ni une erreur de fait au sujet du raccordement de la chaudière.

La mise en œuvre de l'article 21, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, compte tenu de l'absence du dépôt du dossier administratif, ne peut avoir pour conséquence de soustraire le requérant à son obligation de démontrer concrètement la teneur de ces affirmations, d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'éléments de fait qui pourraient uniquement être établis par le dossier administratif.

Au vu du nombre de manquements constatés et de leur gravité, qui ont justifié une interdiction immédiate de mise en location, non contestée par le requérant, le montant de l'amende n'apparaît pas disproportionné.

Le second moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Le requérant supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 12 janvier 2023, par :

Pascale Vandernacht,

présidente du Conseil d'État,

Raphaël Born,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht