

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

**A R R E T**

n° 207.459 du 20 septembre 2010

G./A.189.859/VI-18.666

En cause : **EL OUAKILI** Mohand,

ayant élu domicile chez  
Me Jean-Pierre VANDE MAELE, avocat,  
boulevard Léopold II, n° 241,  
1081 Bruxelles,

contre :

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

ayant élu domicile chez  
Me Jérôme SOHIER, avocat,  
avenue Emile De Mot, n° 19,  
1000 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, VI<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 18 septembre 2008 par Mohand EL OUAKILI qui demande l'annulation de la décision du 18 juillet 2008 par laquelle le fonctionnaire délégué déclare son recours recevable mais non fondé et confirme l'amende administrative de 17.800 euros décidée par l'inspection régionale du logement;

Vu la requête ampliative introduite le 29 septembre 2008 par Mohand EL OUAKILI qui demande l'annulation de la décision précitée prise par le fonctionnaire délégué le 18 juillet 2008;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> VAN LAER, Auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 6 août 2010 décidant d'examiner l'affaire par une chambre composée d'un membre conformément à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 août 2010 notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 septembre 2010 à 10 heures 30;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> Odile DAURMONT, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Karim EL OUAHI, loco Me Jean-Pierre VANDE MAELE, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> VAN LAER, Auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen des requêtes sont les suivants :

1. A la suite d'une plainte introduite le 15 février 2008 par le locataire, les services de la partie adverse ont procédé, le 10 mars 2008, à la visite de la maison unifamiliale située rue Vanhoegaerde 25 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean.

2. Le 13 mars 2008, l'inspection régionale du logement a, d'une part, prononcé à l'encontre de ce logement une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper et, d'autre part, estimé le montant total de l'amende administrative à 17.800 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le requérant. Le requérant ne s'étant pas présenté en vue de son audition du 5 juin 2008, le montant de l'amende administrative de 17.800 euros a, le 9 juin 2008, été confirmé.

3. Par un courrier du 23 juin 2008, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Le 18 juillet 2008, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable mais non fondé et a, en conséquence, confirmé le montant de l'amende de 17.800 euros. Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Par un courrier daté du 9 septembre 2008, le conseil du requérant a demandé que son client puisse être entendu conformément à l'article 15 du Code bruxellois du logement. Par un courrier du 16 septembre 2008, la partie adverse lui a indiqué, d'une part, qu'en rendant sa décision le 18 juillet 2008, le fonctionnaire délégué avait épuisé sa compétence et, d'autre part, que le Code du logement ne prévoit pas d'audition dans la procédure de recours;

Considérant, sur la recevabilité du recours, que la partie adverse relève dans son mémoire en réponse que si la requête est datée du 18 septembre 2008, elle n'a été enregistrée au greffe du Conseil d'Etat que le 30 septembre 2008, soit douze jours plus tard; qu'elle demande qu'il soit vérifié à quelle date exacte le pli recommandé de la requête a été remis à la poste afin de s'assurer du respect de la condition de délai;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant indique que la requête en annulation introduite le 18 septembre 2008 et enrôlée le 30 septembre 2008 a été régularisée, en ce qui concerne l'élection de domicile en Belgique, selon les conditions énumérées aux articles 1<sup>er</sup> à 3 et 3bis de l'arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat; qu'il estime qu'elle est donc réputée introduite le 18 septembre 2008;

Considérant que le requérant a introduit une première requête par un courrier recommandé déposé à la poste le 18 septembre 2008; que cette requête ne comportait toutefois pas l'élection de domicile requise par l'article 3bis, alinéa 1<sup>er</sup>, 3/, du règlement général de procédure; que, par un courrier recommandé du 19 septembre 2008, reçu le 23 septembre 2008, le greffe du Conseil d'Etat a invité le requérant à régulariser son recours conformément à l'article 3bis, alinéa 2, du règlement général de procédure; que, par un courrier recommandé du 29 septembre 2008 - soit dans le délai de quinze jours imparti -, le requérant a indiqué qu'il faisait élection de domicile chez son conseil et a transmis une nouvelle requête qui, selon son courrier, remplace celle du 18 septembre 2008; que le texte de cette nouvelle requête diverge de celle introduite précédemment et la complète; qu'en effet, deux paragraphes supplémentaires figurent dans le point consacré à la recevabilité, deux paragraphes sont ajoutés et un paragraphe est complété dans le point consacré aux moyens et deux pièces supplémentaires sont reprises à l'inventaire et jointes à la nouvelle requête;

Considérant que la requête jointe au courrier recommandé du 29 septembre 2009 n'étant pas rigoureusement identique à celle introduite le 18 septembre 2009 (sous réserve de l'élection de domicile), elle doit être tenue pour un nouveau recours; que ce recours est, toutefois, irrecevable en raison de sa tardiveté; qu'en effet, l'acte attaqué, comportant la mention des voies de recours, a été notifié par un courrier recommandé daté du 18 juillet 2008;

Considérant, en ce qui concerne la requête introduite le 18 septembre 2008, qu'il n'est pas permis de considérer que le requérant a souhaité se désister de ce premier recours par l'introduction, le 29 septembre 2008, d'une nouvelle requête remplaçant - tardivement - la première; que raisonner de la sorte impliquerait le rejet des deux requêtes, ce qui ne peut-être conforme aux intentions du requérant; qu'il y a lieu de considérer que, par le courrier recommandé du 29 septembre 2008 et la requête y annexée, envoyés en réponse à la demande du greffe concernant l'exigence d'une élection de domicile en Belgique, le requérant a en réalité entendu compléter sa requête initiale; qu'ayant été complétée dans le délai imparti en ce qui concerne l'élection de domicile, la requête initiale doit être considérée comme valablement introduite le 18 septembre 2008 et recevable *ratione temporis*; qu'il convient toutefois de se limiter à l'examen du moyen tel qu'il est énoncé dans la requête introduite le 18 septembre 2008, sans tenir compte des précisions apportées dans la requête complémentaire qui a été envoyée en dehors du délai de recours;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de ce que "les motifs invoqués dans la décision administrative violent la loi", de ce que "la décision n'est pas motivée formellement comme l'exige la loi du 29/07/1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs" et de ce que "la décision attaquée ne repose pas sur des motifs véritables, exactes et admissibles en droit et en fait"; qu'il se limite à invoquer que "le locataire lui-même affirme que la relation contractuelle concernant la maison [...] est entre lui et le propriétaire Lahbib EL OUAKILI, et non pas avec Mohand EL OUAKILI, que le litige concernant le même bien qui est devant la justice de paix est entre Lahbib EL OUAKILI comme bailleur et lui comme locataire et que toute la correspondance officielle concernant ce même bien loué est au nom de Lahbib EL OUAKILI"; que, dans son mémoire en réplique, le requérant réfute être le bailleur et le propriétaire de fait de la maison litigieuse et constate qu'il n'apparaît nulle part dans les registres du cadastre comme propriétaire ni dans les registres d'enregistrement des contrats de bail comme bailleur de la maison et n'y a aucun titre officiel; qu'il ne revendique qu'une gestion d'affaire de signer le contrat de bail au nom et en l'absence de son fils, propriétaire de la maison louée; qu'il soutient que le simple fait d'avoir

signé le contrat de bail et de percevoir quelques loyers à titre d'aide financière d'un fils à son père invalide n'est pas un motif pertinent et suffisant et qu'il y a erreur manifeste d'appréciation, violation de l'obligation de motiver formellement et au fond un acte administratif et excès de pouvoir; que, dans son dernier mémoire, le requérant explique que le fait qu'il a agi en signature du contrat de bail et réceptionné les paiements de loyers pour le compte et dans l'intérêt du propriétaire ne suffit pas à lui conférer la qualité de bailleur, sa mission étant au contraire limitée en tant que gestionnaire d'affaire ou mandataire; qu'il estime que toutes les obligations découlant de ce contrat de bail sont à charge du vrai bailleur, Lahbib EL OUAKILI; qu'il fait encore valoir que la logique voudrait qu'il ne puisse y avoir deux bailleurs différents selon la juridiction saisie; qu'il reproche à la partie adverse d'avoir été avertie de cette réalité mais d'avoir préféré s'attacher au contrat de bail pour continuer à attribuer au requérant la qualité de bailleur; qu'il ajoute que la partie adverse avait connaissance de tous ces éléments avant de statuer mais a estimé sans aucune explication ne pas devoir les prendre en compte; que, ce faisant, il considère qu'elle ne satisfait pas à son obligation générale de motivation formelle et de bonne administration; qu'enfin, le requérant fait grief à la partie adverse d'invoquer à tort, dans son mémoire en réponse, une prétendue violation du principe général de collaboration procédurale; qu'il explique que s'il ne s'est pas présenté à l'audition prévue, c'est en raison de circonstances indépendantes de sa volonté, à savoir son âge et son état de santé; qu'il reproche à la partie adverse de ne pas avoir pris en compte ces éléments et estime qu'il y avait lieu de le convoquer à nouveau avant de prendre la décision attaquée; qu'il fait valoir que cette audition s'imposait dans le respect du principe de contradiction de la procédure et qu'en l'absence d'une telle mesure, le principe audi alteram partem a été violé;

Considérant que le moyen, tel que libellé dans la requête, n'invoque ni l'erreur manifeste d'appréciation, ni le respect du principe audi alteram partem; que l'erreur manifeste d'appréciation et le respect du principe précité ne relèvent pas de l'ordre public; que les critiques nouvelles formulées à cet égard dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, qui auraient pu et donc dû être formulées dans la requête, sont tardives et partant irrecevables;

Considérant que le moyen, tel qu'énoncé dans la requête, n'est pris que de la seule violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et qu'il n'invoque nullement la violation des articles 2 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement; qu'il n'y a dès lors lieu d'examiner le moyen que sous le seul angle de la motivation formelle;

Considérant que la motivation d'un acte administratif doit être jugée adéquate lorsqu'elle fait ressortir les raisons pour lesquelles l'autorité déclare non fondé le recours administratif porté devant elle et, comme en l'espèce, les raisons pour lesquelles une amende administrative est imposée au bailleur qui a mis un logement en location sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code bruxellois du logement;

Considérant que le moyen conteste le motif selon lequel la relation contractuelle unit le requérant au locataire et fait valoir que ce n'est pas le requérant mais son fils qui est propriétaire du logement concerné; qu'il apparaît toutefois de la lecture de la décision attaquée que celle-ci expose la raison qui a conduit le fonctionnaire délégué à rejeter cet argument avancé par le requérant dans son recours administratif et à confirmer le principe d'une amende administrative; qu'il ressort des pièces figurant au dossier administratif - seules pièces que la partie adverse devait prendre en compte pour statuer et motiver sa décision - que le bail est bien établi entre le requérant et le locataire, que le requérant est depuis l'origine le bénéficiaire des loyers et qu'il a toujours été considéré par le locataire comme étant le bailleur; que c'est donc à raison que la décision attaquée relève "qu'au vu du contrat de bail, il est indéniable que Monsieur OUAKILI Mohand est le bailleur"; qu'à cet égard, il est indifférent que le requérant n'apparaisse pas dans les registres d'enregistrement des contrats de bail comme bailleur du logement, un contrat de bail ne faisant pas nécessairement l'objet d'un enregistrement;

Considérant que s'agissant d'infliger une amende au requérant, la décision attaquée peut valablement conclure que "son éventuelle qualité de propriétaire du logement est indifférente à la régularité de la procédure prévue par le Code du Logement"; que cette appréciation est conforme aux dispositions du Code bruxellois du logement qui se réfèrent à la seule notion de "bailleur" sans qu'il soit exigé que ce bailleur soit plein propriétaire; qu'en effet, la qualification de bailleur peut trouver son fondement dans une autre qualité que celle de propriétaire, étant notamment celle d'usufruitier, de titulaire d'un droit réel ou de locataire qui sous-loue le logement; qu'en conséquence, et contrairement à ce que fait valoir le requérant dans son mémoire en réplique, il importe peu que son nom n'apparaisse nulle part dans les registres du cadastre comme propriétaire; qu'enfin, il n'y a pas lieu de tenir compte du litige devant le juge de paix ou de la correspondance invoquée par le requérant dans les pièces de la procédure en annulation, ces éléments n'ayant pas été communiqués dans le cadre de la procédure administrative et ne figurant donc pas au dossier administratif; que dans la mesure où la relation contractuelle, telle qu'elle ressort du dossier administratif, unit

bien, comme le mentionne l'acte attaqué, le requérant et le locataire, le moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'est pas fondé,

**D E C I D E :**

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

Le recours est rejeté.

**Article 2.**

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI<sup>e</sup> chambre, le vingt septembre deux mille dix par :

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| M <sup>me</sup> Odile DAURMONT, | Président de chambre, |
| M. Vincent DURIEUX,             | Greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.