

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.631 du 6 juin 2012

G./A.201.410/VI-19.212

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans, n° 71,
1200 Woluwé-Saint-Lambert,

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,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 12 août 2011, Olivier BOON demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juillet 2011 déclarant son recours recevable et partiellement fondé et lui infligeant une amende administrative de 7.250 euros pour le logement situé rue Jean Robie n° 75 à 1060 Bruxelles en raison de manquements aux exigences prescrites par le Code bruxellois du Logement.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

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

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Nathalie VAN LAER, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Une ordonnance du 2 mai 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 30 mai 2012.

M. le Conseiller d'Etat, Yves HOUYET, a exposé son rapport.

Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Rémi QUINTIN, loco Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Nathalie VAN LAER, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

Les faits pertinents à l'examen du recours sont les suivants :

III. 1. A la suite d'une plainte du 31 décembre 2007 introduite par la commune de Saint-Gilles concernant un immeuble situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles, les services de la partie adverse ont procédé, le 29 février 2008, à une visite des logements de ce bâtiment.

III. 2. Le 25 mars 2008, l'inspection régionale du Logement a, d'une part, prononcé à l'encontre du logement situé au troisième étage une interdiction immédiate de continuer à le mettre en location ou de le louer ou de le faire occuper et, d'autre part, estimé le montant total de l'amende administrative à 10.300 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur.

III. 3. A la suite d'une audition du 19 juin 2008 et d'une nouvelle visite effectuée le 5 août 2008, le montant de l'amende administrative a, le 3 septembre 2008, été fixé à 7.300 euros.

III. 4. Par un courrier du 18 septembre 2008, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre l'amende de 7.300 euros auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

III. 5. Le 16 octobre 2008, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable et partiellement fondé et a, en conséquence, fixé le montant de l'amende à 7.250 euros. Le requérant a formé un recours contre cette décision du 16 octobre 2008 auprès du Conseil d'Etat qui l'a annulée par un arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011. Cet arrêt a été notifié à la partie adverse le 16 juin 2011.

A la suite de cet arrêt, le fonctionnaire délégué a statué à nouveau sur le recours du requérant qu'il a déclaré, le 13 juillet 2011, recevable et partiellement fondé et a, en conséquence, fixé le montant de l'amende administrative à 7.250 euros. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié au requérant par un courrier recommandé du 13 juillet 2011.

IV. FONDEMENT DU RECOURS

IV. 1. Arguments des parties

A. Requête en annulation

Le requérant soulève un moyen unique pris de la violation des articles 4 et 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de la violation des articles 2 à 5 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, de la violation des articles 2 et 3 de loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'autorité absolue de chose jugée de l'arrêt d'annulation n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 du Conseil d'Etat, du principe de sécurité juridique et du principe de confiance légitime, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, ainsi que de l'excès de compétence et de l'excès de pouvoir.

Il reproche à la partie adverse d'imposer le paiement d'une amende administrative pour le manquement relatif à l'utilisation de la toiture plate comme terrasse et pour le manquement relatif à l'absence de dispositif ou de pré-équipement de chauffage nécessaire dans la pièce faisant office de séjour-cuisine, sur la base d'une motivation qui ne tient pas compte de l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011.

Il explique que le Conseil d'Etat a constaté, dans cet arrêt, qu'un montant de 50 euros avait été imposé en raison de la dangerosité du revêtement en bois de la terrasse, sans que la motivation de la décision annulée ne permette de "comprendre pour quelle raison l'explication donnée par le requérant [qui faisait valoir que le logement concerné n'était pas loué avec une terrasse en toiture, que le revêtement en bois sur une partie de la toiture de l'immeuble était exclusivement destiné à faciliter une intervention éventuelle sur la partie inclinée de celle-ci, tout en protégeant le revêtement en roofing de la partie plate de la toiture, que la barrière qui «épouse» une partie des extrémités du toit plat n'est, enfin, nullement à considérer comme un «garde-corps», mais bien comme une simple protection contre des chutes éventuelles d'objets et autres débris quelconques] n'est pas tout à fait crédible et paraît même contradictoire puisqu'il sous-entend que le manquement serait établi même si le locataire utilisait la «terrasse» contre la volonté du bailleur".

Il estime que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas davantage que la décision annulée du 16 octobre 2008 aux arguments invoqués dans son recours du 18 septembre 2008 concernant le manquement relatif à l'utilisation de la toiture plate comme terrasse et en déduit que cette motivation méconnaît l'autorité de chose jugée qui s'attache à l'arrêt et aux motifs qui le fondent.

Il expose également que le Conseil d'Etat a considéré, à propos du manquement relatif à l'absence de dispositif ou de pré-équipement de chauffage nécessaire dans la pièce faisant office de séjour-cuisine, qu'il ressortait du courrier de la société VAN TRICHT du 22 avril 2008 annexé au recours introduit le 18 septembre 2008 par le requérant "qu'il existe dans cet espace une cheminée permettant de relier un convecteur et une arrivée de gaz naturel à hauteur de cette cheminée; que le fait qu'on puisse relier un convecteur à la cheminée suppose que celle-ci est bien équipée d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés; que la motivation de l'acte attaqué est incorrecte sur ce point".

Il considère que la motivation de l'acte attaqué, en ce qu'elle indique que le manquement relatif à l'absence du pré-équipement requis pour la pièce faisant office de séjour-cuisine serait établi, méconnaît l'autorité de chose jugée qui s'attache à l'arrêt et qu'elle est incorrecte au regard des exigences de l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité qui requiert que les locaux habitables disposent, à tout le moins, "de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés".

Il fait valoir que, comme l'avait relevé l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011, il ressort du courrier de la société VAN TRICHT du 22 avril 2008 annexé au recours introduit le 18 septembre 2008 par le requérant qu'il existe dans l'espace à l'avant "une cheminée permettant de relier le convecteur et une arrivée de gaz naturel à hauteur de cette cheminée", ce qui suffit à rencontrer les exigences de l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003.

Il soutient donc que tous les arguments mis en exergue par le fonctionnaire délégué dans l'acte attaqué pour essayer de démontrer que les exigences de l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003 ne seraient pas respectées, ne sont pas susceptibles d'être pris en considération parce qu'ils ajoutent de nouvelles exigences à celles prescrites par la disposition précitée.

Il en conclut que l'acte attaqué ne repose pas, pour les deux manquements précités, sur des motifs légalement admissibles, compte tenu notamment des motifs de l'arrêt d'annulation du 1^{er} juin 2011 dont il n'a pas été tenu compte par la partie adverse.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'il est admis qu'à la suite d'un arrêt d'annulation, prononcé par le Conseil d'Etat, l'autorité administrative peut procéder à la réfection de l'acte annulé pourvu que sa teneur soit modifiée en fonction de l'enseignement de l'arrêt d'annulation.

Elle explique qu'en l'espèce, la réfection de l'acte annulé par l'arrêt n° 213.635 précité, constituait une obligation, puisqu'il s'agissait de statuer sur un recours administratif introduit par le requérant contre une amende administrative qui lui avait été infligée par la direction de l'inspection régionale du Logement.

Elle considère que le moyen manque en droit, dès lors que, contrairement aux affirmations du requérant, les motifs de l'arrêt d'annulation n° 213.635 précité n'imposaient nullement au fonctionnaire délégué de juger le recours administratif du requérant fondé concernant les deux postes litigieux.

Elle considère que l'annulation prononcée par le Conseil d'Etat n'était pas motivée par une erreur manifeste d'appréciation mais n'était justifiée que par un "problème de motivation concernant ces deux mêmes manquements".

Elle estime que l'acte attaqué se singularise de la décision annulée par une motivation nouvelle circonstanciée, qui fait apparaître que les deux défauts affectant le logement litigieux étaient bien réels et susceptibles d'affecter gravement la sécurité et la santé de son occupant.

Elle précise qu'en ce qui concerne le problème de sécurité posé par la toiture-terrasse, l'acte attaqué expose que "cette toiture-terrasse est librement accessible depuis la chambre en façade arrière; que la sécurité des occupants d'un bien mis en location doit être garantie dans le logement et ses abords; que la toiture-terrasse fait, de ce fait, bien partie des abords du logement; que, dès lors, il s'impose que le revêtement de cette toiture-terrasse ne présente aucune irrégularité susceptible d'entraîner un risque de chute pour toute personne qui serait amenée à y poser le pied", et que ces éléments n'avaient pas été évoqués dans la précédente décision du fonctionnaire délégué.

Elle expose que les explications du requérant quant à l'utilisation de la toiture-terrasse par le locataire, ont bien été prises en compte par le fonctionnaire délégué, puisque c'est précisément sur ce point que l'amende a été réduite de moitié, non en raison du fait que ce manquement ne serait pas établi, mais bien eu égard aux explications données par le bailleur.

En ce qui concerne le problème des installations de chauffage et de l'évacuation des gaz brûlés dans la pièce de séjour-cuisine, la partie adverse explique que l'acte attaqué précise qu'indépendamment des éléments contenus dans l'attestation de la société VAN TRICHT et de la possibilité de raccorder un convecteur au gaz à la cheminée de la pièce constituant le séjour-cuisine, il ressort du dossier que "l'arrivée de gaz ne disposait pas, dans le logement litigieux, d'une vanne d'arrêt; que la cheminée n'était pas percée de manière à permettre le placement d'une buse permettant l'évacuation des gaz brûlés d'un convecteur; que l'existence d'une cheminée ne présuppose pas forcément que celle-ci est bien équipée d'une buse permettant l'évacuation des gaz brûlés; qu'en effet, le pré-équipement minimal requis impose, entre autres, de faire appel à un professionnel pour examiner la possibilité de placer un nouvel appareil, de faire vérifier l'existence d'un conduit de cheminée disponible, de l'endroit précis où se trouve ce conduit et où un raccordement est possible, le diamètre de l'étanchéité dudit conduit, de la conformité de la sortie en toiture, etc.; qu'en l'espèce, le pré-équipement minimal requis n'est pas présent pour permettre d'y brancher sans délai un convecteur ou de se conformer immédiatement à l'exigence précitée".

Elle indique que selon l'acte attaqué, "l'attestation de la société précitée n'énervé en rien le fait que techniquement il n'existe pas de pré-équipement au sens du Code; qu'en effet, un pré-équipement est possible, mais nécessiterait divers travaux avant de pouvoir être considéré comme existant".

C. Mémoire en réplique

Le requérant réplique qu'en ce qui concerne le manquement relatif à l'utilisation de la toiture plate comme terrasse, la partie adverse n'a pas répondu, à l'instar de l'acte annulé, aux arguments invoqués dans le recours administratif introduit le 18 septembre 2008. S'agissant du manquement relatif à l'absence de pré-équipement de chauffage requis pour la pièce faisant office de séjour-cuisine, il a fait valoir que les motifs invoqués par le fonctionnaire délégué n'étaient pas susceptibles d'être pris en considération, parce qu'ils ajoutaient des exigences nouvelles par rapport à celles fixées par l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003, argument auquel la partie adverse n'a pas répondu dans son mémoire en réponse.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Dans son recours formé auprès du fonctionnaire délégué, le requérant a contesté le manquement relatif à l'utilisation de la toiture plate comme terrasse au motif que cette terrasse ne faisait pas partie du logement.

La partie adverse explique dans l'acte attaqué que cette "toiture-terrasse" est accessible depuis la chambre en façade arrière. Elle en déduit que le locataire pouvait y avoir accès et en avoir l'usage.

Le dossier administratif ne dément nullement cette analyse. Par ailleurs, le contrat de bail n'exclut pas l'usage de cette "toiture-terrasse" qui est accessible depuis la chambre arrière.

Cette explication, contenue dans la décision entreprise, suffit à motiver le caractère établi du manquement et ce, sans qu'il ne soit porté atteinte à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 dont il ressort seulement que la partie adverse, d'une part, n'avait pas énoncé pour quelle raison l'explication donnée par le requérant n'était pas crédible et, d'autre part, semblait considérer que le manquement serait établi même si le locataire s'en servait contre la volonté du bailleur.

En ce qui concerne le manquement relatif à l'absence de pré-équipement de chauffage requis pour la pièce faisant office de séjour-cuisine, le Conseil d'Etat a jugé dans l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 que la motivation de la décision annulée était incorrecte parce qu'il ressortait du courrier de la société VAN TRICHT qu'il existait dans cet espace une cheminée permettant de relier un convecteur et une arrivée de gaz naturel à hauteur de cette cheminée et que le fait qu'un convecteur pût être relié à la cheminée, supposait que celle-ci était bien équipée d'un conduit d'évacuation des gaz brûlés.

Dans la motivation de l'acte attaqué, la partie adverse explique :

" Que, concernant la pièce faisant office de séjour-cuisine, il ressort du courrier de la société VAN TRICHT du 22 avril 2008 que la cheminée dans la partie avant de l'appartement permet de raccorder un convecteur à gaz et qu'une arrivée de gaz est installée au pied de cette cheminée;

Considérant qu'il ressort néanmoins du dossier que l'arrivée de gaz ne disposait pas, dans le logement litigieux, d'une vanne d'arrêt;

Considérant par ailleurs que la cheminée n'était pas percée de manière à permettre le placement d'une buse permettant l'évacuation des gaz brûlés d'un convecteur;

Que l'existence d'une cheminée ne présuppose pas forcément que celle-ci est bien équipée d'une buse permettant l'évacuation des gaz brûlés;

Qu'en effet, le pré-équipement minimal requis impose entre autre de faire appel à un professionnel pour examiner la possibilité de placer un nouvel appareil, de faire vérifier l'existence d'un conduit de cheminée disponible, de l'endroit précis où se trouve ce conduit et où un raccordement est possible, du diamètre et de l'étanchéité dudit conduit, de la conformité de la sortie en toiture, etc.;

Qu'en l'espèce, le pré-équipement minimal requis n'est pas présent pour permettre d'y brancher sans délai un convecteur ou de se conformer immédiatement à l'exigence précitée;

Que l'attestation de la société précitée n'énervé en rien le fait que techniquement il n'existe pas de pré-équipement au sens du Code; qu'en effet, un pré-équipement est possible mais nécessiterait divers travaux avant de pouvoir être considéré comme existant".

Par cette motivation, la partie adverse a apporté des informations qui n'étaient pas exposées dans la décision annulée et dont le Conseil d'Etat n'avait donc pas connaissance lorsqu'il a prononcé l'arrêt précité. Ces motifs, dont le requérant n'établit pas le caractère erroné, permettent de comprendre de manière adéquate la raison pour laquelle la pièce séjour-cuisine ne peut être considérée comme possédant le pré-équipement minimal requis.

En expliquant que l'arrivée de gaz ne comprend pas de vanne d'arrêt et que la cheminée n'est pas percée de manière à permettre le placement d'une buse

permettant l'évacuation des gaz brûlés, la partie adverse n'a pas méconnu l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 dès lors que le Conseil d'Etat n'a pas statué sur ces éléments dont il n'avait pas connaissance.

Enfin, contrairement à ce que soutient le requérant, l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité impose bien, dans le cadre des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage au gaz, une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit précisément deux éléments qui ne sont pas présents dans la pièce litigieuse. La partie adverse n'a, dès lors, nullement ajouté une exigence supplémentaire à celles prescrites par cette disposition.

Le moyen unique n'est, dès lors, pas fondé.

**PAR CES MOTIFS,
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 partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le six juin deux mille douze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Paul LEWALLE,
Yves HOUYET,
M^{me} Caroline HUGÉ,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Odile DAURMONT.