

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.213 du 26 octobre 2012

G./A.201.403/VI-19.210

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 13 juillet 2011 par laquelle le fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a déclaré son recours recevable mais non fondé et confirmé l'interdiction de mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Saint-Gilles (troisième étage).

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 11 septembre 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 10 octobre 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 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. Le requérant est propriétaire d'un immeuble à appartements situé à Saint-Gilles, rue Jean Robie, 75.

III. 2. Le 9 janvier 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale accuse réception d'une plainte concernant notamment l'appartement situé au troisième étage de l'immeuble déposée sur la base de l'article 13, § 2, 2^o, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code bruxellois du Logement.

III. 3. Le 29 février 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement effectue une visite des lieux dans le cadre de l'enquête visant à vérifier que le logement répond aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement prévues par le Code bruxellois du Logement précité.

III. 4. Par un courrier recommandé daté du 25 mars 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement communique au requérant :

- les résultats de l'enquête et les défauts constatés au sein du logement concerné à la suite de la visite des lieux du 29 février 2008, au regard des exigences imposées par le Code, en matière de sécurité élémentaire (stabilité du bâtiment, électricité et gaz), de salubrité élémentaire (ventilation de base, hauteur sous plafond des locaux habitables,

accès, dimensions minimales des accès) et d'équipement élémentaire (eau chaude et installations de chauffage);

- l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper;
- les informations relatives au recours organisé auprès du fonctionnaire délégué à cette fin par l'article 13, § 5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement contre la sanction précitée;
- les conditions de levée de l'interdiction, étant, conformément à l'article 14, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, l'obtention d'une attestation de contrôle de conformité moyennant l'exécution de travaux que le courrier énumère.

Par un courrier recommandé daté du 25 mars 2008, la direction de l'inspection régionale du Logement informe le requérant que, nonobstant l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, faisant l'objet d'un courrier séparé, et conformément à l'article 15, alinéa 1^{er} du Code bruxellois du Logement, la direction de l'inspection régionale du Logement estime le montant total de l'amende administrative à 10.300 euros.

III. 5. Le 23 avril 2008, conformément à l'article 13, § 5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, le requérant introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué contre la décision d'interdiction immédiate de location du logement.

III. 6. Le 24 avril 2008, le fonctionnaire délégué accuse réception du recours.

III. 7. Le 21 mai 2008, le fonctionnaire délégué confirme l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper.

III. 8. Dans le cadre de la procédure relative à l'amende administrative concernant ce logement, la direction de l'inspection régionale du Logement décide de procéder à une nouvelle visite des lieux. Le 8 août 2008, à la suite de cette visite et du nouveau reportage photographique réalisé, un nouvel avis est notifié au requérant qui précise que :

" Le 05/08/2008, nous avons réalisé une deuxième visite du logement à votre demande dans le cadre de l'imposition de l'amende administrative. Lors de cette visite, il est apparu qu'en ce qui concerne le débouché des gaz brûlés du chauffe-eau du logement, notre premier constat était erroné.

Nous vous présentons nos plus sincères excuses quant à l'erreur qui a été commise, et vous détaillons ci-dessous les modifications que nous apportons au courrier d'interdiction immédiate à la location du 25/03/2008 (INS FD/DJ/jd/3-06-0012105/29180).

Dans la partie A. Constat de notre courrier d'interdiction immédiate à la location, au point 1.4, les 3^{ème} et 4^{ème} paragraphes sont remplacés par le texte suivant, ceci nonobstant la production par le bailleur d'une attestation de réception des installations de gaz délivrée par Electrotest le 07/03/2008 :

Dans la pièce avant :

Le chauffe-eau présent dans le coin-cuisine est d'un usage dangereux pour les occupants du logement en raison de la non-conformité de son conduit d'évacuation. Les défauts de ce conduit sont les suivants :

- l'évacuation, à la sortie de l'appareil ne présente pas de section droite verticale de 50 cm minimum;
- cette évacuation est réalisée en matériau souple non conforme;
- le débouché n'est pas conforme : d'une part, il ne dépasse pas le niveau de la toiture d'un mètre minimum, et, d'autre part, sa partie supérieure étant située à un niveau inférieur au rebord du bac de la corniche, il est fort probable qu'il se remplisse d'eau par forte pluie (à noter également que le conduit est situé en bas de la pente du bac de corniche);
- les conduits souple et rigide sont, sans aucune isolation, directement en contact avec des matériaux inflammables (bois et bitume);
- le conduit rigide est en défaut de fixation et donc de stabilité : il n'est manifestement retenu que par le goudron qui a été appliqué à son pourtour en guise d'étanchéité.

En outre :

- l'alimentation en gaz du chauffe-eau est dépourvue de vanne de sectionnement;
- une hotte aspirante est présente à proximité du chauffe-eau;
- le local dans lequel se trouve le chauffe-eau n'est pas équipé d'un orifice d'amenée d'air comburant.

Dans la pièce arrière :

Le conduit de raccordement de l'évacuation des gaz brûlés du convecteur à la cheminée est de section insuffisante, compensée par l'utilisation abusive de bande adhésive aluminée.

Dans la partie B. Sanctions, au point 1.4, le 4^{ème} tiret est remplacé par le texte suivant :

Dans la pièce avant :

- Supprimer l'évacuation existante des gaz brûlés du chauffe-eau sur toute sa longueur;
- Assurer par tous moyens utiles l'étanchéité du bac de corniche actuellement percé par le conduit d'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau;
- Soit réaliser dans les règles de l'art une évacuation conforme des gaz brûlés du chauffe-eau existant, depuis la sortie de l'appareil, jusqu'à son extrémité extérieure;
- Soit remplacer l'appareil existant par tout autre dispositif de production d'eau chaude sanitaire ne nécessitant pas de conduit d'évacuation des gaz brûlés;
- Si un chauffe-eau est conservé à cet endroit, pourvoir son alimentation en gaz d'une vanne de sectionnement;
- Si un brûleur de type B est utilisé pour la production d'eau chaude du logement, pourvoir le local où il se trouve d'un orifice d'amenée d'air comburant et supprimer la hotte de cuisine aspirante.

Dans la pièce arrière :

- Remplacer le conduit d'évacuation des gaz brûlés du convecteur par un conduit conforme et de section adéquate.

Nous insistons sur le fait que l'interdiction immédiate de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper est maintenue et qu'afin que celle-ci puisse être levée, vous devrez introduire, auprès de notre direction, une demande d'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 14, alinéa 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement".

III. 9. Saisi sur recours dirigé contre la décision de l'inspection régionale du Logement ayant finalement fixé l'amende à 7.300 euros, le fonctionnaire délégué ramène celle-ci à un montant de 7.250 euros par une décision du 16 octobre 2008. Cette décision est annulée par l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011.

III. 10. Par un arrêt n° 213.196 du 11 mai 2011, le Conseil d'Etat annule "la décision du fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mai 2008 déclarant le recours introduit par Olivier BOON 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 (3^{ème} étage)".

A la suite de cet arrêt, le fonctionnaire délégué accuse, une nouvelle fois, réception du recours introduit par le requérant le 23 avril 2008. Ce courrier indique que le fonctionnaire délégué suppose que le logement est vide et demande, dans la négative, que les noms des locataires lui soient communiqués afin que la direction de l'inspection régionale du Logement puisse vérifier la conformité du logement.

III. 11. Le 9 juin 2011, le requérant conteste le fait que le fonctionnaire délégué puisse ordonner une nouvelle enquête estimant que "sauf à méconnaître l'effet rétroactif qui s'attache aux arrêts du Conseil d'Etat, vous devez examiner le recours administratif (...) sur la base des constatations effectuées par la Direction de l'Inspection régionale du Logement lors de la visite du logement qui a eu lieu le 29 février 2008".

Il indique également dans ce courrier que "vous ne pourriez pas, sans violer l'autorité de la chose jugée de l'arrêt d'annulation du 11 mai 2011, confirmer la décision d'interdiction immédiate de la Direction de l'Inspection régionale du Logement du 25 mars 2008 et prononcer une décision d'interdiction, alors que le Conseil d'Etat a jugé que les autres manquements retenus pour fonder votre décision annulée étaient «de nature subsidiaire», c'est-à-dire de nature accessoire ou secondaire".

III. 12. Le 14 juin 2011, le fonctionnaire délégué informe le requérant et son conseil qu'il a donné instruction à la direction de l'inspection régionale du Logement

d'effectuer une nouvelle enquête concernant le logement litigieux et a constaté que, malgré sa demande, il n'avait pas reçu les noms des personnes qui occupaient ou louaient actuellement le logement.

III. 13. Par un courrier du 27 juin 2011, la direction de l'inspection régionale du Logement informe le requérant qu'elle procédera à la nouvelle visite le 4 juillet 2011. Le rapport établi à la suite de cette nouvelle enquête, accompagné d'un reportage photographique, est transmis au fonctionnaire délégué par un courrier du 7 juillet 2011.

III. 14. Le 13 juillet 2011, le fonctionnaire délégué statue à nouveau sur le recours qu'il déclare recevable, mais non fondé et confirme, en conséquence, 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 DU RECOURS

IV. 1. Arguments des parties

La partie adverse conteste la légitimité de l'intérêt du requérant. Elle indique que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le recours, dont le seul effet serait de rétablir une situation antérieure illégale, est irrecevable et estime 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 du Code bruxellois du Logement.

Elle soutient qu'il ressort du dossier administratif 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 que des travaux de réfection auraient été accomplis et que son immeuble pourrait ainsi être remis en location. A défaut de toute preuve en sens contraire de la part du requérant, elle considère que l'immeuble doit être présumé comme étant toujours resté dans le même état de délabrement.

Elle fait valoir que le caractère illégitime du comportement du requérant est encore accru par le fait qu'il ressort du dossier qu'il a délibérément enfreint l'interdiction de continuer à mettre le logement en location qui lui avait été signifiée.

Elle précise que l'enquête effectuée le 4 juillet 2011 a fait apparaître la présence d'un nouveau locataire malgré l'interdiction prononcée par la direction de l'inspection régionale du Logement et, de surcroît, alors que les travaux exigés pour la remise en location n'ont pas été exécutés.

Elle en déduit que l'intérêt du requérant tient 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. Elle en conclut que son intérêt doit être considéré comme illégitime.

Le requérant réplique 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 litigieux et qui lui cause incontestablement grief. Il soutient qu'en cas d'annulation de cet acte, 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 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 ajoute 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 estime 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 précise aussi que dans son arrêt précité du 11 mai 2011, le Conseil d'Etat n'a pas jugé qu'il n'avait pas un intérêt légitime à poursuivre l'annulation 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 fait valoir également qu'il a toujours soutenu, tout au long de la procédure administrative, que le logement concerné répondait aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement 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 23 avril 2008.

Il indique également que, dans la mesure où il a fait valoir, de manière constante, que le logement concerné est 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 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 n'aurait pas pour effet de permettre au requérant de mettre le logement litigieux en location - celui-ci restant frappé par l'interdiction du 25 mars 2008 - 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 23 avril 2008. Il s'agit là d'un intérêt à agir suffisant et légitime. L'exception d'irrecevabilité doit, dès lors, être rejetée.

V. PREMIER MOYEN

V. 1. Arguments des parties

Le requérant soulève un premier moyen pris de la violation des articles 9, § 3, et 13, § 5, 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, des articles 2 et 3 de loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'autorité absolue de chose jugée de l'arrêt d'annulation n° 213.196 du 11 mai 2011 et de la méconnaissance de l'effet rétroactif qui s'attache aux arrêts d'annulation, 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 et de la violation du principe de proportionnalité, ainsi que de l'excès de compétence et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, le requérant reproche au fonctionnaire délégué d'avoir ordonné à la direction de l'inspection régionale du Logement de procéder à une nouvelle enquête pour vérifier la situation actuelle du logement du troisième étage de l'immeuble et d'avoir fondé sa décision sur les résultats de cette

nouvelle enquête effectuée le 4 juillet 2011 alors qu'eu égard à l'effet rétroactif de l'arrêt d'annulation n° 213.196 du 11 mai 2011, les choses se retrouvaient dans l'état qui existait avant la décision annulée du 21 mai 2008 et qu'il appartenait au fonctionnaire délégué de statuer sur le recours introduit le 23 avril 2008, sans avoir égard à la situation actuelle du logement concerné, ni d'ordonner une nouvelle enquête, ni a fortiori de se fonder sur les résultats de cette nouvelle enquête.

Il explique que l'arrêt prononcé a eu pour effet que les parties ont été replacées dans la situation où elles se trouvaient au moment de l'introduction, le 23 avril 2008, du recours et que, eu égard à l'effet rétroactif de l'arrêt d'annulation, les choses se retrouvaient dans l'état qui existait avant la décision annulée du 21 mai 2008, en manière telle qu'il appartenait au fonctionnaire délégué de statuer, dans le délai légal qui lui était imparti de trente jours, sur le recours introduit le 23 avril 2008 par le requérant, sans qu'il n'y ait lieu ni d'avoir égard à la situation actuelle du logement concerné, ni d'ordonner une nouvelle enquête.

Il fait valoir qu'une enquête avait été réalisée par la direction de l'inspection régionale du Logement le 29 février 2008, dont les constatations ont donné lieu à l'adoption de la décision d'interdiction immédiate de la direction de l'inspection régionale du Logement du 25 mars 2008 et que, sauf à méconnaître l'effet rétroactif s'attachant aux arrêts d'annulation, le fonctionnaire délégué devait examiner le recours introduit le 23 avril 2008 par le requérant sur la base des constatations effectuées par la direction de l'inspection régionale du Logement lors de cette seule visite du logement.

Il considère que si, à l'occasion du premier examen du recours introduit le 23 avril 2008, le fonctionnaire délégué avait estimé devoir ordonner une nouvelle enquête, il lui appartenait de le faire avant d'adopter la décision annulée du 21 mai 2008, ce qui n'a pas été le cas. Il en déduit que le fonctionnaire délégué ne disposait plus, dans le cadre du nouvel examen du recours suite à l'arrêt d'annulation, de la faculté d'ordonner à la direction de l'inspection régionale du Logement d'effectuer une nouvelle enquête, d'autant que les constatations effectuées par la direction de l'inspection régionale du Logement lors de la visite qui a eu lieu le 4 juillet 2011 correspondent à la situation actuelle (en 2011), alors qu'elles ne pouvaient valablement porter que sur la situation du logement dans l'état où il se trouvait au mois de mai/juin 2008.

Dans une deuxième branche, le requérant soutient que, dans l'arrêt d'annulation n° 213.196 du 11 mai 2011, le Conseil d'Etat avait jugé, à propos des manquements reprochés pour le logement concerné, qu'il ressortait de l'utilisation des

termes "en outre" dans la décision annulée du 21 mai 2008, ainsi que dans le courrier de la direction de l'inspection régionale du Logement du 8 août 2008, que "les autres manquements retenus sont de nature subsidiaire" par rapport au manquement particulier relatif au système d'évacuation des gaz brûlés, qui a été reconnu comme étant erroné, en manière telle que la mesure d'interdiction immédiate ne se justifiait pas au regard des manquements subsidiaires retenus.

Il ajoute que cet arrêt a une autorité absolue de chose jugée et qu'il appartenait au fonctionnaire délégué de tenir compte, lors de l'adoption de sa nouvelle décision, du dispositif de l'arrêt d'annulation, mais aussi de ses motifs qui en sont le support nécessaire et indispensable. Il précise que dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a jugé que le fonctionnaire délégué n'avait pas motivé adéquatement sa décision, puisqu'à la suite d'une nouvelle visite du logement, la direction de l'inspection régionale du Logement a reconnu avoir commis une erreur en ce qui concerne le point particulier de la non-conformité du système d'évacuation des gaz brûlés du logement.

Il fait valoir que l'autorité de chose jugée qui s'attache à l'arrêt et aux motifs qui le fondent, interdit la répétition d'un acte annulé lorsque l'annulation de celui-ci a été déterminée par une appréciation erronée des faits et qu'il en résulte que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas, sans violer l'autorité de chose jugée et les autres dispositions visées aux moyens, confirmer la décision d'interdiction immédiate de la direction de l'inspection régionale du Logement du 25 mars 2008 et prononcer une décision d'interdiction, alors qu'il a été jugé que les autres manquements retenus pour fonder la décision annulée du 21 mai 2008 étaient "de nature subsidiaire", c'est-à-dire de nature accessoire ou secondaire. Il estime que de tels manquements subsidiaires - à les supposer établis - n'étaient pas suffisants pour justifier une décision d'interdiction immédiate et qu'il appartenait au fonctionnaire délégué, pour se conformer aux motifs de l'arrêt, d'annuler la décision d'interdiction immédiate prononcée le 25 mars 2008 par la direction de l'inspection régionale du Logement au lieu de la confirmer.

Dans une troisième branche, le requérant soutient que l'acte attaqué présente un caractère disproportionné au vu des manquements reprochés et qui sont formellement contestés. Il reproche au fonctionnaire délégué d'avoir validé sans réserve les constats effectués le 29 février 2008 et le 4 juillet 2011, sans avoir aucun égard aux arguments du recours, ni au principe de proportionnalité qui s'impose dans le cadre de l'exercice de ses prérogatives.

Il avance que la sanction d'interdiction est disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi, à savoir la protection de la sécurité ou de la santé des occupants

du logement - dont il estime établi qu'elle n'est pas mise en péril au sein du logement considéré - et que cette sanction porte, en tout cas, atteinte de manière excessive à son droit de propriété, puisqu'il se trouve privé du droit de louer un logement qui répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement imposées par la réglementation applicable.

Il précise que parmi les manquements reprochés, il y avait l'utilisation de la toiture plate comme terrasse, pour laquelle il s'imposerait qu'elle ne présentât aucune irrégularité susceptible d'entraîner un risque de chute pour toute personne qui serait amenée à y poser le pied et pour laquelle il fut constaté que les gardes-corps étaient instables et que l'absence de balustres à certains endroits présentait un réel danger pour tout utilisateur.

Il se réfère, sur ce point, à l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 et juge que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas davantage que la décision annulée dans cette affaire aux arguments concernant l'existence du manquement reproché. Il estime, en outre, que les considérations nouvelles émises à la suite de la visite du 4 juillet 2011 concernant l'instabilité des gardes-corps et l'absence de balustres à certains endroits ne pouvaient pas fonder l'acte attaqué, sauf à méconnaître l'effet rétroactif qui s'attachait à l'arrêt n° 213.196 du 11 mai 2011.

En ce qui concerne la présence d'un balustre cassé au niveau de la volée d'escalier entre le hall d'entrée de l'immeuble et le rez-de-chaussée, il explique que sa présence n'implique pas que la circulation dans l'escalier commun de l'immeuble ne permettrait pas un accès aisé au logement du troisième étage desservi par la cage d'escalier et son évacuation rapide en cas d'urgence, ni que les gardes-corps de l'escalier ne seraient pas stables et solides, comme l'exige l'arrêté du 4 septembre 2003 précité.

De même, en ce qui concerne l'absence de dispositif ou de pré-équipement de chauffage nécessaire dans la pièce faisant office de séjour-cuisine, il se réfère à l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 par lequel le Conseil d'Etat a jugé, à propos de ce manquement, qu'il ressortait du courrier de la société VAN TRICHT du 22 avril 2008 "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 ce manquement serait établi, méconnaît l'autorité de chose jugée qui s'attache à l'arrêt

n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 et qu'elle est incorrecte au regard des exigences de l'article 5, § 7, de l'arrêté du 4 septembre 2003.

Il soutient 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 satisfaites, ne sont pas susceptibles d'être pris en considération, parce qu'ils ajoutent de nouvelles exigences à celles applicables en ce qui concerne les installations de chauffage.

La partie adverse répond qu'à la suite d'un arrêt d'annulation prononcé par le Conseil d'Etat, l'autorité administrative est invitée à 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 fait valoir que, dans ce cadre, elle dispose d'un large pouvoir pour apprécier quelle est la marche à suivre en vue d'arriver à une décision qui soit à la fois légale et conforme aux impératifs d'une saine gestion.

Elle explique qu'en l'espèce, la réfection de l'acte annulé était obligatoire, puisqu'il s'agissait de statuer sur un recours administratif introduit par le requérant contre une interdiction qui lui avait été infligée par la direction de l'inspection régionale du Logement. Elle fait valoir que le requérant ne conteste d'ailleurs pas que le fonctionnaire délégué ait dû prendre une nouvelle décision, mais affirme que, dans l'exercice de son pouvoir, il n'avait pas à prendre en compte la situation actuelle du logement litigieux, mais seulement les éléments qui avaient été portés à sa connaissance jusqu'en avril 2008.

Elle en déduit que la première branche du moyen manque en droit car il est admis que, si les actes préparatoires à une décision administrative n'ont donné lieu à aucune déclaration d'irrégularité, ils ne doivent en principe pas être refaits, sauf pour des raisons objectives et démontrables, tel l'écoulement d'un long laps de temps entre l'accomplissement de l'acte initial et la réfection après annulation.

Elle indique que le constat effectué par l'inspection régionale du Logement remontait au 29 février 2008 et que l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat a été prononcé le 11 mai 2011, soit plus de trois ans après l'établissement de l'acte préparatoire que constituait ce constat, de telle sorte qu'elle avait parfaitement le droit - sinon le devoir - lorsqu'elle a dû réexaminer ce dossier plus de trois ans après, de vérifier l'actualité des éléments de fait et ce d'autant plus qu'il est apparu que, nonobstant l'interdiction de mise en location du logement qui lui avait été signifiée trois ans auparavant, le requérant a délibérément continué à le louer, et qu'il était dès lors envisageable qu'il ait pu procéder à l'amélioration de son bien.

Elle soutient ensuite que la deuxième branche manque également en droit dès lors que, contrairement aux affirmations du requérant, les motifs de l'arrêt d'annulation n'imposaient nullement au fonctionnaire délégué d'annuler l'interdiction immédiate prononcée par la direction de l'inspection régionale du Logement, mais bien seulement de statuer à nouveau sur son recours en le jugeant fondé ou non. Elle précise que le vice retenu par l'arrêt ne constitue qu'un vice de motivation et fait valoir qu'en l'espèce, l'acte attaqué se singularise de la décision annulée par une motivation nouvelle circonstanciée, qui fait apparaître que le problème de sécurité affectant le logement litigieux était bien réel et susceptible d'affecter gravement la sécurité et la santé de son occupant.

En ce qui concerne la troisième branche, la partie adverse fait valoir que ce n'est pas parce qu'un requérant entend contester des éléments de fait qui ont conduit une autorité à prendre une sanction à son égard, que cette sanction serait nécessairement disproportionnée. Elle indique qu'en l'espèce, l'immeuble litigieux, divisé en plusieurs petits logements distincts, loués dans des conditions qui méconnaissaient manifestement les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, a donné lieu, pour chacun de ces logements loués, à toute une série de constats d'infractions, dont plusieurs sont restés identiques à la suite de la visite de contrôle par l'inspection régionale du Logement.

Elle estime, enfin, que les principales contestations formulées par le requérant à l'époque, portaient sur la conformité des installations d'électricité, telle qu'elle ressortirait d'un rapport établi par l'organisme ELECTRO-TEST et que ces griefs ont été rejetés par un arrêt n° 213.455 du 25 mai 2011. Elle ajoute que ces contestations étaient sans intérêt au regard de la simple constatation, découlant du reportage photographique effectué par l'inspection régionale du Logement, qu'il n'y avait que cinq compteurs présents dans la cave, ainsi que trois différentiels, alors que le bâtiment était divisé en sept logements - sans avoir reçu préalablement le permis d'urbanisme nécessaire - et qu'il est donc certain que chaque logement ne disposait pas d'un compteur et d'un différentiel propres.

Le requérant réplique, en ce qui concerne la première branche, que la partie adverse n'a pas répondu aux arguments invoqués dans la requête en annulation concernant la méconnaissance de l'effet rétroactif s'attachant aux arrêts d'annulation. Il estime, en outre, que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation qui expose les raisons objectives et démontrables qui ont justifié que le fonctionnaire délégué ordonne la réalisation d'une nouvelle enquête et pourquoi il pouvait valablement se fonder sur les constatations effectuées le 4 juillet 2011 par la direction de l'inspection

régionale du Logement dans le cadre de cette nouvelle enquête, alors que lesdites constatations ne pouvaient valablement porter que sur la situation du logement dans l'état où il se trouvait au mois de mai/juin 2008.

Il considère que le fonctionnaire délégué a adopté une attitude différente à l'occasion de la réfection des décisions d'interdiction frappant les logements du rez-de-chaussée et du deuxième étage arrière du même immeuble, puisqu'il a considéré, pour ces logements, que le long laps de temps qui s'était écoulé entre l'accomplissement des actes initiaux et leur réfection après annulation, ne constituait pas une raison objective et raisonnable pour ordonner une nouvelle enquête et qu'il a procédé immédiatement à la réfection des actes annulés. Il ajoute que l'explication fournie par la partie adverse dans son mémoire en réponse pour justifier la tenue d'une nouvelle enquête (l'écoulement d'un long laps de temps) n'est donc pas sérieuse et qu'elle ne permet pas de comprendre pourquoi le fonctionnaire délégué a ordonné une nouvelle enquête pour le logement du troisième étage, alors qu'il a agi différemment pour deux autres logements du même immeuble.

En ce qui concerne la deuxième branche, il soutient que la partie adverse n'a pas répondu aux arguments invoqués dans la requête en annulation et que l'élément qu'elle a fait valoir dans son mémoire en réponse, à savoir que le vice dénoncé dans l'arrêt d'annulation ne constituait qu'un vice de motivation, qui l'autorisait à prendre une nouvelle décision autrement motivée, ne suffit pas à expliquer pourquoi le fonctionnaire délégué a pu valablement conclure que les manquements subsidiaires qu'il a retenus - à les supposer établis - étaient susceptibles de justifier une décision d'interdiction immédiate. Il estime manifeste que l'acte attaqué, dont il n'est pas contesté qu'il se singularise de la décision annulée par une motivation nouvelle circonstanciée, a été adopté en méconnaissance de l'autorité absolue de chose jugée qui s'attachait à l'arrêt d'annulation n° 213.196 du 11 mai 2011 et aux motifs qui en étaient le support nécessaire, qui avaient mis en évidence le caractère subsidiaire des autres manquements retenus par l'acte annulé, lesquels ont, malgré tout, été à nouveau pris en considération dans le cadre de la prise de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la troisième branche, le requérant estime que la partie adverse n'a pas répondu aux arguments précis invoqués dans la requête en annulation, mais a préféré affirmer, de manière péremptoire, que les griefs invoqués manquaient manifestement de tout sérieux, que les constats d'infractions étaient établis et qu'aucun travail sérieux n'avait été accompli. Contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, il considère que les principales contestations ne portaient pas seulement sur la conformité des installations électriques et soutient qu'en tout état de cause, le Conseil d'Etat n'a pas pu rejeter ces contestations dans son arrêt n° 213.455 du 25 mai

2011, comme l'indique erronément la partie adverse, puisque cet arrêt concernait la décision relative à l'amende administrative infligée pour le logement du deuxième étage de l'immeuble, et n'avait pas pour objet le logement du troisième étage.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

A. Sur la première branche

L'annulation de la décision du 21 mai 2008 a replacé le fonctionnaire délégué dans la situation qui était la sienne avant l'adoption de cette décision. Saisi d'un recours préalable organisé, il lui appartenait de réexaminer le dossier afin de prendre une nouvelle décision dans le délai qui lui est imparti par les articles 9, § 3, et 13, § 4, du Code bruxellois du Logement.

Le fait que le fonctionnaire délégué se retrouve dans la situation qui était la sienne avant l'adoption de l'acte annulé implique également qu'il dispose des mêmes possibilités que celles qui lui étaient conférées à cette date, pour autant que celles-ci soient toujours prévues par la législation applicable.

Dès lors, le fonctionnaire délégué, amené à réexaminer le dossier à la lumière de l'arrêt d'annulation, pouvait, sans violer l'effet rétroactif qui s'attache aux arrêts d'annulation, ordonner une nouvelle enquête en application de l'article 9, § 3, du Code bruxellois du Logement. Cette décision d'effectuer une nouvelle enquête est bien intervenue dans le délai de trente jours, à dater de la notification de l'arrêt, qui était imparti au fonctionnaire délégué pour statuer. Cette nouvelle enquête a eu pour effet de prolonger le délai initial de trente jours supplémentaires et l'acte attaqué a été adopté avant l'expiration de ce délai prolongé.

Une telle nouvelle enquête s'imposait d'autant plus en l'espèce qu'il ressort de l'arrêt n° 213.196 du 11 mai 2011 que, dans le cadre de la procédure d'amende administrative relative à ce logement, la partie adverse a fait procéder à une nouvelle visite du logement, le 5 août 2008, et qu'il est apparu qu'une erreur avait été commise en ce qui concerne le débouché des gaz brûlés du chauffe-eau. Compte tenu de cet élément - propre au logement situé au troisième étage -, le fonctionnaire délégué a jugé nécessaire, afin d'être parfaitement informé de l'état du logement, de faire procéder à une nouvelle inspection générale de celui-ci.

En outre, contrairement à ce que semble soutenir le requérant, le fonctionnaire délégué, disposant d'un pouvoir de réformation, se doit d'apprécier l'état du logement au moment où il statue. Il pourrait ainsi constater, à l'occasion

d'une nouvelle enquête, que des travaux ont bien été effectués de telle sorte que plus aucune interdiction de mise en location ne s'impose.

Le fonctionnaire délégué disposant bien de la compétence d'ordonner une nouvelle enquête à la suite de l'arrêt n° 213.196 du 11 mai 2011, la première branche du moyen n'est pas fondée.

B. Sur la deuxième branche

Dans cette deuxième branche, le requérant soutient que, dans l'arrêt n° 213.196 du 11 mai 2011, le Conseil d'Etat a jugé que le manquement relatif à la non-conformité du système d'évacuation des gaz brûlés n'était pas établi et que les autres manquements retenus étaient subsidiaires de telle sorte qu'ils ne pouvaient justifier la décision d'interdiction immédiate.

Le requérant procède de la sorte à une lecture erronée de l'arrêt n° 213.196 du 11 mai 2011. Dans celui-ci, le Conseil d'Etat n'a, en effet, nullement jugé que les autres manquements étaient par nature subsidiaires, mais a constaté que le fonctionnaire-délégué, dans le cadre de l'examen ayant abouti à la décision annulée, avait porté une telle appréciation et qu'il s'en déduisait que, dans le cadre de cette appréciation, ces manquements ne pouvaient justifier la décision du 21 mai 2008.

A la suite de l'annulation prononcée par l'arrêt n° 213.196 du 11 mai 2011, il appartenait au fonctionnaire délégué de réexaminer le dossier et de prendre une nouvelle décision. Dans le cadre de cette nouvelle appréciation, il pouvait valablement estimer que les autres manquements qu'il avait précédemment jugés subsidiaires par rapport à celui relatif à la non-conformité du système d'évacuation des gaz brûlés, revêtaient, par contre, un caractère déterminant en l'absence de ce manquement concernant le système d'évacuation des gaz brûlés qui n'avait pas été jugé établi par le Conseil d'Etat.

Il a donc pu légalement considérer que ces manquements justifiaient également l'adoption d'une interdiction de mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper.

Par ailleurs, la partie adverse a expliqué dans la décision attaquée pourquoi elle considérait que les manquements (dont certains avaient précédemment été qualifiés de subsidiaires) présentaient un réel danger ou un danger important de telle sorte que la sécurité et la santé de l'occupant étaient susceptibles d'être mises en danger.

La deuxième branche n'est, dès lors, pas fondée.

C. Sur la troisième branche

En ce qui concerne la terrasse, la partie adverse expose dans la décision attaquée qu'elle est librement accessible depuis la chambre en façade arrière et qu'elle fait donc bien partie du logement. Le dossier administratif ne dément nullement cette analyse et ce d'autant plus que la première page du contrat de bail, produite par le requérant, ne contient aucun descriptif réel du logement loué et, plus particulièrement, n'exclut nullement l'usage de l'espace ainsi librement accessible depuis la chambre arrière.

Cette explication suffit à motiver le caractère établi du manquement sans qu'il soit porté atteinte à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 213.635 du 1^{er} juin 2011 rendu dans le cadre de la procédure d'amende administrative. Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a jugé que la partie adverse, d'une part, n'avait pas indiqué pour quelle raison l'explication donnée par le requérant n'était pas tout à fait crédible et, d'autre part, semblait considérer que le manquement serait établi même si le locataire se servait de la terrasse contre la volonté du bailleur. La constatation de la partie adverse, après réexamen, que la terrasse est libre d'accès depuis le logement, répond adéquatement au vice retenu par cet arrêt et ce d'autant plus que la requête ne critique pas cette analyse.

En ce qui concerne le balustre cassé, il convient de relever que cette constatation n'est pas contestée par le requérant. Or, cet élément est constitutif d'un danger pour les occupants de l'immeuble. Ce manquement est donc bien établi.

En ce qui concerne l'absence de dispositif ou de pré-équipement de chauffage nécessaire dans la pièce faisant office de séjour-cuisine, la partie adverse a expliqué que "le pré-équipement est possible mais nécessiterait divers travaux avant de pouvoir être considéré comme existant, comme faire appel à un professionnel pour examiner la possibilité de placer un nouvel appareil, faire vérifier l'existence d'un conduit de cheminée disponible, déterminer l'endroit précis où se trouve ce conduit et où un raccordement est possible, s'assurer du diamètre et de l'étanchéité dudit conduit, de la conformité de la sortie en toiture, etc.". Ce manquement est, dès lors, également bien établi.

Dans sa requête, le requérant ne conteste de manière précise et spécifique aucun des autres manquements retenus par le fonctionnaire délégué.

Au regard de l'ensemble des manquements retenus, dont plusieurs présentent un réel danger important pour l'occupant, le fonctionnaire délégué a pu légalement estimer que "le nombre et la gravité des manquements constatés par la DirL lors de la visite du 4 juillet 2011, sont susceptibles de mettre en danger la sécurité et la santé de l'occupant du logement". La mesure d'interdiction de mettre le logement en location ou de le louer ou de le faire occuper n'apparaît donc pas disproportionnée et ne porte, en tout état de cause, pas une atteinte excessive au droit de propriété du requérant.

Le premier moyen n'est, dès lors, fondé en aucune de ses branches.

VI. DEUXIEME MOYEN

VI. 1. Arguments des parties

Le requérant soulève un deuxième moyen pris de la violation des articles 4, 9, § 3, 13, §§ 1^{er}, 3 et 4, et 14, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, de la violation des articles 2 et 3 de 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" et du non-respect du droit d'être entendu, de la violation du principe de proportionnalité, du principe de sécurité juridique et du principe de confiance légitime, ainsi que de l'excès de compétence et de l'excès de pouvoir.

Il invoque le fait qu'il n'a pas eu la possibilité de défendre oralement ses intérêts et n'a pas été entendu avant l'adoption de l'acte attaqué alors qu'il n'est pas sérieusement contestable que l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper infligée au bailleur constitue une mesure qui porte gravement atteinte à ses intérêts. Même si le Code bruxellois du Logement ne le prévoit pas explicitement, il estime que le fonctionnaire délégué aurait dû l'entendre en ses moyens avant de statuer, notamment afin de lui permettre d'exposer les arguments invoqués dans le fax de son conseil du 9 juin 2011 et de faire valoir son point de vue concernant la nouvelle visite des lieux et les résultats de l'enquête qui a été effectuée le 4 juillet 2011 par la direction de l'inspection régionale du Logement, à laquelle il n'a pas participé puisqu'il n'a été averti de la date de la visite qu'en date du 12 juillet 2011.

La partie adverse répond qu'aucune audition n'est prévue par le Code bruxellois du Logement, préalablement à la décision qui doit être prise par le fonctionnaire délégué sur le recours introduit par le bailleur contre une interdiction de continuer à mettre un logement en location.

Elle explique que la procédure contradictoire est assurée par le législateur moyennant une procédure écrite, puisque, d'une part, le bailleur est invité, lors de la mise en demeure qui lui est signifiée par l'inspection régionale du Logement, à faire parvenir ses éventuelles observations, et que, d'autre part, il dispose d'un recours administratif contre la décision lui infligeant cette interdiction, à l'appui duquel il a évidemment la faculté de faire valoir toutes ses observations et moyens de défense.

Elle indique que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le principe "audi alteram partem" ne requiert pas nécessairement une audition et ajoute que la transmission d'observations écrites peut être suffisante.

Elle soutient qu'en l'espèce, aucun grief ne peut lui être adressé en ce qui concerne le respect de la procédure contradictoire, puisqu'il ressort du dossier que le requérant a eu l'occasion, à maintes reprises, de faire valoir ses observations et moyens aux divers stades de la procédure :

- il a été averti de la première visite d'inspection à effectuer par l'inspection régionale du Logement, en étant invité à y assister;
- il a été invité à faire parvenir à l'inspection régionale du Logement toutes ses observations après l'envoi de la mise en demeure de régulariser la situation et d'effectuer des travaux, conformément aux prescriptions de l'article 13, § 3, alinéa 3 du Code bruxellois du Logement;
- il a eu l'occasion de réitérer l'ensemble de ses arguments à l'appui de son recours administratif introduit le 23 avril 2008 auprès du fonctionnaire délégué;
- il a eu l'occasion de faire valoir toutes ses observations, notamment concernant les constats contestés, tant par écrit, que lors de son audition devant les fonctionnaires compétents de l'inspection régionale du Logement le 19 juin 2008;
- il a, enfin, été averti, par des courriers du 31 mai 2011 et du 14 juin 2011, de la nouvelle enquête diligentée par l'inspection régionale du Logement à la suite de l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat, avec possibilité pour lui de faire encore valoir ses observations éventuelles en cette occasion.

Le requérant réplique que le principe "audi alteram partem" exige que l'intéressé soit entendu préalablement à la mesure grave qu'on entend lui imposer afin de lui permettre de la contredire utilement, même lorsque cette exigence n'est pas formulée expressément dans un texte.

Bien que le Code bruxellois du Logement ne prévoit pas une audition préalable du bailleur avant la prise de décision sur recours, il estime qu'il aurait dû être entendu en ses moyens et observations, compte tenu de la gravité de la mesure envisagée. Il considère que l'institution d'une procédure écrite au cours de laquelle il peut faire valoir ses observations, n'apparaît pas suffisante et qu'il appartenait au fonctionnaire délégué de l'entendre avant de statuer.

Il juge qu'il importe peu qu'il ait eu l'occasion de faire valoir ses observations et moyens, par écrit ou par oral, à divers stades de la procédure, antérieurs à la décision du fonctionnaire délégué, puisque c'est le fonctionnaire délégué lui-même qui devait l'auditionner.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse ajoute que :

" [...]

1. Le rapport établi par Madame l'Auditeur conclut en ce sens, que les premier et troisième moyens méritent d'être jugés non fondés, mais que le deuxième moyen, pris, en substance, d'une violation du principe du contradictoire et du principe audi alteram partem, devrait, en revanche, être déclaré fondé.

Madame l'Auditeur relève, à ce sujet, que le requérant n'a pas eu la possibilité de faire valoir ses observations à propos des constatations contenues dans le dernier rapport de visite transmis au Fonctionnaire délégué en date du 7 juillet 2011, alors qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité s'est fondée sur ce nouveau rapport pour décider de prononcer la mesure d'interdiction attaquée (rapport, p. 18).

2. Sur ce point, les conclusions du rapport méritent d'être contestées en fait et en droit.

Il convient de rappeler ici que le requérant a eu l'occasion, à maintes reprises, de faire valoir ses observations, dans un premier temps, après l'envoi de la mise en demeure de régulariser la situation de son immeuble et d'effectuer les travaux, conformément aux prescriptions de l'article 13, § 3 du Code bruxellois du Logement (cf. lettre recommandée du 25 mars 2008, pièce n° 9 du dossier administratif), puis, dans un second temps, à l'appui de son recours administratif introduit auprès du Fonctionnaire délégué, où il a eu l'occasion de répéter les contestations qu'il avait déjà formulées dans le cours antérieur de la procédure, sans cependant jamais réclamer une nouvelle audition devant le Fonctionnaire délégué (recours du 23 avril 2008, pièce n° 15 du dossier administratif).

Plus récemment, à la suite de l'arrêt d'annulation n° 213.196 du 11 mai 2011, il a été averti, par des courriers des 31 mai et 14 juin 2011, de la nouvelle enquête diligentée par l'Inspection régionale du Logement, avec possibilité pour lui de faire encore valoir ses observations éventuelles en cette occasion, notamment pour actualiser le dossier (pièces n° 28 et 31 du dossier administratif).

La jurisprudence du Conseil d'Etat est, à cet égard, fixée en ce sens que le principe «audi alteram partem» ne suppose pas nécessairement une véritable audition, la

transmission d'observations écrites pouvant être suffisante à ce propos (cf. notamment, C.E. 27 janvier 1998, Hautot, n° 71.215).

En l'occurrence, le principe de la procédure contradictoire impose assurément que le bailleur ait la possibilité, lorsqu'une inspection a eu lieu, de réagir aux constats effectués par l'autorité. Il n'en est cependant pas de même dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, il s'agit d'une deuxième enquête, cette seconde visite servant précisément à vérifier les observations et contestations du requérant à propos des constats figurant dans le rapport de visite. Quid si le requérant devait réclamer, à l'appui de telle ou telle contestation, une troisième visite, puis la possibilité de faire encore valoir ses observations par la suite, le tout dans le respect du bref délai imparti à l'autorité pour statuer ?...

3. Le moyen mérite d'autant plus d'être rejeté en l'espèce, que le rapport de nouvelle visite établi par la Direction de l'Inspection régionale du Logement le 7 juillet 2011 ne comprend, en réalité, pour sa majeure partie, que des constats de situation inchangée par rapport aux manquements déjà constatés. Les seuls constats nouveaux en l'espèce tiennent en ce que la situation du logement aurait encore empiré au fil du temps par rapport à la première visite effectuée trois ans plus tôt. A titre d'exemples :

- en ce qui concerne le poste «Sécurité-Stabilité du bâtiment», plus particulièrement le plancher de la toiture terrasse : «est toujours dans le même état. Nous estimons que le plancher de la toiture terrasse présente des risques de chute de par son irrégularité et son instabilité. Cette situation cumulée avec les garde-corps instables et l'absence de balustres sous leur lisse à certains endroits, présente un réel danger pour le locataire. Ce risque est accru pour les enfants, le garde-corps étant totalement inopérant face à leur gabarit réduit» (pièce n° 33 du dossier administratif, p. 1);

- en ce qui concerne le poste «Sécurité-Electricité» : «tel que signalé dans le dossier (...), l'accès aux dispositifs de comptage et de coupure de gaz et de protection de l'installation électrique se faisait via le passage dans la salle de douche et la cuisine de ce logement. Cette situation est toujours d'actualité. Par conséquent, aucun accès n'a été possible au jour de la visite, étant donné que des indices d'occupation (effets personnels) ont été relevés dans ledit local, et ce malgré l'interdiction à la location prononcée le 26/03/2009. Information complémentaire : la commune de Saint-Gilles nous signale avoir pris le 30/06/2011 un arrêté de fermeture concernant le sous-sol».

Dans la salle de bains, présence d'un point lumineux dans le volume interdit : «constat inchangé par rapport à celui du 29/02/2008» (pièce n° 33 du dossier administratif, p. 2);

- en ce qui concerne le poste «Sécurité-Gaz», et particulièrement à propos du conduit d'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau dans la pièce-avant, «la situation constatée le 05/08.2008 reste inchangée. Il est à noter que celle-ci relevait des défauts dans l'installation de gaz présentant un danger important pour l'utilisateur (...)» (pièce n° 33 du dossier administration, p. 3);

- en ce qui concerne les postes relatifs à l'exigence de salubrité élémentaire, les quatre défauts relatifs à la ventilation de base, la hauteur sous plafond des locaux habitables, la configuration du logement et les dimensions minimales des accès, portent tous «constat inchangé par rapport à celui du 29/02/2008» (pièce n° 33 du dossier administratif, p. 3). Il en est de même pour l'exigence d'équipement élémentaire, à propos des installations de chauffage (op. cit., p. 4).

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, et puisque le nouveau rapport de visite sur lequel l'acte attaqué s'est fondé, se limite à des constats «inchangés» par rapport aux constats antérieurs, il faut admettre que le requérant a déjà pu faire valoir ses observations à ce sujet, et que ce sont d'ailleurs ces observations qui ont précisément conduit à la nouvelle visite de contrôle effectuée en 2011. Pour le surplus, Madame l'Auditeur considère que les manquements constatés à propos de la terrasse ne sont pas contestés par le requérant, et sont dès lors bien établis (rapport cité, p. 15), tandis que la décision attaquée explique pourquoi elle considère que «les manquements présentent un réel danger ou un danger important, de telle sorte que la sécurité et la santé de l'occupant sont susceptibles d'être mises en danger» (op. cit., p. 14), ce qui justifie, aux yeux de Madame l'Auditeur, que le premier moyen soit écarté.

Ainsi, puisque ces manquements - qui méconnaissent l'obligation de sécurité élémentaire - ne sont pas contestables, ni contestés, l'on ne voit pas en quoi la possibilité qui aurait dû encore être donnée au requérant de faire valoir ses énièmes observations, aurait un quelconque intérêt en l'espèce. Jugé que l'autorité est dispensée de respecter l'obligation d'audition lorsqu'il est établi qu'une telle audition est inutile, notamment parce que la décision repose sur des faits susceptibles d'une constatation simple et directe (cf. notamment, C.E. 16 octobre 2002, Sprl Sobrida Invest, n° 111.578; P. Goffaux, Dictionnaire élémentaire de droit administratif, Bruylant, 2006, p. 29-30).

[...]"

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le principe "audi alteram partem" requiert que le bailleur ait la possibilité de faire valoir ses observations avant l'adoption d'une mesure grave, telle qu'une interdiction de mettre un logement en location, de le louer ou de le faire occuper. Sauf les cas d'urgence, une telle mesure ne peut, en effet, être prise sans que le bailleur n'ait eu l'occasion, après avoir été clairement informé au préalable des constatations, de faire valoir ses observations sur celles-ci et sur les mesures envisagées.

Il n'appartient, par ailleurs, pas à l'autorité administrative de préjuger de l'utilité des explications qui pourraient lui être données. En outre, le bailleur doit avoir la possibilité de faire valoir ses arguments à l'égard de l'ensemble des constatations effectuées par la partie adverse, que celles-ci aient été effectuées à l'occasion d'une première visite des lieux ou lors de visites ultérieures.

En l'espèce, si le requérant a eu l'occasion de faire valoir ses observations à l'égard des constatations effectuées lors de la visite des lieux du 29 février 2008 ainsi qu'à l'égard de la décision d'interdiction du 25 mars 2008, il n'a, par contre, pas eu la possibilité de faire valoir ses observations à propos des constatations contenues dans le rapport de visite transmis au fonctionnaire délégué en date du 7 juillet 2011. Or, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse s'est fondée sur ce nouveau rapport pour décider de prononcer la mesure d'interdiction.

Enfin, la circonstance que les constats opérés par la partie adverse lors de la dernière visite des lieux lui auraient permis de considérer que l'état du logement était inchangé par rapport à celui dans lequel il était au moment de la première visite, ne la dispensait pas de l'obligation de permettre au requérant de faire valoir ses arguments au sujet des constatations réalisées au cours de cette dernière visite. La partie adverse ne pouvait exclure d'emblée que le requérant aurait contesté le caractère inchangé de l'état du logement.

Le requérant n'ayant pas eu la possibilité de faire valoir ses observations à propos du résultat de la visite du 4 juillet 2011, le deuxième moyen est fondé.

VII. TROISIEME MOYEN

VII. 1. Arguments des parties

Le requérant soulève un troisième moyen pris de la violation des articles 9, § 3, 13, § 3, alinéa 4, et § 4, et 14 du Code bruxellois du Logement, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir.

Il fait valoir qu'il n'appartient pas au fonctionnaire délégué, statuant sur la base de l'article 14, § 4, du Code bruxellois du Logement, de confirmer ou d'infirmier la décision prise par la direction de l'inspection régionale du Logement, mais d'infliger ou de refuser d'infliger l'interdiction prévue par le code sur la base de sa propre appréciation des données de la cause.

Il précise que, statuant dans le cadre d'un recours en réformation, le fonctionnaire délégué substitue sa propre décision à la décision entreprise, à savoir celle adoptée par la direction de l'inspection régionale du Logement le 25 mars 2008. Il en déduit qu'il ne pouvait simplement confirmer l'interdiction notifiée le 25 mars 2008 par la direction de l'inspection régionale du Logement, dans la mesure où, par l'effet du recours en réformation, cette décision a disparu de l'ordonnancement juridique.

Il estime qu'en l'espèce, il ressort clairement de la motivation de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué s'est contenté d'examiner la légalité de la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement pour la confirmer en son article 3, sans apprécier lui-même les faits de la cause et les arguments invoqués à l'appui de son recours.

La partie adverse répond que le moyen est difficilement compréhensible, puisque l'utilisation du terme "confirmer" dans le dispositif de la décision attaquée, pour justifier le rejet du recours et, par conséquent, la confirmation de l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme ordonné par l'inspection régionale du Logement, n'emporte évidemment pas que le fonctionnaire délégué se serait abstenu, comme l'affirme le requérant, d'apprécier lui-même les faits de la cause et les arguments invoqués à l'appui du recours.

Elle estime qu'au contraire, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que celui-ci s'appuie sur des motifs propres, qui répondent au recours introduit par le requérant et qui font apparaître, à tout le moins, qu'il y a bien eu un examen particulier de l'ensemble des éléments de la cause par le fonctionnaire délégué lui-même, indépendamment de ce qui fut décidé antérieurement par la direction de l'inspection régionale du Logement. Elle en conclut que le moyen manque manifestement en fait.

Le requérant réplique que la partie adverse ne conteste pas que le fonctionnaire délégué a confirmé la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement, alors que cette décision a disparu de l'ordonnancement juridique par l'effet du recours en réformation examiné par le fonctionnaire délégué.

Il soutient que le fonctionnaire délégué n'a pas lui-même infligé ou refusé d'infliger l'interdiction prévue par le Code bruxellois du Logement, mais qu'il s'est, au contraire, contenté d'examiner la légalité de la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement pour la confirmer en son article 3, sans apprécier lui-même les faits de la cause et les arguments invoqués à l'appui de son recours.

VII. 2. Décision du Conseil d'Etat

Contrairement à ce que soutient le requérant, il résulte de la motivation de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué a bien apprécié les faits de la cause et notamment l'absence de réalisation des travaux et aménagements requis avant d'aboutir à la conclusion que "le nombre et la gravité des manquements constatés par la DIRL lors de la visite du 4 juillet 2011, sont susceptibles de mettre en danger la sécurité et la santé de l'occupant du logement" et "qu'il y a lieu de prendre des mesures de protection à l'égard de l'occupant du logement".

Il a donc bien exercé la compétence qui lui était dévolue dans le cadre d'un recours en réformation et ne s'est nullement contenté d'examiner la légalité de la

décision du 25 mars 2008. La seule utilisation du verbe "confirmer" ne peut modifier ce fait.

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

**PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 13 juillet 2011 par laquelle le fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a déclaré le recours d'Olivier BOON recevable mais non fondé et confirmé l'interdiction de mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement situé rue Jean Robie, 75 à 1060 Saint-Gilles (troisième 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-six octobre deux mille douze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Yves HOUYET,
David DE ROY,
Vincent DURIEUX,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.