

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.211 du 16 septembre 2015

G./A.209.501/VI-20.053

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe, n° 62,
1200 Bruxelles,

contre :

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

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

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 17 juillet 2013, Olivier BOON sollicite l'annulation de "la décision prise le 22 mai 2013 par Monsieur Daniel GRUSON, Directeur général ff, pour le Fonctionnaire délégué du Gouvernement de la REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, ayant déclaré recevable, mais non fondé le recours introduit le 25 avril 2013 contre la décision prise par la Direction de l'Inspection régionale du Logement le 26 mars 2013 et confirmant l'interdiction de continuer à mettre en location ou de louer ou de faire occuper le logement du 1^{er} étage - chambre 11 de l'immeuble sis rue du Lycée, 29 à 1060 Saint-Gilles."

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, Florence PIRET, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 4 août 2015, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 2 septembre 2015 à 10 heures.

M. le Conseiller d'Etat, Président f.f., David DE ROY, a exposé son rapport.

Me Jérôme DENAYER, avocat, loco Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Florence PIRET, 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

A la suite d'une plainte datée du 8 décembre 2011 concernant le logement situé rue du Lycée, n° 29 à 1060 Bruxelles (1^{er} étage – chambre 11), les services de la partie adverse procèdent, le 14 mars 2012 et en présence du requérant, à une visite de ce logement.

Le 20 avril 2012, l'Inspection régionale du Logement, d'une part, met le requérant en demeure de régulariser la situation de ce logement dans un délai de 8 mois et, d'autre part, estime le montant total de l'amende administrative à 5.900 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur.

Par un courrier daté du 23 mai 2012, le conseil du requérant fait part de ses observations à propos de la mise en demeure.

A la suite de l'audition du 7 juin 2012 à laquelle participe le conseil du requérant qui remet une note écrite ainsi que des pièces, le montant de l'amende administrative est, par une décision du 11 juillet 2012, fixé à 5.183 euros.

Par un courrier du 19 juillet 2012, le requérant introduit, par l'intermédiaire de son conseil, un recours contre cette décision fixant l'amende à 5.183 euros auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-capitale.

Il ressort de l'arrêt n° 226.833 du 20 mars 2014 que par un courrier daté du 31 juillet 2012, le secrétaire général adjoint agissant pour le fonctionnaire délégué en congé indique au requérant que, suite à sa demande d'être auditionné, il serait entendu le 8 août 2012 à 9h45. Ce courrier précise, en outre, que :

" En raison de la multiplicité des recours et du délai qui m'est octroyé par le Code du Logement pour me prononcer, je ne serai pas en mesure de vous auditionner personnellement. Afin d'assurer la continuité du service public, j'habilite en conséquence Mesdames Violaine BOELAERTS, Estelle LAMENDIN, Lynn THERRY, Aurélie DELREE, Aline GODART, Monique SCHMITZ et Assia BOUZADA, Attachées à la Direction Conseils et Recours de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement".

Le 8 août 2012, le conseil du requérant est entendu par L. THERRY, A. GODART, S. ABDELKHALAK et F. RENOY.

Le 13 août 2012, Roland DE LINGE, agissant pour le fonctionnaire délégué en congé, déclare ce recours recevable et partiellement fondé et fixe, en conséquence, le montant de l'amende à 4.758 euros. Un recours en annulation introduit contre cette décision est rejeté par l'arrêt n° 226.833, prononcé par le Conseil d'Etat le 20 mars 2014.

Le 30 novembre 2012, la Direction de l'Inspection régionale du Logement informe le requérant qu'une visite de contrôle du logement en cause aura lieu le 8 janvier 2013, au terme du délai de huit mois qui lui a été octroyé le 20 avril 2012 pour exécuter les travaux visant à le mettre en conformité.

Par un courrier daté du 17 décembre 2012, le requérant demande aux services de la partie adverse de modifier l'heure ou la date de la visite et rappelle que les travaux font l'objet d'une contestation. La visite se déroule à la date prévue, en l'absence du requérant.

Le 25 mars 2013, l'Inspection régionale du Logement prononce l'interdiction de mettre le logement en location, les travaux n'ayant pas été réalisés dans le délai imparti.

Par un courrier du 25 avril 2013, le requérant introduit, par l'intermédiaire de son conseil, un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la

Région de Bruxelles-capitale et demande à être entendu. Le fonctionnaire délégué accuse réception du recours par un courrier daté du 6 mai 2013.

Le 22 mai 2013, le recours est déclaré recevable mais non fondé et l'interdiction de continuer à mettre le logement en location est confirmée.

Il s'agit de l'acte attaqué, signé "par Daniel GRUSON, Directeur général f.f. pour Arlette VERKRUYSEN, Directeur général". Après un rappel des éléments de la cause, il est libellé comme suit :

- " Considérant que le bailleur demande à être entendu par le Fonctionnaire délégué dans le cadre de son recours à l'encontre de l'interdiction prononcée;
Que l'interdiction de la mise en location est une mesure d'ordre de sécurité et de salubrité publique; qu'à cet égard, le principe *audi alteram partem* n'exige pas que les observations de l'administré soient présentées oralement, mais il suffit qu'elles soient transmises par écrit;
Qu'en l'espèce, sur base des éléments transmis par le bailleur ainsi que des éléments présents dans le dossier, le Fonctionnaire délégué est en mesure de se prononcer en toute connaissance de cause ; qu'une audition ne doit dès lors pas être organisée;
Considérant que le bailleur invoque qu'il ne ressort pas de la décision du 25 mars dernier que le Fonctionnaire dirigeant de la DIRL aurait adéquatement exercé sa compétence et notamment apprécié la légalité des travaux et démarches imposés au bailleur, ainsi que la proportionnalité de la mesure d'interdiction;
Considérant que l'article 5 du Code interdit au bailleur de mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15;
Considérant que l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper étant une mesure d'ordre de sécurité et de salubrité publique, seules importent la réalité des manquements constatés et leur absence de résolution;
Considérant qu'il ressort des constats de l'inspecteur qui a effectué la visite de contrôle le 8 janvier 2013 que les problèmes touchant la stabilité du bâtiment n'ont pas été résolus, qu'aucune attestation d'entretien n'a été envoyée pour le convecteur, que le châssis dans la pièce de vie n'est toujours pas en bon état et ne permet ni une ouverture ni une fermeture aisée, etc.;
Qu'en d'autres termes, hormis avoir condamné le wc qui posait problème, aucun travail ni aménagement n'ont été entrepris pour mettre le logement en conformité aux obligations en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code;
Que, pourtant, de tels manquements sont le fait du bailleur;
Que, certes, le bailleur a contesté les constatations faites par la DIRL le 14 mars 2012 en envoyant ses remarques à la DIRL le 23 mai 2012, ainsi qu'au moment de l'introduction de son recours au Fonctionnaire délégué à l'encontre des amendes administratifs (*sic*) relatives aux logements situés dans l'immeuble concerné le 19 juillet 2012 (dossiers LOG 088-12 et 089-12), ainsi qu'à nouveau lors de l'introduction de son recours actuel;
Qu'à cet égard, vu que les contestations reprises dans le recours actuel sont identiques à celles invoquées à l'époque, il est renvoyé à la motivation reprise dans les décisions du Fonctionnaire délégué du 13 août 2012 (cf. dossiers LOG 088-12 et 089-12 — décisions annexées);
Considérant que l'interdiction de mise en location n'est pas disproportionnée en l'espèce;

Qu'après une mise en demeure non suivie de la réalisation complète des travaux exigés dans un délai de 8 mois, l'interdiction est la seule option légale dont le Fonctionnaire dirigeant et le Fonctionnaire délégué disposent afin d'assurer que le logement non conforme ne soit pas mis en location tant que les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés;

Qu'en l'espèce, aucun des manquements constatés par la DIRL n'a été résolu (exception faite pour le wc situé sur le palier du 1^{er} étage qui a été condamné; le locataire doit désormais utiliser le wc installé sur le palier au 2^e étage qui lui-même est utilisé par les occupants d'autres logements);

Qu'il existe dans le logement des défauts présentant des risques sérieux pour la santé et la sécurité de l'occupant, tels que les défauts relatifs aux installations électriques et de gaz, et aux châssis dans la pièce de vie;

Qu'en outre, ne s'agissant pas d'un logement collectif, le logement ne disposant pas d'un wc privatif situé à l'intérieur du bien loué ne satisfait pas aux normes minimales d'équipement élémentaires prescrits par l'article 4, § 1, 3°, du Code;

Considérant que le logement ne satisfaisant pas aux exigences minimales imposées par le Code, le Fonctionnaire délégué décide de confirmer l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper.

Le Fonctionnaire délégué décide :

Article 1^{er} : Le recours est recevable.

Article 2: Le recours n'est pas fondé.

Article 3: L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper conformément à l'article 14, alinéa 1^{er} du Code et notifiée au bailleur le 26 mars 2013 est confirmée.

[...]"

IV. PREMIER MOYEN

IV. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant soulève un premier moyen, pris de la violation "des articles 33 et 190 de la Constitution, des articles 9, § 3, 13, § 3, alinéa 4, et § 4, et 14 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, de la violation des articles 1^{er} et 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2012 relatif à la désignation du fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours introduits contre les décisions de la Direction de l'Inspection régionale 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, de la violation du principe *audi alteram partem* et du principe général des droits de la défense, de la violation des principes généraux de bonne administration, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir".

Il y soutient, en une première branche, que l'acte attaqué n'a pas été adopté par une autorité compétente dès lors que l'empêchement du fonctionnaire délégué, madame Arlette VERKRUYSEN, n'est pas établi et qu'il n'est pas possible

de déterminer au sein de quelle direction du Ministère de la Région monsieur Daniel GRUSON exerce la fonction de directeur f.f.. Il fait encore valoir que son recours n'a pas été traité et instruit par une seule et même personne dès lors que c'est madame Arlette VERKRUYSEN qui a accusé réception de son recours alors que c'est monsieur Daniel GRUSON qui a adopté l'acte attaqué, sans qu'il soit établi qu'il a instruit le dossier.

Au titre de la seconde branche, le requérant reproche à la partie adverse de n'avoir pas procédé à son audition alors qu'il en avait fait la demande. Il estime que la partie adverse a préjugé de l'utilité des explications orales qu'il aurait pu fournir.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond, quant à la première branche, que l'acte attaqué a été pris par madame Arlette VERKRUYSEN, fonctionnaire délégué, et signé par Daniel GRUSON, Directeur général f.f. de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle relève que celui-ci est habilité à remplacer le fonctionnaire délégué en cas d'absence ou d'empêchement, conformément à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2012 visé au moyen.

Quant à la seconde branche, elle répond que la procédure de recours instituée par le Code bruxellois du Logement est essentiellement écrite. Elle relève que l'interdiction de louer est une mesure de police préventive, qui, contrairement à l'amende administrative, ne présente pas un caractère punitif. Elle en déduit que c'est le principe *audi alteram partem* qui s'applique, non pas le principe plus restrictif des droits de la défense. Elle constate qu'en l'espèce, le requérant a été entendu par la Direction de l'Inspection régionale du Logement dix mois plus tôt et que, dans son recours administratif, il a développé l'ensemble de ses arguments, sans faire valoir d'éléments nouveaux justifiant l'organisation d'une nouvelle audition.

C. Mémoire en réplique

Le requérant relève, quant à la première branche, qu'il n'est pas démontré que le fonctionnaire délégué aurait été absent ou empêché. Il constate encore que la partie adverse ne produit aucun document qui établisse que monsieur Daniel GRUSON est le "Directeur général de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale" ou qu'il serait devenu "Directeur général ff" de cette administration. Il estime enfin que la partie adverse ne répond pas au grief relatif au traitement de son recours par une seule et même personne. Quant à

la seconde branche, il affirme que l'audition préalable constitue une formalité substantielle dans le cadre de la procédure d'infliction d'une "amende administrative" (sic) et qu'il n'appartient pas au fonctionnaire délégué de préjuger de l'utilité d'une telle audition. Il souligne qu'il a explicitement demandé à être entendu et soutient que "(l)es arguments contenus dans le recours, qui critiquaient spécifiquement le contenu de la décision de la Direction de l'Inspection régionale du Logement, constituaient, par définition, des «arguments nouveaux» par rapport à ceux que le requérant avait eu l'occasion de faire valoir lors de son audition préalable par la Direction de l'Inspection régionale du Logement".

D. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse soutient que, même si la raison de l'absence du fonctionnaire délégué n'est pas révélée, le fait que l'acte attaqué soit revêtu de la signature d'un des fonctionnaires visés par l'arrêté du 29 mars 2012 suffit à entraîner une présomption d'absence ou d'empêchement légitime dans le chef du fonctionnaire délégué, sans que l'on ne voit en quoi l'indication expresse de cette situation de congé présente un quelconque intérêt pour le requérant.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Quant à la première branche

Les articles 1^{er} et 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2012 relatif à la désignation du fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours introduits contre les décisions de la Direction de l'Inspection régionale du Logement sont libellés comme suit:

" Article 1^{er}. Le Gouvernement désigne M^{me} Arlette Verkruyssen, Directrice générale de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, en qualité de fonctionnaire délégué pour traiter les recours introduits à l'encontre des décisions prises par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en application du Code du Logement.

Art. 2. Sont habilités à traiter les recours introduits contre les décisions prises par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en application du Code du Logement en cas d'absence ou d'empêchement du fonctionnaire délégué, le Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, le Secrétaire général adjoint du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, le Directeur général de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, le Directeur général de l'Administration fiscale régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et le Directeur général de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale".

La décision attaquée est signée par "Daniel GRUSON, Directeur général f.f. pour Arlette VERKRUYSEN, Directeur général", affecté à l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, lequel a, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 2012, publié – par extrait au Moniteur belge du 1^{er} mars 2013 – été désigné "pour exercer la fonction supérieure de directeur général – fonction supérieure de mandat A5".

A l'appui de son dernier mémoire, la partie adverse a produit la copie d'un courriel du 16 mai 2013, diffusé au sein de ses services, et duquel il ressort qu'Arlette VERKRUYSEN partait en mission à l'étranger du 22 au 24 mai 2013.

Il n'apparaît pas contestable que cette situation relevait des hypothèses d'absence ou d'empêchement visées à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2012 précité, de sorte que la compétence de Daniel GRUSON pour prendre l'acte attaqué était fondée à suffisance sur cet arrêté. Les critiques formulées à cet égard par le moyen ne peuvent, en conséquence, être accueillies.

Enfin, s'agissant du grief relatif au fait que le recours du requérant n'a pas été traité et instruit par une seule et même personne, il s'impose de constater que le requérant n'établit pas que les principes et dispositions visés au moyen imposeraient que le recours ouvert devant le fonctionnaire délégué soit traité intégralement par la même personne.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

Quant à la deuxième branche

Dans le cadre de la procédure qui a mené à l'adoption de l'acte attaqué, ce n'était pas le principe général des droits de la défense qui était applicable, mais bien le principe *audi alteram partem*.

En vertu du principe général de droit *audi alteram partem*, l'administration qui désire prendre une mesure contre un administré, est tenue d'entendre ce dernier pour lui permettre de faire valoir ses observations quant à ladite mesure. Ce principe rencontre un double objectif, étant, d'une part, de permettre à l'autorité de statuer en pleine et entière connaissance de cause et, d'autre part, de donner à l'administré la possibilité de faire valoir ses moyens compte tenu de la gravité de la mesure que ladite autorité s'apprête à prendre à son égard.

En l'espèce, le recours administratif organisé donne essentiellement lieu à une procédure écrite. Le requérant a initié lui-même cette procédure de recours, de sorte qu'il a pu faire valoir tous les éléments qu'il jugeait utiles à la défense de ses droits. Sur la base de ces éléments et de l'ensemble du dossier administratif, la partie adverse a pu statuer en pleine connaissance de cause de sorte que les objectifs que le principe *audi alteram partem* vise à rencontrer, ont été atteints sans qu'il ait été nécessaire de procéder formellement à une audition du requérant.

Par ailleurs, le requérant reproche seulement au fonctionnaire délégué de ne pas avoir organisé d'audition alors qu'il en avait fait expressément la demande. Il ne conteste toutefois pas avoir, dans son recours écrit, exposé tous les griefs jugés par lui utiles, en ayant une connaissance complète et effective du dossier. Il n'indique pas davantage de quels nouveaux arguments ou éléments utiles à l'examen de son dossier il aurait pu faire état à la partie adverse lors d'une audition organisée à sa demande.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

V. DEUXIEME MOYEN

V. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant soulève un deuxième moyen, pris de la violation de "l'article 13, § 3, alinéa 4, de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le 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, 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". En une première branche, le requérant fait grief à l'auteur de l'interdiction de n'avoir pas exercé son pouvoir d'appréciation dans le cadre de sa compétence discrétionnaire. Plus précisément, il lui reproche de n'avoir pas tenu compte des arguments qu'il a avancés pour contester les manquements qui lui étaient reprochés et de n'avoir pas vérifié si le logement frappé par la mesure d'interdiction répondait ou non aux exigences minimales imposées par le Code bruxellois du Logement. Il estime que le simple renvoi à la motivation de la décision du fonctionnaire délégué du 13 août 2012 relative à l'infliction de l'amende administrative pour le même logement n'est pas valable, cette décision étant contestée devant le Conseil d'Etat. En une seconde branche, le requérant soutient que "l'interdiction [qui lui est] infligée constitue une mesure grave,

qui n'est pas raisonnablement justifiée au vu des manquements reprochés [...], qui sont tous contestés par ce dernier". Selon lui, ces manquements ne sont pas clairement établis mais reposent sur "un simple doute" et sont, en tout cas, contestés. Il affirme qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que son auteur aurait examiné sérieusement la proportionnalité de la mesure d'interdiction, se limitant à une simple clause de style à cet égard.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'il ressort de l'acte attaqué, dont elle cite un extrait, que son auteur a bien exercé son pouvoir d'appréciation discrétionnaire en examinant chacun des manquements reprochés au requérant au regard des arguments avancés par ce dernier dans son recours. Elle ajoute que le "Fonctionnaire délégué a également expressément relevé, [...], les contestations émises par le bailleur à propos des constatations faites par la DIRM lors de son premier constat le 14 mars 2012, en considérant, à ce propos, que ces contestations étaient déjà exposées à l'appui du recours précédent auprès du Fonctionnaire délégué à l'encontre de l'amende administrative pour le logement en question, et ont été reprises telles quelles à l'appui de son nouveau recours" et que celui-ci a donc valablement pu considérer que "vu que les contestations reprises dans le recours actuel sont identiques à celles invoquées à l'époque, il est renvoyé à la motivation reprise dans les décisions du Fonctionnaire délégué du 13 août 2012".

Quant à la seconde branche, elle estime que l'interdiction contestée ne se fonde pas sur un simple doute mais bien sur des manquements constatés lors de deux visites effectuées par les services compétents. Elle cite un extrait de la décision qui démontre que les contestations du requérant quant à la réalité de ces manquements ont bien été prises en considération.

C. Mémoire en réplique

Le requérant estime que les extraits cités par la partie adverse ne démontrent pas l'exercice d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire par l'auteur de l'acte attaqué et maintient que celui-ci n'a pas respecté le principe de proportionnalité.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Quant à la première branche

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. Ce régime n'a pas été appliqué 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.

En l'espèce, il ressort de l'acte attaqué que, loin de s'en tenir à la seule référence à la motivation des décisions du fonctionnaire délégué du 13 août 2012, son auteur a examiné si les travaux et aménagements imposés dans la mise en demeure avaient été réalisés, pour conclure que tel n'était pas le cas et constater que l'immeuble est affecté de défauts présentant des risques sérieux pour la santé et la sécurité de l'occupant. Contrairement à ce que soutient le requérant, il résulte donc clairement des

motifs de l'acte attaqué que son auteur a bien apprécié les faits de la cause avant d'aboutir à la conclusion que "le logement ne satisfait pas aux exigences minimales imposées par le Code". Il a donc bien exercé la compétence qui lui a été dévolue dans le cadre du recours en réformation.

Le moyen n'est, en conséquence, pas fondé en sa première branche.

Quant à la seconde branche

Il ressort des différents éléments constatés quant au fait qu'il n'avait pas été remédié aux manquements ayant initialement occasionné la mise en demeure, que l'auteur de l'acte attaqué a bien vérifié la proportionnalité de la mesure à infliger.

Les termes en lesquels ces constats sont posés ne relèvent pas d'une formule stéréotypée, les éléments développés justifiant valablement la décision attaquée, dont le caractère proportionnel n'est pas concrètement remis en cause au regard de la dangerosité du logement, notamment en raison de ses installations électriques et de gaz.

Dès lors que le fonctionnaire délégué confirme la réalité des manquements au regard des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, admettant ainsi nécessairement la légalité des travaux, et qu'il constate que, au terme du délai qui lui était accordé, le bailleur s'est abstenu de réaliser les travaux imposés en vue d'y remédier, il n'a d'autre choix que de prononcer une interdiction de location, en application des dispositions légales du Code bruxellois du logement qui consacrent une interdiction de principe de mise en location d'un logement non conforme.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

VI. TROISIEME MOYEN

VI. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant soulève un troisième moyen, pris de "la violation des articles 1^{er} 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 la violation du

principe de proportionnalité, 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". Le requérant y reproche à l'acte attaqué d'être motivé par référence à la décision prise le 13 août 2012 par le fonctionnaire délégué au sujet de l'amende administrative infligée pour le même logement, laquelle est elle-même critiquable pour les raisons qu'il a déjà invoquées devant le Conseil d'Etat (G./A.206.672/VI-19.738; arrêt n° 226.833 du 20 mars 2014) et qu'il reproduit dans sa requête.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse fait valoir que la décision attaquée n'est pas seulement motivée par référence à la décision du 13 août 2012 mais contient, en plus, une motivation circonstanciée quant à la mesure d'interdiction de continuer à mettre le logement en location. Elle estime que la motivation par référence à la décision d'infliger une amende administrative – dont le requérant avait connaissance – se justifie dès lors que les contestations du requérant quant à l'état du même logement sont identiques à celles qu'il a formulées dans son recours administratif contre cette décision. La partie adverse reproduit, pour le surplus, la réponse au quatrième moyen invoqué à l'appui du recours en annulation de la décision du 13 août 2012 précitée.

C. Mémoire en réplique

Le requérant observe que la partie adverse n'identifie pas "concrètement, dans son mémoire en réponse, la «motivation circonstanciée spécifique à ce dossier», qui s'ajouterait ou compléterait la motivation par référence à la décision du 13 août 2012". Il renvoie pour le surplus aux critiques formulées dans son recours en annulation de cette dernière décision et au mémoire en réplique déposé dans ce cadre.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

La décision attaquée se fonde sur le fait "qu'il ressort des constats de l'inspecteur qui a effectué la visite de contrôle le 8 janvier 2013 que les problèmes touchant la stabilité du bâtiment n'ont pas été résolus, qu'aucune attestation d'entretien n'a été envoyée pour le convecteur, que le châssis dans la pièce de vie n'est toujours pas en bon état et ne permet ni une ouverture ni une fermeture aisée, etc.", c'est-à-dire sur un fait – non contesté par le requérant – qui est postérieur à la décision du 13 août 2012 par laquelle lui a été infligée une amende administrative pour le même logement.

Cette considération, qui suffit à justifier l'acte attaqué, permet à l'autorité de satisfaire à l'obligation de motivation formelle qui lui incombe, sans qu'il soit – en conséquence – nécessaire d'examiner le grief relatif à la motivation par référence à la décision du 13 août 2012.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le seize septembre deux mille quinze par :

M. David DE ROY,	Président de chambre f.f.,
M. Serge BODART,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} Wanda VOGEL,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} Katty LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Katty LAUVAU.

David DE ROY.