

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.986 du 27 juin 2012
G./A.201.413/VI-19.224

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 21 juin 2011 déclarant son recours recevable, mais non fondé et confirmant l'interdiction de mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (rez-de-chaussée).

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. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 8 mai 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 13 juin 2012.

M^{me} le Président de chambre, Odile DAURMONT, a exposé son rapport.

Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Manoël DE KEUKELAERE, 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

III. 1. A la suite d'une plainte déposée le 31 décembre 2007 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. La présente espèce concerne le logement situé au rez-de-chaussée.

III. 2. Le 26 mai 2008, l'inspection régionale du Logement a mis en demeure le requérant de régulariser la situation et de procéder aux démarches et travaux énoncés dans ce courrier dans un délai de huit mois. Le 8 juillet 2008, le fonctionnaire délégué a déclaré irrecevable le recours introduit par le requérant à l'encontre de cette mise en demeure.

III. 3. Le délai de huit mois imparti au requérant pour effectuer les démarches et travaux mentionnés dans la mise en demeure du 26 mai 2008 étant arrivé à expiration, les services de la partie adverse ont procédé, le 10 février 2009, à une nouvelle visite des logements.

III. 4. Le 25 mars 2009, le fonctionnaire dirigeant a.i. de l'inspection régionale du Logement a prononcé à l'encontre du logement concerné une interdiction de

continuer à le mettre en location ou de le louer ou de le faire occuper. Cette décision est fondée sur le constat que plusieurs défauts mentionnés dans la mise en demeure soit n'ont pas fait l'objet de travaux ou de démarches de mise en conformité, soit n'ont pas été résolus de manière satisfaisante.

III. 5. Par un courrier daté du 24 avril 2009, reçu le 27 avril 2009, le requérant a, par l'intermédiaire de son conseil, introduit un recours contre la décision du fonctionnaire dirigeant auprès du fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale.

III. 6. Le 25 mai 2009, le directeur général remplaçant le fonctionnaire délégué en congé a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé l'interdiction de continuer à mettre en location ou de louer ou de faire occuper le logement concerné.

III. 7. Par un arrêt n° 213.313 du 18 mai 2011, le Conseil d'Etat a annulé, en raison de l'incompétence de l'auteur de l'acte, "la décision du 25 mai 2009 déclarant le recours introduit par Olivier BOON recevable, mais non fondé et confirmant l'interdiction de continuer à mettre en location ou de louer ou de faire occuper le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (rez-de-chaussée)".

III. 8. A la suite de cet arrêt, le fonctionnaire délégué a restatué sur le recours du requérant qu'il a déclaré, le 21 juin 2011, recevable, mais non fondé et a, en conséquence, confirmé l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. RECEVABILITE

IV. 1. Arguments des parties

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse s'interroge sur l'existence d'un intérêt légitime dans le chef du requérant. Elle rappelle que la jurisprudence du Conseil d'Etat est fixée en ce sens que le recours, dont le seul effet serait de rétablir une situation antérieure illégale, est irrecevable et observe qu'en l'espèce, le requérant postule l'annulation d'une décision qui a pour seul effet de lui interdire de continuer à mettre en location un logement à l'égard duquel il a été constaté plusieurs infractions aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, telles que prescrites par l'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. Elle relève qu'il ressort du dossier que, d'une part, le requérant n'a pas exécuté les travaux prescrits par l'inspection régionale du Logement

à la suite de sa visite des lieux, et que, d'autre part, il n'a plus jamais, depuis lors, sollicité une attestation de contrôle de conformité, qui lui aurait permis de faire constater la réalisation de travaux de réfection et de remettre son immeuble en location. A défaut de toute preuve en sens contraire de la part du requérant, elle soutient que l'immeuble doit donc être présumé comme étant toujours resté dans le même état de délabrement. Elle en déduit que l'intérêt du requérant tient donc dans une volonté de remettre, le plus rapidement possible, le logement litigieux en location, alors même qu'il n'est pas réellement contestable, ni contesté, que ce logement viole les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, lesquelles sont considérées comme d'ordre public et en conclut que son intérêt doit être considéré comme illégitime.

Dans son mémoire en réplique, le requérant explique qu'il n'aperçoit pas en quoi il poursuivrait un intérêt illégitime en postulant l'annulation d'une décision dont il est le destinataire en sa qualité de bailleur du logement du rez-de-chaussée et qui lui cause incontestablement grief. Il souligne qu'en cas d'annulation, le fonctionnaire délégué se trouverait à nouveau saisi du recours organisé introduit contre l'interdiction émise par la direction de l'inspection régionale du Logement le 25 mars 2009 et qu'il serait alors amené à statuer une nouvelle fois sur l'interdiction qui frappe le logement et aurait la faculté, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de réformation, d'annuler purement et simplement la mesure d'interdiction qui frappe le logement.

Il rappelle que, dans le cadre de la précédente procédure en annulation, la partie adverse n'avait pas critiqué ou remis en cause la légitimité de son intérêt à agir et observe que la partie adverse n'invoque aucun élément nouveau par rapport au précédent recours en annulation, qui aurait eu pour conséquence d'affecter la légitimité de son intérêt à agir. Il constate aussi que l'arrêt du 18 mai 2011 n'a pas considéré qu'il n'avait pas un intérêt légitime à poursuivre l'annulation de la décision prise à propos de l'interdiction frappant le même logement, alors même qu'il s'agit d'une question d'ordre public qui pouvait être soulevée à n'importe quelle stade de cette procédure en annulation.

Il remarque également qu'il a toujours soutenu, tout au long de la procédure administrative, que le logement concerné répondait aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipement fixées par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution et que tous les manquements identifiés par la direction de l'inspection régionale du Logement dans le constat effectué lors de la visite d'inspection étaient contestés et infirmés par le recours administratif introduit le 24 avril 2009, lequel était étayé par des pièces indiscutables.

Il indique également que, dans la mesure où il a fait valoir, de manière constante, que le logement concerné était conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement et où il a exercé, de manière systématique, tous les recours prévus pour contester les décisions d'interdiction qui ont frappé le logement et pour obtenir l'annulation de ces décisions d'interdiction, qui n'ont pas acquis un caractère définitif, il est tout à fait normal que dans l'attente de l'issue des recours qu'il a introduits, il n'ait pas exécuté les travaux et qu'il n'ait jamais sollicité une attestation de contrôle de conformité. Il en conclut que les éléments vantés par la partie adverse pour contester son intérêt à agir ne sont pas pertinents et ne permettent pas de conclure à l'illégitimité de cet intérêt.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'éventuelle annulation de l'acte attaqué aurait pour effet non pas de permettre au requérant de mettre le logement litigieux en location - celui-ci restant frappé de l'interdiction décidée le 25 mars 2009 - mais bien d'imposer au fonctionnaire délégué de réexaminer l'affaire et de se prononcer, une nouvelle fois, sur le recours préalable introduit par le requérant par un courrier daté du 24 avril 2009. Il s'agit là d'un intérêt à agir suffisant et légitime. L'exception d'irrecevabilité doit, dès lors, être rejetée.

V. DEUXIEME MOYEN, PREMIERE BRANCHE

V. 1. Arguments des parties

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 4, § 1^{er}, et 13, § 3, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement, 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 la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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, de la violation du principe du contradictoire et du principe "audi alteram partem", du non-respect du droit d'être entendu et de la violation du principe de proportionnalité.

Dans une première branche, il reproche à l'acte attaqué de considérer que la direction de l'inspection régionale du Logement n'avait pas la moindre compétence d'appréciation et disposait d'une compétence liée pour imposer l'interdiction de mettre

en location, de louer ou de faire occuper le logement concerné, laquelle présenterait selon la partie adverse un caractère automatique, de sorte que le fonctionnaire délégué n'avait pas d'autre possibilité que de confirmer la décision dont recours.

Il explique que la compétence qui a été exercée par la direction de l'inspection régionale du Logement ou, en tout cas, celle exercée sur recours par le fonctionnaire délégué, en exécution de l'article 13 du Code bruxellois du Logement, n'était pas une compétence liée, mais constituait, au contraire, une compétence discrétionnaire. Il expose que la compétence de l'autorité administrative n'est liée que lorsque les conditions d'application fixées par le Code bruxellois du Logement sont effectivement remplies, ce qui suppose que les infractions reprochées au bailleur qui fondent la mise en demeure d'exécuter les travaux dans un délai de huit mois soient établies, qu'elles ne soient pas remises en cause par le bailleur et qu'elles soient justifiées par l'état du logement qui ne satisfait pas aux exigences minimales fixées par l'article 4, § 1^{er}, du Code. Il constate qu'en l'espèce, il a contesté les différents manquements relevés par l'inspecteur de la direction de l'inspection régionale du Logement dans la décision de mise en demeure du 26 mai 2008 et a refusé d'exécuter les travaux qui lui étaient imposés, parce que le logement considéré répondait aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement fixées par le Code.

Il en déduit qu'avant de prendre sa décision, le fonctionnaire délégué était tenu d'examiner le bien-fondé des arguments développés pour contester les infractions qui lui étaient reprochées et de vérifier si le logement frappé par la mesure d'interdiction répondait ou non aux exigences minimales imposées par le Code. Il relève que le fonctionnaire délégué s'est contenté de constater que les travaux imposés dans la mise en demeure n'avaient pas été exécutés dans le délai imparti pour confirmer l'interdiction infligée de manière automatique par la direction de l'inspection régionale du Logement, sans avoir égard aux arguments invoqués et sans vérifier si la mise en demeure d'effectuer les travaux qui lui avait été notifiée était légalement justifiée au regard des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement imposées par le Code bruxellois du Logement. Il en conclut qu'en agissant ainsi, le fonctionnaire délégué n'a pas exercé la compétence discrétionnaire qui lui est attribuée.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse, après avoir cité l'article 13, § 3, du Code bruxellois du logement, expose qu'il ressort du commentaire des articles déposé à l'appui du projet d'ordonnance, que, dès le départ, lors de l'envoi de la mise en demeure au bailleur en défaut, l'inspection régionale du Logement dispose de plusieurs options :

- soit ne prendre aucune mesure et laisser le bien continuer à être mis en location pendant les travaux (si les infractions constatées ne sont pas trop graves et peuvent être régularisées dans un délai raisonnable, tout en ne portant pas atteinte à la sécurité du locataire);
- soit frapper le logement d'une interdiction temporaire de location, en suspendant l'attestation ou le certificat de conformité (si les travaux de régularisation s'avèrent plus importants ou sont susceptibles de mettre en péril la sécurité du locataire);
- soit encore prononcer immédiatement l'interdiction de location et ordonner la fermeture du logement, si les infractions constatées s'avèrent graves ou susceptibles de mettre en péril la sécurité du locataire, sans apparement de possibilité de régularisation à court terme.

Elle en déduit que si l'inspection régionale du Logement dispose d'un certain pouvoir d'appréciation lors de l'envoi de la mise en demeure au bailleur, concernant la possibilité d'interdiction immédiate de location du logement, la situation n'est plus la même à l'expiration du délai maximal de huit mois prescrit par l'article 13, § 3, alinéa 4 du Code bruxellois du Logement précité, car les termes figurant à cette disposition sont sans équivoque et ne laissent aux autorités aucun pouvoir d'appréciation sur ce point.

Elle explique que l'acte attaqué est donc correctement motivé en droit en ce qu'il énonce que, lorsque le logement litigieux a fait l'objet d'un nouveau constat selon lequel il ne satisfait toujours pas, au terme de la période maximale de huit mois, aux exigences minimales imposées par le Code, l'autorité ne dispose que d'une compétence liée pour imposer l'interdiction dont question.

Elle distingue la compétence liée quant aux motifs, de la compétence liée quant à l'objet : en l'occurrence, si l'inspection régionale du Logement dispose sans doute d'un certain pouvoir d'appréciation sur la question de savoir si les travaux que le bailleur a entrepris durant le délai de huit mois précité sont suffisants, ou non, pour respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, elle ne dispose plus que d'une compétence liée quant à l'objet, dès lors qu'elle a considéré que ces exigences ne sont toujours pas respectées au terme de ce délai, après la visite de contrôle du logement concerné. Dans une telle hypothèse, elle estime qu'il s'agit bien d'une obligation de notifier au bailleur l'interdiction prévue par l'article 14 du Code bruxellois du Logement.

Après un rappel de l'arrêt n° 215.540 du 4 octobre 2011, elle juge qu'il ressort, en l'espèce, de la décision attaquée que l'autorité a bien exercé, de manière effective, son pouvoir d'appréciation sur chacun des vices affectant la sécurité, la

salubrité ou l'équipement élémentaires des logements et qu'il ressort ainsi du constat dressé par l'inspection régionale du Logement lors de sa visite des lieux effectuée en date du 10 février 2009, que, sur plusieurs points, rien n'avait changé par rapport à la visite initiale du logement : la plupart des travaux recommandés n'avaient pas été effectués et des attestations de sécurité n'avaient toujours pas été transmises. Quelles que soient les polémiques que le requérant entend continuer à entretenir à ce sujet, elle estime qu'il ne peut pas être sérieusement contesté que, sur plusieurs points, qui ne constituent que des constats de fait, les manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires sont réels, et que même les travaux les plus simples n'ont connu aucune amélioration en l'espèce.

Dans son mémoire en réplique, le requérant constate que la partie adverse n'a pas répondu à l'argument selon lequel la compétence de l'autorité administrative n'est liée que lorsque les conditions d'application fixées par le Code bruxellois du Logement sont effectivement remplies, ce qui suppose que les infractions reprochées au bailleur qui fondent la mise en demeure d'exécuter les travaux dans un délai de huit mois soient établies, qu'elles ne soient pas remises en cause par le bailleur et qu'elles soient justifiées par l'état du logement qui ne satisfait pas aux exigences minimales fixées par l'article 4, § 1^{er}, du Code.

Il souligne qu'en l'espèce, il a précisément contesté les différents manquements relevés par l'inspecteur de la direction de l'inspection régionale du Logement dans la décision de mise en demeure du 26 mai 2008 et a refusé d'exécuter les travaux qui lui étaient imposés, parce que le logement concerné répondait aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement fixées par le Code bruxellois du Logement. Il constate qu'au lieu d'examiner le bien-fondé de ces arguments et de vérifier si le logement frappé par la mesure d'interdiction répondait ou non aux exigences minimales imposées par le Code bruxellois du Logement, le fonctionnaire délégué a uniquement constaté que les travaux imposés dans la mise en demeure n'avaient pas été exécutés dans le délai imparti pour confirmer l'interdiction infligée de manière automatique par la direction de l'inspection régionale du Logement. Il estime qu'en agissant ainsi, le fonctionnaire délégué n'a pas exercé la compétence discrétionnaire qui lui est attribuée.

Il explique que la distinction opérée par la partie adverse entre la compétence liée quant aux motifs et la compétence liée quant à l'objet ne permet pas, à cet égard, d'écarter l'argumentation selon laquelle la compétence exercée par l'autorité administrative était, en l'espèce, une compétence discrétionnaire et non une compétence liée.

Il considère enfin que la jurisprudence établie par l'arrêt n° 215.540 du 4 octobre 2011 trouve bel et bien à s'appliquer en l'espèce, dans la mesure où les circonstances de fait et de droit qui ont donné lieu à cet arrêt sont comparables à celles qui font l'objet du recours en annulation puisqu'à l'instar de ce qui a été jugé dans cet arrêt, il pouvait contester, comme il l'a fait dans son recours du 24 avril 2009, le fait que les travaux lui aient été imposés dans la mise en demeure de la direction de l'inspection régionale du Logement du 26 mai 2008. Il soutient donc que le fonctionnaire délégué devait apprécier si ces travaux avaient été légalement exigés par la direction de l'inspection régionale du Logement et que, s'il jugeait qu'ils l'avaient été, il devait exposer les raisons pour lesquelles ces travaux pouvaient être légalement imposés. Il constate qu'il ne ressort ni de la motivation de la décision querellée, ni du dossier administratif que le fonctionnaire délégué a effectivement mis en œuvre le pouvoir d'appréciation que lui confère le Code bruxellois du Logement.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient notamment ce qui suit :

" Comme le relève Madame l'Auditeur, il ressort de l'arrêt n° 215.540 du 4 octobre 2011 précité - prononcé postérieurement à la décision attaquée en l'espèce -, que le Fonctionnaire délégué a l'obligation d'apprécier, de manière effective, dans quelle mesure les travaux commandés au requérant par la Direction de l'Inspection régionale du Logement pouvaient lui être légalement imposés.

En l'espèce, il faut cependant constater que, sur plusieurs points, les manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements étaient patents, et n'avaient fait l'objet d'aucune amélioration depuis la première visite d'inspection de l'Inspection régionale du Logement, ce qui n'était d'ailleurs même pas contesté par le requérant.

Le requérant avait en effet porté l'ensemble de ses griefs sur certains points particuliers des constats (notamment, la conformité des installations électriques et de gaz; l'équipement dans la salle de bains; le défaut de proportionnalité d'une mesure d'interdiction en raison de la seule présence d'un balustre cassé de la volée d'escaliers entre le hall d'entrée et le rez-de-chaussée de l'immeuble; pièce n° 25 du dossier administratif). Or, et sans devoir entrer davantage dans les polémiques entretenues par le requérant quant à la sécurité des installations électriques et de gaz, il s'avère que l'une des exigences de l'Inspection régionale du Logement consistait simplement à transmettre une nouvelle attestation de réception des installations électriques et de distribution de gaz par un organisme agréé, ainsi qu'une attestation d'entretien, pour le chauffe-eau, «délivrée par un chauffagiste ou installateur enregistré, datant de moins d'un an». Il faut convenir qu'il s'agissait là de devoirs très simples, se limitant à la remise de documents, et que le requérant n'a même pas pris la peine de respecter endéans le délai très raisonnable de huit mois qui lui était imparti.

Dans le même esprit, les travaux de remplacement du balustre cassé affectant la volée d'escaliers entre le hall d'entrée et le rez-de-chaussée de l'immeuble constituaient, selon les termes mêmes du requérant, un travail mineur, dont on ne comprend dès lors pas qu'il n'ait pas pu être réalisé dans le délai légal de huit mois.

Compte tenu de la réalité de ces manquements et du défaut de collaboration manifeste dans le chef du requérant, qui considère apparemment qu'il n'a pas à se soucier de la mise en conformité de ses propriétés immobilières par rapport aux normes minimales prescrites par le Code bruxellois du Logement, les griefs imputés au Fonctionnaire délégué quant à un défaut d'appréciation effective de la réclamation du requérant, devraient être jugés non fondés."

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

En vertu de l'article 5, § 1^{er}, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement sous peine, d'une part, d'une amende administrative et, d'autre part, d'une interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper. L'article 4 du même Code précise également que les logements doivent respecter ces exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires. Ces dispositions consacrent donc une interdiction de principe de mise en location d'un logement non conforme.

L'article 13 du Code organise notamment les modalités et la procédure de contrôle de la conformité des logements et de l'infliction éventuelle d'une interdiction de mise en location. Le législateur a ainsi prévu deux régimes distincts selon l'état du logement :

- une interdiction immédiate de mise en location du logement si les infractions constatées s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants. Cette hypothèse est étrangère au cas d'espèce;
- une procédure de mise en demeure déterminant les travaux et démarches à accomplir afin de mettre le logement en conformité si les infractions ne sont pas de nature à mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants. L'inspection régionale du Logement fixe alors un délai - n'excédant pas huit mois - dans lequel ces travaux et démarches doivent être accomplis. Pendant ce délai, le logement peut continuer à être occupé, ce qui constitue donc une dérogation à l'interdiction de principe prévue par les articles 4 et 5. A l'issue du délai maximal de huit mois, l'autorité administrative n'a que deux options : édicter une interdiction de mise en location ou non. Le Code bruxellois du Logement ne lui attribue, par contre, aucune possibilité de prorogation au-delà de ce délai maximal de huit mois pour effectuer les travaux et les démarches requises.

Le pouvoir d'appréciation dont dispose le fonctionnaire délégué lorsqu'il décide, à l'issue du délai imparti dans la mise en demeure, d'infliger ou non une interdiction de mise en location porte sur la légalité des travaux et démarches imposés dans la mise en demeure. Il peut donc apprécier si les travaux imposés au bailleur ont

pu l'être légalement par le service d'inspection régionale et, à cette fin, ordonner, le cas échéant, une nouvelle enquête, conformément aux articles 9, § 3, et 13, § 4, du Code bruxellois du Logement puisque l'interdiction prévue à l'article 14 ne doit être édictée, en application de l'article 13, § 3, alinéa 4, que si les travaux inexécutés ont pu être légalement imposés au bailleur. En l'espèce, le requérant contestait, dans son recours daté du 24 avril 2009, l'ensemble des manquements ayant donné lieu à la mise en demeure. Il faisait notamment valoir qu'il ressortait des attestations de l'association sans but lucratif ELECTRO-TEST que les installations de gaz et d'électricité étaient conformes. S'il ressort certes de la décision du 16 octobre 2008 fixant à 3.000 euros le montant de l'amende pour ce logement et de l'arrêt n° 213.456 du 25 mai 2011 que les manquements constatés étaient bien établis, ce qui implique également qu'il convient pour le requérant d'y remédier, il n'en reste pas moins que le fonctionnaire délégué n'a, en l'espèce, nullement examiné les éléments soulevés dans le recours ni ainsi vérifié la légalité des travaux et aménagements imposés dans la mise en demeure, se contentant d'examiner si ceux-ci avaient ou non été réalisés. Or, il appartenait au fonctionnaire délégué d'examiner, dans la décision, la réalité des manquements dès lors que ceux-ci étaient contestés et d'expliquer formellement les raisons pour lesquelles il considérait que ces manquements étaient bien réels et nécessitaient donc bien les travaux et aménagements requis. La première branche du deuxième moyen est, dès lors, fondée.

VI. TROISIEME MOYEN

VI. 1. Arguments des parties

Le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 4, § 1^{er} du Code bruxellois du Logement, 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 la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du contradictoire, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs, et de l'absence d'examen sérieux du dossier.

Il estime que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire et ne rencontre pas les objections émises dans son recours du 24 avril 2009. Il observe que l'acte attaqué se contente, en effet, d'exposer que "dans son recours du 24 avril 2009, le bailleur conteste, sur plusieurs points, les constats de la DIrL concernant les infractions aux normes élémentaires minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement du logement; qu'il s'étonne du fait que la DIrL considère l'orifice

d'amenée d'air comburant comme conforme en raison de la porte située en haut de la 1^{ère} volée d'escaliers bloquée en position ouverte, alors qu'aucune modification n'est intervenue depuis le constat effectué sur la base de la visite des lieux initiale", mais que cette motivation n'apporte aucune réponse concrète aux objections soulevées et ne permet pas d'établir que le fonctionnaire délégué aurait effectivement procédé à la vérification in concreto de ce que les manquements reprochés permettaient d'établir la dangerosité de l'occupation du logement et l'existence d'un risque réel pour l'occupant susceptible de justifier l'interdiction d'occupation.

Il prend comme exemples les manquements relatifs à la hauteur sous plafond de la cuisine du logement et à l'absence d'orifice d'amenée d'air comburant non obturable dans la pièce où se trouve le convecteur au gaz, qui font clairement apparaître que le fonctionnaire délégué n'a pas motivé adéquatement sa décision. S'agissant plus particulièrement de l'orifice d'amenée d'air comburant non obturable dans la pièce où se trouve le convecteur au gaz, il note que le fonctionnaire délégué a relevé, dans l'acte attaqué, "qu'aucune modification n'est intervenue depuis le constat effectué sur la base de la visite des lieux initiale", sans avoir égard au fait que dans la décision d'interdiction infligée le 25 mars 2009, la direction de l'inspection régionale du Logement n'avait plus repris ce manquement et qu'elle avait constaté que "l'orifice d'amenée d'air comburant est conforme en raison de la porte située en haut de la 1^{ère} volée d'escaliers bloquée en position ouverte".

Il considère qu'il est manifeste que le fonctionnaire délégué n'a pas correctement examiné le dossier administratif qui lui était soumis et qu'il n'a pas répondu, dans l'acte attaqué, aux griefs invoqués, se contentant d'examiner la légalité de la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement dont recours et de la confirmer, sans apprécier lui-même les faits de la cause et les arguments invoqués à l'appui de son recours pour contester les manquements ayant fondé l'interdiction d'occupation.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse entend se référer, à ce propos, aux éléments de fait et de droit qu'elle a déjà fait valoir en réponse au second moyen, ainsi qu'aux pièces du dossier administratif et à la motivation circonstanciée de la décision attaquée. Elle considère, en particulier, que les griefs émis par le requérant à propos des constats opérés par l'inspection régionale du Logement manquent de tout caractère sérieux, eu égard aux constatations figurant dans les pièces du dossier administratif et à la motivation de la décision attaquée et qu'il n'est notamment pas sérieux de contester la régularité de la motivation formelle de l'acte attaqué, qui s'étend sur plusieurs pages et répond aux différents griefs émis par le requérant. Elle explique qu'a priori, si le requérant a le droit de ne pas être convaincu

par les motifs retenus par le fonctionnaire délégué, il ne peut pas sérieusement soutenir, en droit, que ces motifs constitueraient une "erreur manifeste" ou ne seraient pas suffisamment adéquats en l'espèce, et ce d'autant plus que, comme déjà indiqué, ces éléments de contestation, qui étaient similaires à ceux invoqués pour s'opposer au paiement d'une amende administrative pour le même logement, ont fait l'objet de l'arrêt de rejet n° 213.456 du 25 mai 2011.

Enfin, elle rappelle qu'il est admis que la législation sur la motivation formelle des actes administratifs n'impose pas une obligation d'exposer "les motifs des motifs", et qu'il n'y a donc pas d'obligation pour l'autorité administrative d'indiquer dans l'instrumentum de l'acte les raisons particulières qui l'ont amenée, le cas échéant, à privilégier tels ou tels motifs, ni à indiquer celles pour lesquelles elle aurait rejeté, le cas échéant, tous les arguments en sens opposé qui ont été évoqués au cours de la procédure administrative.

Dans son mémoire en réplique, le requérant soutient qu'il n'est pas suffisant de se référer, comme le fait la partie adverse, aux éléments de fait et de droit qu'elle a pu faire valoir à propos du deuxième moyen, ainsi qu'aux pièces du dossier administratif et à la motivation circonstanciée de la décision attaquée, sans répondre, point par point, aux griefs soulevés à propos de la motivation de l'acte attaqué et invoqués dans la requête en annulation. Il constate que la partie adverse s'est, en l'occurrence, contentée de formuler des observations générales sur le caractère adéquat de la motivation de l'acte attaqué, mais n'a apporté aucune réponse concernant l'absence de réfutation, par le fonctionnaire délégué, des objections précises qui avaient été soulevées dans son recours contre la décision de l'inspection régionale du Logement.

Il considère qu'il appartenait à la partie adverse de défendre la légalité de la motivation de l'acte attaqué in concreto, en fonction des objections précises soulevées, ce qu'elle est manifestement restée en défaut de faire dans son mémoire en réponse. Il juge que ces objections n'ont pas non plus été examinées par l'arrêt de rejet n° 213.456 du 25 mai 2011 rendu à propos de l'amende administrative infligée pour le même logement.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Il ne ressort pas de l'acte attaqué que la partie adverse aurait réellement examiné la réalité et la légalité des manquements constatés et ayant donné lieu à la mise en demeure alors même que ceux-ci étaient contestés par le recours introduit auprès du fonctionnaire délégué. Si on peut considérer à la lecture notamment de

l'arrêt n° 213.456 du 25 mai 2011 que les manquements - particulièrement en matière d'installations électriques et de gaz - sont bien établis, il appartenait à la partie adverse d'expliquer, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles elle concluait à la réalité et à la légalité des manquements contestés et retenus pour fonder la décision d'interdiction.

Il est exact que la partie adverse n'est pas juridiction administrative et qu'elle n'est donc pas tenue de répondre à l'ensemble des éléments soulevés dans le recours. Il n'en reste pas moins que les motifs qui fondent sa décision doivent figurer dans l'acte et que tel doit notamment être le cas des éléments relatifs à la vérification des manquements contestés lorsque ceux-ci - ou, plus particulièrement, l'absence de leur réparation - justifient une mesure d'interdiction.

Le troisième moyen est, dès lors fondé.

Il n'y a pas lieu d'examiner le premier moyen de la requête, ni les deuxième et troisième branches du deuxième moyen qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation plus étendue.

PAR CES MOTIFS, D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué du 21 juin 2011 déclarant le recours introduit par Olivier BOON recevable, mais non fondé et confirmant l'interdiction de mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Bruxelles (rez-de-chaussée).

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-sept juin deux mille douze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Paul LEWALLE,
David DE ROY,
Vincent DURIEUX,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.