

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 149.893 du 6 octobre 2005

A.163.097/XIII-3758

En cause : **la Société anonyme "ALLOMARI REAL ESTATE N.V."**,
rue de l'Abbaye 70
1050 Bruxelles,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 mai 2005 par la société anonyme "ALLOMARI REAL ESTATE N.V." qui forme un "recours" contre la décision du 16/21 mars 2005 du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale lui infligeant, sur recours, une amende de 13.500 euros;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93, alinéa 1^{er}, du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 15 juin 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 28 juin 2005 à 10.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en ses observations, M. Ph. JAUMOTTE, directeur de la société requérante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que, à l'invitation du greffe du Conseil d'Etat, la société requérante a transmis le 3 juin 2005 un timbre fiscal de 175 euros, quatre copies certifiées conformes de "notre requête en suspension", les statuts de la société ainsi qu'une pièce "justifiant que la demande a été décidée et introduite conformément aux dispositions légales ou statutaires applicables";

Considérant qu'il est difficile de savoir à quelle demande de suspension fait référence la lettre du 3 juin 2005, qui contient la mention "objet : recours en annulation", dès lors que le recours ne contient pas expressément une demande tendant à la suspension de l'exécution de la décision du 16/21 mars 2005 et qu'il ne comprend pas d'exposé d'un risque de préjudice grave difficilement réparable contrairement à ce qu'exige l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Considérant que la requête doit dès lors être interprétée comme une requête en annulation;

Considérant que la requête est dépourvue d'exposé des faits et ce en violation de l'article 2, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Considérant que, sur le vu des documents annexés à la requête, il apparaît ce qui suit :

1. La société anonyme ALLOMARI REAL ESTATE donne en location un logement qui est situé à 1190 Bruxelles, rue Pierre Decoster, 73.

2. Le 14 février 2005, le fonctionnaire dirigeant de la direction de l'inspection régionale du logement, administration de l'aménagement du territoire et du logement, du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, inflige à la société anonyme ALLOMARI REAL ESTATE une amende administrative de 14.700 euros sur la base de l'article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.

3. Le 25 février 2005, la société anonyme ALLOMARI REAL ESTATE introduit un recours administratif contre la décision du 14 février 2005 auprès du fonctionnaire délégué.

4. Le 16 ou le 21 mars 2005, le fonctionnaire délégué déclare le recours recevable mais non fondé et il condamne le bailleur à une amende fixée à 13.500 euros.

Cette décision qui constitue l'acte attaqué est ainsi rédigée :

" Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Vu le dossier administratif et notamment :

- Vu le courrier du 1^{er} juin 2004 de la commune de Forest notifiant au bailleur un constat de logement insalubre pour le bien litigieux suite à la visite déjà effectuée dans ce bien le 6 mai 2004 et concluant notamment à une série d'actions immédiates et lourdes à charge du propriétaire;
- Vu la plainte reçue par le Service d'Inspection régionale le 22 juillet 2004 en application de l'article 13 § 2, 2^o, du Code du Logement;
- Vu la visite effectuée par le Service d'Inspection régionale en date du 16 août 2004;

Considérant que cette visite a donné lieu à la constatation de défauts portant sur :

1. Exigences en matière de sécurité élémentaire (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matières de sécurité, de salubrité et d'équipement du 4/09/2003 - article 2).

1.1. Exigence de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment (§ 2).

- La rampe de l'escalier entre le rez-de-chaussée et la cave est mal fixée et bouge de plusieurs centimètres.
- L'escalier sur toute sa hauteur présente des nez de marches métalliques détachés et tordus, d'où un risque de chute.
- En façade arrière, un défaut de finition du cimentage de la façade au droit d'un linteau métallique entraîne une infiltration d'eau de pluie entre la maçonnerie et le cimentage, la désolidarisation et la chute de ce dernier.
- La lisse en bois du balcon de la façade avant est pourrie. Risque de décrochement de cet élément.

1.2. Exigence de sécurité portant sur l'électricité (§ 3).

- L'attestation de réception des installations électriques est manquante.
- Les installations électriques ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement.

L'installation électrique du logement a été modifiée et dégradée par des interventions inconsidérées et irresponsables. De nombreux points sont relevés : absence de disjoncteurs au tableau électrique de l'appartement, prise brûlée, inutilisable, mais restant sous tension car servant de boîte de dérivation pour une partie du reste de l'installation câblée en série, fils à nu sous tension à hauteur de préhension, partout, fils de 1.5 mm² souples, non fixés, sans protection, toutes les prises et points lumineux se trouvent sur un même circuit (plus de 8 unités), pas de disjoncteur différentiel pour la machine à lessiver, nombreux câbles dont la fonction n'est pas identifiable, pontages multiples, câble détaché dans la cabine de douche, ... En outre, la puissance du compteur électrique (10A) n'autorise pas l'installation d'une prise électrique pour le raccordement d'un appareil électroménager lourd. C'est donc l'ensemble de l'installation électrique, dans sa conception et dans ses modifications ultérieures qui est ici incriminée.

1.3. Exigence de sécurité portant sur le gaz (§ 4).

- L'attestation de réception des installations de distributions de gaz est manquant.
- La pièce de séjour chauffée par un convecteur au gaz ne comporte pas d'orifice d'amenée d'air non obturale de 150 cm² minimum.
- Le convecteur au gaz de l'une des pièces de séjour est alimenté à l'aide d'un flexible en élastomère non-conforme.

2. Exigences en matière de salubrité élémentaire (AGRBC du 4/09/2003 articles 3 et 4).

2.1. Exigence de salubrité portant sur l'absence d'humidité (art. 3, § 2).

- Les locaux situés en façade arrière (WC et cuisine) et la salle de douche sont terriblement affectés par une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois consistant en des tâches, boursofflures et moisissures. Cette humidité provient d'une condensation excessive résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation. Ces locaux sont complètement dégradés et inhabitables.
- La chambre à coucher en façade avant présent(e) des traces d'humidité au droit de la baie de fenêtre (décollement de papier peint). Le châssis de la porte-fenêtre de ce local est vétuste et non étanche. Les panneaux pleins du châssis sont cassés.
- Présence de tâches d'humidité dans les angles supérieur(e)s de l'une des pièces de séjour côté façade arrière.

2.(2). Exigence de salubrité portant sur la ventilation (art. 3, § 5)

- La salle de douche ne possède pas (de) ventilation de base.

3. Exigences en matière d'équipement élémentaire (AGRBC du 4/09/2003 - art. 5).

3.1. Exigence d'équipement portant sur l'eau froide (§ 2).

- Le logement est considéré comme ne possédant pas de point d'eau potable privatif situé à l'intérieur du logement. Sous l'effet de l'humidité, le meuble sous évier en panneaux de particules agglomérées s'est effondré, entraînant l'affaissement de l'évier, la désolidarisation du robinet mélangeur de l'évier et la déconnexion du système d'évacuation. Le dispositif n'est, dès lors, plus utilisable.

3.2. Exigence d'équipement portant sur l'eau chaude (§ 3).

- L'évacuation du chauffe-eau de la cuisine se fait en façade arrière, de manière non conforme, eu égard au relief de la façade.
- Le chauffe-eau est d'un type nécessitant un raccordement électrique. Ce raccordement est réalisé, dans la conformation de l'installation, par le branchement non permanent du chauffe-eau sur une prise de la cuisine à l'aide d'un câble électrique non fixé. Cette prise ayant subi un court-circuit, est hors d'usage. Il y a donc lieu de considérer qu'il n'y a pas de point de puisage d'eau chaude dans le logement.

3.3. Exigence d'équipement portant sur l'installation électrique (§ 6).

- La cuisine ne dispose pas d'une prise de courant alimentée par un circuit séparé et permettant le raccordement d'un appareil électroménager lourd.
- Le WC et la cabine de douche ne possèdent pas de point lumineux en ordre de fonctionnement. L'interrupteur du WC est manquant.
- L'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique du logement n'est pas possible. Ces dispositifs se trouvent dans un garage attenant dont la porte ne possède pas de clenche.

3.4. Exigence d'équipement portant sur le chauffage (§ 7).

- Une des deux pièces de séjour ainsi que la cuisine et la salle de douche ne disposent ni d'un corps de chauffe, ni du pré-équipement requis pour l'installation d'appareils fixes de chauffage.

Vu la mise en demeure notifiée par le Service d'Inspection Régionale du Logement en date du 30 août 2004 au bailleur et lui enjoignant de :

- régulariser la situation au regard des exigences précitées et d'effectuer les démarches et travaux cités dans un délai de 8 mois à dater de la présente. Le bailleur est invité à faire parvenir ses observations quant à ce dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la mise en demeure;
- se rendre à l'audition fixée le 14 septembre 2004 afin de se faire entendre en ses observations et moyens sur le montant de l'amende administrative fixée à 15.800 euros;
- respecter l'interdiction de ne plus mettre le logement en location ou le louer ou le faire occuper conformément à l'article 13 § 5 du Code du Logement qui stipule que :

«Si les infractions constatées quant au non respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements 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 prévue à l'article 14 (..)»;

- payer les frais administratifs de 25 € afférents au dossier;

Vu la décision de la commune de Forest du 8 septembre 2004 déclarant le logement en question insalubre suite à une visite du 30 août 2004;

Vu la présence du bailleur à l'audition du 21 septembre 2004;

Entendu les observations du bailleur lors de ladite audition;

Vu la décision de maintien de l'amende administrative adressée par le Service d'Inspection Régionale au bailleur en date du 14 février 2005 ramenant le montant de l'amende infligée de 15.800 euros à 14.700 euros;

Vu le recours suspensif introduit par le bailleur auprès du fonctionnaire délégué le 25 février 2005 en vertu de l'article 15 du Code du Logement;

Considérant que le recours vise le montant de l'amende administrative infligée au requérant par mise en demeure du 14 février 2005;

Que les défauts constatés lors de la visite du 16 août 2004 par la Direction de l'Inspection régionale du Logement sont pour la plupart avérés et non contestés utilement par le bailleur;

Qu'il appartient en effet au bailleur de délivrer le bien loué en bon état, le maintenir tel, réserve faite des réparations locatives (article 1720, alinéa 2 Code Civil);

Que ceci découle de son obligation de faire jouir de la chose (obligation continue) Voyez Civ. Liège, 24 février 1976, Res iura immobilia, 1976, n° 5539;

Que le bailleur doit faire toutes les réparations nécessaires et procéder à certains travaux;

Que cela vise non seulement «les grosses réparations» au sens où elles sont entendues aux articles 605 et 606 du Code Civil mais aussi les réparations d'entretien telles que les travaux à la structure de l'immeuble, entretien du système d'égouttage, etc... et de tout ce qui est nécessaire pour que la chose puisse servir à l'usage pour lequel elle a été louée (Cass. Fr., 5 janvier 1956, D, p. 385 et note);

Qu'in concreto, l'historique des faits avéré par le dossier administratif atteste à suffisance de droit que l'ensemble du bâtiment concerné requérait une rénovation lourde et urgente (E-mail du 1^{er} juin 2004 envoyé par la «SPRL Sobesan» au requérant concluant au constat de ce que «le bâtiment est dans un état d'insalubrité avancé et que celui-ci demande une rénovation en profondeur[..]; Devis de la «société Abi-Sanit SPRL» du 14 juillet 2004 pour une rénovation lourde; constats de logement insalubre notifié par la commune de Forest au requérant en date du 1^{er} juin et 8 septembre 2004; ..);

Que ces travaux rentrent dans le cadre de l'entretien de la chose louée incombant au bailleur comme précisé ci-dessus;

Que s'agissant du point d'eau chaude dans le logement, le contrat de bail stipule à l'article 11 désignant «l'entretien - réparation - responsabilités » b) qu'est à charge du preneur :

« [...] le bon entretien.. de tous les appareils et installations du bien loué, notamment sans que cette énumération soit limitative les appareils d'eau (nous soulignons) de gaz, d'électricité, de chauffage central, [...]»;

Que ce qui est convenu contractuellement dans un contrat de bail doit s'interpréter restrictivement car déroge au droit commun;

Que le contrat de bail mentionne également expressément au deuxième alinéa de cet article que :

« [En l'absence de la production de l'attestation de l'entretien du chauffe-eau, [...], le bailleur enverra une lettre de relance aux locataires. Si celle-ci reste sans effet au bout d'un mois le bailleur se réserve la possibilité de faire ces entretiens par des entreprises spécialisées, de son choix, aux frais du preneur.[...]»;

Qu'ainsi, il appartenait encore au bailleur de rester vigilant sur la production par ses locataires de l'attestation de l'entretien de l'appareil en question et, à défaut de la réception de cette attestation, d'y procéder d'initiative;

Que le bailleur n'y a pas donné suite; Que la responsabilité de celui-ci reste donc engagée;

Que s'agissant du corps de chauffe manquant dans 3 pièces du logement et des raccords contestés, le requérant avance qu' il ressort du contrat de bail du 31 août 1998 joint au dossier que les «tuyaux d'arrivée de gaz sont de la responsabilité du bailleur et qu'en revanche les convecteurs et tout ce qui est attaché relève du preneur»;

Qu'en tout état de cause et en vertu du droit commun, l'installation d'un corps de chauffe relève des droits et obligations incombant au bailleur; Qu'on voit mal comment le bailleur pourrait obvier à ses obligations s'agissant de l'installation d'un pré-équipement de chauffage ou d'un corps de chauffe dans 3 pièces différentes;

Que cela relève assurément des obligations du bailleur de délivrer le bien avec tous les aménagements nécessaires à l'usage convenu (Cass. Fr., 14 janvier 1895, Gaz. Pal., 1896, 1, p. 182; J.P Grivegnée, 19 mars 1975, J.J.P, 1975, p. 225);

Que le chauffage fait partie de l'équipement de base dont l'ensemble des pièces du logement doit se trouver pourvu;

Que tel n'est pas le cas en l'espèce; que le montant de l'amende concernant l'absence de pré-équipement ou de corps de chauffe doit être maintenu,

Que toutefois, il apparaît que les raccords contestés ne sont pas du fait du bailleur et ne peuvent donc lui être imputés;

Que de même, l'accès difficile au tableau divisionnaire et au compteur sont du fait du preneur s'agissant de l'occupation par celui-ci des caves et de leur encombrement;

Que pour le reste, et en l'absence de production d'état des lieux d'entrée qui tendrait à prouver que les autres défauts contestés soit l'état général de l'installation électrique, l'absence de ventilation de la salle de douche et les nez de marche métalliques détachés et tordus pour la cage d'escalier, n'existaient pas à l'entrée du locataire et dont la dégradation serait due par son fait, il y a lieu de maintenir l'amende sur ces montants;

Qu'en conséquence, réserve faite de la suppression des montants concernant l'accès difficile au tableau divisionnaire et au compteur et les raccordements pour

l'évacuation des gaz du convecteur dans un matériau non approprié et raccordement pour l'arrivée du gaz pour le convecteur réalisé avec un flexible non approprié, le montant de l'amende réduit à 13.500 euros est imposé.

Le fonctionnaire délégué décide :

Article 1 : Le recours est recevable.

Article 2 : Le recours n'est pas fondé.

Article 3 : Le montant de l'amende administrative soit 13.500 euros est dû. Cette somme doit être versée dans les 3 mois de la présente décision sur le compte 091-2310959-60 avec la communication suivante : «amende administrative - dossier n° 3 -19 -000035».

Article 4 : Notification de la présente décision est faite au requérant, la SA Allomari Real Estate SA, rue de l'Abbaye, 70 1050 Bruxelles";

Considérant que la requête adresse trois types de reproches à la décision attaquée :

" 1/ Cette décision nous paraît entachée de vices de forme :

- aucun article n'indique la possibilité de recours;
- l'article 2 et l'article 3 sont antinomiques : l'article 2 indique que le recours n'est pas fondé et pourtant l'article 3 révisé le montant de l'amende, certains considérants reprenant des points de notre recours suspensif du 25 février 2005 ci-joint;
- les dates de la décision attaquée ne sont pas concordantes entre celle en première page : 16.03.2005 et celle en fin de page : 21 mars 2005;

2/ Cette décision nous paraît être frappée d'une erreur manifeste d'appréciation :

- le montant de l'amende est sans rapport avec le loyer de l'appartement;
- l'amende ne tient pas compte des dégâts locatifs causés par le locataire : la procédure n'a pas conduit à auditionner le locataire à la différence du bailleur, tout semblant indiquer que la responsabilité du bailleur était d'office incriminée, ce qui est un manque caractérisé de réalisme et d'équité;

3/ Cette décision nous paraît frappée d'excès de pouvoir :

- la direction de l'inspection régionale du logement s'appuie sur les arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et ne considère pas la législation nationale belge. Celle-ci doit être intégrée dans le dispositif normatif. Or des contradictions existent entre les différents textes et par ailleurs, la hiérarchie des normes n'est pas respectée";

Considérant que le premier reproche ne précise pas quelle norme la décision attaquée aurait méconnue en n'indiquant pas les possibilités de recours; qu'à supposer que la notification, que la requérante ne produit pas, n'aurait pas mentionné les voies de recours conformément à l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat,

la sanction n'est pas l'annulation de l'acte mais l'absence de prise de cours du délai de recours;

Considérant que la circonstance que le dispositif de la décision attaquée a, en son article 2, déclaré que le recours administratif n'était pas fondé au lieu de dire qu'il n'était que partiellement fondé, est le fruit d'une erreur purement matérielle qui, sans influence sur le contenu de cette décision, ne pourrait pas conduire à l'annulation de celle-ci;

Considérant que la même remarque peut être faite au sujet de la discordance des dates d'adoption de la décision attaquée; que les deux dates indiquées se situent en effet dans le délai de trente jours imparti au fonctionnaire délégué pour se prononcer sur le recours en vertu de l'article 15, alinéa 6, du Code bruxellois du logement;

Considérant que l'article 15, alinéa 2, du Code précité fait dépendre le montant de l'amende du nombre d'infractions constatées avec un maximum de 25.000 euros; que la requête, qui ne conteste pas la gravité des manquements justifiant l'amende, n'explique pas en quoi le fait que le montant de celle-ci, calculé sur la base de ce critère, serait sans rapport avec le loyer de l'appartement (187 euros par mois) justifierait la conclusion que la décision attaquée serait le fruit d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'affirmation selon laquelle l'amende ne tiendrait pas compte des dégâts locatifs causés par le locataire manque en fait puisque la décision attaquée répond aux arguments que la requérante avait fait valoir dans son recours à ce sujet;

Considérant que la troisième critique est à ce point vague qu'elle en est incompréhensible; qu'elle n'indique pas ainsi quelles sont les contradictions que la requérante entend dénoncer; qu'elle est imprécise et, partant, irrecevable;

Considérant qu'il s'ensuit que le recours est manifestement non fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le six octobre deux mille cinq par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} SCHMITZ, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M. HANOTIAU.