

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.629 du 23 septembre 2010

G./A.194.561/VI-18.658

En cause : **ARMIENTO** Antonio,

 ayant élu domicile chez
 Me Baudouin VAN OVERSTRAETEN, avocat,
 rue de Stassart, n° 99,
 1050 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^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 novembre 2009 par Antonio ARMIENTO qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 11 septembre 2009 déclarant son recours recevable, mais non fondé et confirmant l'amende administrative de 5.500 euros pour le logement situé rue de Laeken, 48 à 1000 Bruxelles (premier étage);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VAN LAER, Auditeur au Conseil d'Etat;

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

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^{er}, 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^{me} Odile DAURMONT, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Baudouin VAN OVERSTRAETEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} 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 du recours se présentent comme suit :

A la suite d'une plainte datée du 6 février 2009 introduite par l'association sans but lucratif Convivence et concernant le logement situé rue de Laeken, 48 à 1000 Bruxelles au troisième étage avant gauche, les services de la partie adverse ont procédé, le 2 avril 2009, à une visite d'initiative des autres logements de ce bâtiment. La présente espèce concerne le logement situé au premier étage.

Le 12 mai 2009, l'inspection régionale du logement a, d'une part prononcé une interdiction immédiate de continuer à mettre ce 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 6.900 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le requérant. Le requérant a été entendu le 9 juin 2009. A la suite de cette audition, le montant de l'amende administrative a, le 4 août 2009, été réduit à 5.500 euros.

Par un courrier du 18 août 2009, 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. Ce recours fait notamment état du fait que le requérant n'était pas le locataire principal du bien, ni son propriétaire et qu'il n'a donc nullement la qualité de bailleur.

Le 11 septembre 2009, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé le montant de l'amende de 5.500 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'il convient d'examiner en premier lieu la première branche du premier moyen; qu'en effet, si les conditions des articles 2 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, ci-après désignée par les termes "Code bruxellois du logement", ne sont pas remplies et que l'acte attaqué vise à tort le requérant plutôt qu'une autre personne, l'annulation prononcée sur cette base aura les effets les plus étendus;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de "la violation du principe général de bonne administration selon lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et préalables motifs, de la violation du principe général de l'obligation de motivation interne des actes administratifs, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, du défaut de pertinence et d'adéquation de la motivation avancée et de l'excès de pouvoir, de la violation des devoirs de soin et de minutie pris isolément et en conjonction avec :

- 1) les articles 2, 5, 13, 14 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement;
- 2) les articles 6 et 7 de la Convention européenne des droits de l'homme et les articles 14 et 15 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques.
- 3) le principe général de droit selon lequel «nul ne peut invoquer sa propre turpitude»;" que dans une première branche, il reproche à l'acte attaqué d'être dirigé contre lui alors qu'il ne dispose d'aucun droit sur le bien litigieux et que le bailleur au sens des articles 2 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 est la société privée à responsabilité limitée TONINO COIFFURE;

Considérant que l'article 15, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement dispose comme suit :

- " Sans préjudice des dispositions prévues par le code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 13 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 13, § 2, 2^o;

- au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;
- au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7;
- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14";

que l'article 2, 5°, définit, pour sa part, le bailleur comme "le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement";

Considérant qu'en l'espèce, le requérant soutient qu'il n'entre pas dans le champ d'application de cette définition, car, d'une part, il n'est pas propriétaire du bien et, d'autre part, il n'en est pas le locataire principal, le bail principal ayant été conclu entre Eliane GUILLAUME et la S.P.R.L. COIFFURE TONINO; qu'il convient, dès lors, de déterminer si le requérant est un "locataire qui sous-loue le logement", seule catégorie de l'article 2, 5°, du Code bruxellois du logement applicable en l'espèce; que dans ce cas, deux conditions cumulatives doivent être remplies : la personne doit, d'une part, être locataire du logement et, d'autre part, sous-louer celui-ci; qu'il ressort du contrat de bail passé avec Eliane GUILLAUME que tant la S.P.R.L. COIFFURE TONINO que le requérant ont la qualité de preneur; que le nom du requérant figure, en effet, clairement sur le contrat et il n'est nullement établi qu'il y apparaît uniquement en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. COIFFURE TONINO; que tant le requérant que la S.P.R.L. COIFFURE TONINO répondent dès lors à la première condition, à savoir être le locataire du logement concerné; que l'examen du contrat de bail conclu pour le premier étage révèle, toutefois, que celui-ci a été passé entre la S.P.R.L. COIFFURE TONINO et Mustapha BENALI; que la dénomination de la société apparaît, en effet, clairement dans la désignation des parties au contrat puisque le cachet de celle-ci figure à l'endroit désignant le bailleur; qu'en revanche, il n'apparaît nullement de ce contrat que le requérant l'a signé "non pas en sa qualité de gérant de la S.P.R.L., mais à titre personnel", comme le soutient la partie adverse; qu'il s'ensuit que seule la S.P.R.L. COIFFURE TONINO répond aux deux conditions cumulatives prérappelées et est donc le bailleur du logement visé par l'acte attaqué; qu'à titre subsidiaire, il y a lieu d'observer que la partie adverse pouvait aisément faire cette constatation puisqu'elle disposait du contrat de bail depuis le 2 avril 2009; que la première branche du premier moyen est fondée et conduit à l'annulation aux effets les plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué du 11 septembre 2009 déclarant le recours recevable, mais non fondé et confirmant l'amende administrative de 5.500 euros infligée à Antonio ARMIENTO pour le logement situé rue de Laeken, 48 à 1000 Bruxelles (premier étage).

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-trois septembre deux mille dix par :

M ^{me} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
M. Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.