CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 256.828 du 19 juin 2023

A. 230.784/XV-5319

En cause : **BOON** Olivier,
ayant élu domicile chez
M^es Jérôme DENAYER et
Stéphane NOPERE, avocats,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
chaussée de la Hulpe 181/24
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 mai 2020, Olivier Boon demande l'annulation de « la décision de Madame le fonctionnaire délégué du 17 mars 2020, par laquelle elle "confirme" la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement du 31 janvier 2020 prononçant, à l'égard du bien situé avenue Joseph Bens, 173 à 1190 Forest, "l'interdiction immédiate de continuer de [le] proposer à la location, [le] mettre en location ou [le] faire occuper" ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport, concluant au rejet du recours, a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 avril 2023 et en l'absence d'objection de l'auditeur rapporteur, la chambre a proposé aux parties que l'affaire ne soit pas appelée à l'audience, conformément à l'article 26, § 2, du règlement général de procédure.

Aucune partie n'a sollicité la tenue d'une audience.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis à Forest, rue Joseph Bens, n° 173.

2. À la suite d'une plainte du locataire, déposée le 6 février 2019 et d'une visite des lieux le 14 mars 2019 par un agent-inspecteur du service d'inspection de la direction de l'inspection régionale du Logement, celle-ci notifie au requérant, le 26 avril 2019, une décision d'« interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement », pour le « duplex- rez-de-chaussée- cave » de l'immeuble litigieux. Le même jour, le requérant se voit imposer une proposition d'amende administrative d'un montant de 13.600 euros, sous réserve d'éventuelles observations de sa part.

3. Le 29 mai 2019, le requérant introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision d'interdiction de continuer à mettre le logement en location.

4. Le 21 juin 2019, le fonctionnaire dirigeant de l'inspection régionale du Logement annule la décision d'interdiction de continuer à mettre le logement en location. Il ajoute que l'estimation d'amende n'est plus à prendre en considération et qu'une nouvelle procédure sera initiée. Cette décision est notamment motivée comme suit :

> « Nous avons constaté une irrégularité au niveau du déroulement de la procédure lors de la visite du logement repris sous rubrique par nos inspecteurs en date [du] 14/03/2019.

C’est à tort que nos inspecteurs n’ont pas accepté que la personne que vous aviez autorisé à vous représenter lors de cette visite puisse y assister. [...]
Entachée de cette irrégularité, la procédure actuelle est annulée et par conséquent, tous les actes posés et décisions prises dans le cadre de celle-ci sont également annulés.
Ainsi, la décision d’interdiction immédiate à la location qui vous a été notifiée le 26/04/2019 est nulle et non avenue.
De même, l’estimation d’amende qui vous a été notifiée le 26/04/2019 n’est plus à prendre en considération et l’audition du 22/05/2019 ne donnera lieu à aucune décision en ce qui concerne l’imposition d’une éventuelle amende administrative.
Une nouvelle procédure sera prochainement initiée dans le cadre de ce dossier, toujours sur base de la plainte originale dont nous avons été saisis ».

5. Le 25 juin 2019, le fonctionnaire délégué constate que le recours du requérant est devenu sans objet.

6. Le 26 novembre 2019, une nouvelle visite du logement est organisée.

7. Le 13 janvier 2020, l’occupant à l’origine de la plainte quitte les lieux et laisse l’appartement vide.

8. Le 31 janvier 2020, le fonctionnaire dirigeant de la direction de l’inspection régionale du Logement notifie au requérant sa décision d’« interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement », pour le « duplex- rez-de-chaussée- cave », couplée à une nouvelle proposition d’une amende administrative d’un montant de 7.750 euros, notifiée par pli séparé du même jour.

9. Le 4 mars 2020, le requérant introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

10. Le 17 mars 2020, le fonctionnaire délégué confirme l’interdiction immédiate de continuer à mettre le logement litigieux en location. Il s’agit de l’acte attaqué lequel est motivé en substance comme suit :

« Recours - Vos arguments (présentes par Maîtres Nopere et Denayer)

Vous indiquez n’avoir reçu que le 4 mars 2020, soit le jour de l’introduction du présent recours, copie du dossier administratif, suite à vos demandes des 26 février et 3 mars 2020.

Vous estimez la procédure irrégulière dans la mesure où, à la suite de l’annulation de la procédure décidée le 21 juin 2019, la décision attaquée ne peut se fonder sur la plainte introduite ni sur les actes posés précédemment.
Vous estimez également que la décision attaquée est prise par une autorité administrative dont l’apparence d’impartialité est altérée.
Vous contestez les défauts constatés et estimez que ceux-ci ne sont pas de nature à fonder une interdiction immédiate de mise en location.

Analyse

Le Code s’adresse uniquement au bailleur qui est tenu, conformément à l’article 219 du Code, de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce et qui correspond aux exigences minimales de sécurité, de salubrité ou d’équipement, et ce non seulement au moment de la clôture du contrat, mais également tout le long de la durée du contrat.
Une interdiction de mise en location est une mesure de protection qui est prise s’il s’avère, après visite, qu’un bien mis en location présente des manquements graves susceptibles de mettre en péril aussi bien la santé que la sécurité du locataire. À cet égard, seule importe la réalité des manquements constatés lors de cette visite qui constitue le point de référence et la proportionnalité de la décision d’interdiction par rapport à ces manquements.
Ce sont les inspecteurs de la DirL qui sont habilités à visiter les logements loués afin de les contrôler sur le respect des critères minimaux visés par le Code.
Suite à la plainte, la DirL a visité le logement une première fois le 14 mars 2019.
Le but de cette visite est de dresser un constat unilatéral et objectif qui ne doit pas faire l’objet à ce moment d’un débat contradictoire. Le bailleur, quant à lui, peut contester ultérieurement ce constat.
Une irrégularité étant survenue lors de cette visite, les actes posés et décisions prises à la suite de cette visite ont été annulés.
Toutefois, ces circonstances ne remettent pas en cause la validité de la plainte introduite.
À juste titre, la procédure pouvait être reprise par la DirL sur base de la plainte introduite.
Une nouvelle visite a dès lors été effectuée le 26 novembre 2019.
Lors de cette visite, la DirL a constaté plusieurs manquements aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements, dont certains graves et susceptibles de mettre en péril la sécurité et la santé de l’occupant du logement.
Il a notamment été constaté la présence d’humidité ascensionnelle permanente dans les pièces en sous-sol, des défauts à l’installation électrique et l’absence d’attestation de réception de ces installations par un organisme agréé, l’absence d’éclairage naturel direct dans la chambre au sous-sol, l’absence de chauffage dans la cuisine et salle de bains, l’absence de ventilation de base dans la cuisine et salle de bains, etc.
En conséquence, une interdiction immédiate de mise en location vous a été adressée.
Cette décision a été prise le 31 janvier 2020 et vous a été notifiée le 3 février.
Le 5 février, le facteur, en votre absence, a glissé un avis de passage dans votre boîte aux lettres.
Vous avez retiré votre pli le 12 février.
Deux semaines plus tard, le 26 février, vous avez demandé une copie du dossier administratif, avec un rappel le 3 mars.
Le 4 mars, jour de l’introduction du présent recours, vous avez reçu la copie demandée.
Dans un délai d’une semaine, la DirL vous a fourni une copie du dossier administratif ce qui ne paraît pas un délai déraisonnable vu l’ampleur du dossier (“contenant près de 162 feuillets”, vous l’indiquez vous-même dans le recours).
Il revient en effet aussi à l’administré de se comporter de manière diligente quand il adresse une telle demande à l’administration.
La décision attaquée est fondée sur la constatation objective de la présence de manquements graves, telle que la présence d’humidité au sous-sol, ainsi que l’absence de chauffage et ventilation de base dans certaines pièces du logement au jour de référence.
Elle ne s’exprime pas sur la responsabilité des défauts constatés. Cet aspect sera abordé lors de l’audition prévue le 26 mars 2020 dans le cadre de l’imposition éventuelle d’une amende administrative.

Vous contestez les défauts constatés. Certains défauts seraient dus au comportement du locataire (e.a. manque d'entretien), d'autres ne seraient pas des défauts majeurs justifiant une interdiction immédiate de mise en location.
Vous indiquez que la pièce avant au sous-sol ne serait pas destinée à être affectée en chambre selon le contrat de bail.
Toutefois, force est de constater que le contrat de bail est silencieux sur l'affectation du sous-sol, mais indique de manière non équivoque que le logement comprend "1 living, 1 chambre, 1 salle de bains et 1 cuisine équipée".
Étant donné que le logement est composé au rez-de-chaussée d'un séjour et d'une cuisine, le sous-sol comporte, quant à lui, une salle de bains, une chambre et une autre pièce. Les deux niveaux sont reliés via un escalier interne de sorte que ce sous-sol fait partie du logement.
La présence d'une telle humidité affecte fortement la qualité de vie de l'occupant et présente de réels risques au niveau de sa santé.
Pour cette raison, et cette seule raison en soi, l'interdiction de mise en location ne peut être considérée comme une mesure disproportionnée.
En outre, il a été constaté que le châssis de fenêtre de cette chambre, dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, assurant la ventilation n'est pas en bon état et ne permet ni une ouverture, ni une fermeture aisée. Il a également été constaté que cette chambre est dépourvue d'un éclairage naturel, l'occupant devant donc recourir en permanence à un éclairage artificiel.
Enfin, ni la salle de bains, ni la cuisine ne disposent ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage.
Au vu des constats, le fonctionnaire délégué partage l'appréciation de la DirL et estime que cette mesure de protection s'impose et n'est pas disproportionnée au vu des manquements constatés ».

11. Cette décision est notifiée au requérant par un courrier recommandé du 17 mars 2020.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

IV.1.1. La requête

Le premier moyen est pris de la violation « des articles 4, 7 et 8 du Code bruxellois du logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et du principe de légitime confiance, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe du contradictoire, du défaut de motivation, de l'absence de motifs, et de l'excès de pouvoir ».

Le requérant soutient que l'acte attaqué est fondé sur le rapport de la visite effectuée le 14 mars 2019 et sur les actes et décisions subséquents, alors que ceux-ci ont été annulés par la direction de l'inspection régionale du Logement, de sorte qu'ils ne pouvaient plus servir de fondement à l'acte attaqué. Il ajoute que l'acte attaqué est contradictoire par rapport à la décision du 21 juin 2019, par

laquelle il a été reconnu que l'ensemble des actes posés suite à la visite illégale du 14 mars 2019 ne seraient pas pris en compte dans l'instruction de la plainte introduite par le locataire.

Dans le développement du moyen, il reproche à l'acte attaqué de valider la décision prise par l'inspection régionale du Logement, alors que cette dernière a opéré une « comparaison » entre les défauts retenus dans le rapport de visite du 14 mars 2019 et ceux constatés lors de la nouvelle visite du 26 novembre 2019, de sorte que la partie adverse se serait « appuyée sur des actes et décisions illégaux qui ont été préalablement annulés et qui dès lors sont censés ne pas exister ».

Il constate également que le dossier administratif qui lui a été transmis et qui sert de base à la prise de décision de l'acte attaqué, contient l'ensemble des actes et décisions pris dans le cadre de la première procédure, pourtant annulée, ce qui prouverait, selon lui, qu'ils ont été pris en considération par la partie adverse pour adopter l'acte attaqué.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

Le requérant affirme à nouveau que si la partie adverse était censée reprendre le cours de la procédure juste avant l'acte vicié annulé, c'est-à-dire avant l'organisation de la visite sur les lieux, elle n'a pas fait fi de cette première visite et des constatations opérées irrégulièrement à cette occasion. Il est d'avis que les agents de la partie adverse étaient censés, lors de la seconde visite du 26 novembre 2019, dresser leurs constats à partir « d'une page banche ». Il estime qu'ils ne l'ont manifestement pas fait au vu du nombre de remarques parfaitement similaires entre le rapport irrégulier et le rapport découlant de la visite du 26 novembre 2019.

Il considère qu'il ressort des constats selon lesquels « la chaudière a été enlevée et le système de chauffage central a été remplacé » que la partie adverse s'est référée à des constats antérieurs irréguliers. Il relève qu'une telle comparaison est particulièrement nuisible à son égard car si la partie adverse s'était contentée d'analyser les constats opérés au 26 novembre 2019, elle aurait simplement constaté qu'il n'y avait pas de problème au niveau du chauffage - et que rien ne laissait apparaître qu'il y en aurait eu précédemment -, et qu'en outre, le locataire bénéficiait d'une installation récente.

Selon lui, l'argument de la partie adverse selon lequel les reportages photographiques des deux visites ont été réalisés par deux inspecteurs différents ne prouve en rien que la décision du 31 janvier 2020 a été prise de manière objective et

sans avoir égard à la décision du 26 avril 2019. De même, la différence dans les montants des deux amendes proposées ne suffit pas selon lui à démontrer que l'acte attaqué a été pris sans tenir compte de la décision du 26 avril 2019. Il estime, au contraire, que l'amende de 7.750,00 € est le résultat du calcul, en termes de sommes, des manquements dénoncés par la visite du 26 novembre 2019 moins les manquements dénoncés par la visite viciée du 14 mars 2019, de sorte que pour établir la seconde amende administrative, certes d'un montant plus faible, il a bien été tenu compte des constats effectués irrégulièrement.

IV.1.3.Le dernier mémoire

Le requérant affirme que la motivation de l'acte attaqué démontre que son auteur a confirmé les constats effectués lors de la première visite par les services de la direction de l'inspection régionale du Logement, servant de base à la décision attaquée devant elle, dont il a validé et approuvé l'analyse. Il estime que ce faisant, la partie adverse ne répond pas au grief qu'il a soulevé à ce sujet dans son recours administratif.

Il considère que la présence des pièces relatives à la procédure annulée, dans le dossier administratif, couplée au fait qu'il est clair, selon lui, qu'elles ont été utilisées et confirmées par la partie adverse ne témoigne pas d'une bonne intention ou d'un manque de temps de la part de celle-ci.

IV.2. Examen

1. La procédure qui a abouti à la décision attaquée a été initiée à la suite d'une plainte déposée le 6 février 2019. L'« historique » des étapes qui ont suivi, qui figure dans l'acte attaqué, ne fait pas mention de la visite du 14 mars 2019 et de la décision subséquente d'interdiction immédiate de proposer à la location du 26 avril 2019, par la suite annulée. Il indique uniquement l'avertissement de visite daté du 12 novembre 2019 et le rapport de visite de l'inspection régionale du Logement du 26 novembre 2019.

2. Les mentions relatives aux deux actes antérieurs annulés figurent dans l'analyse du recours pour répondre précisément au grief formulé par le requérant, lequel contestait que la procédure puisse être reprise sur la base de la plainte introduite.

3. En revanche, les motifs de la décision attaquée ne révèlent pas que son auteur se serait fondé sur le rapport de la visite effectuée le 14 mars 2019 ou sur la décision subséquente du 26 avril 2019.

4. La seule mention qu'au vu des constats opérés, le fonctionnaire délégué partage l'appréciation de l'autorité de première instance et estime que la mesure de protection s'impose et n'est pas disproportionnée n'implique pas que celui-ci « valide » la comparaison effectuée par le fonctionnaire dirigeant de l'inspection régionale du Logement dans sa décision du 31 janvier 2020 entre la situation observée lors de la visite des lieux le 14 mars 2019 et celle constatée à l'occasion de la visite du 26 novembre 2019. En effet, le fonctionnaire délégué indique précisément les constats qu'il estime de nature à justifier la décision d'interdiction de mise en location. Il s'agit d'une part de la présence d'humidité observée dans les pièces du sous-sol qui font partie du logement, d'autre part du châssis de fenêtre défectueux et du défaut d'éclairage naturel de la « chambre » située en sous-sol, et enfin du défaut d'un « corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central » ou de « l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage » dans la cuisine et dans la salle de bains.

5. Le recours prévu par l'article 7, § 5, du Code bruxellois du Logement est un recours en réformation. Le fonctionnaire délégué, saisi de ce recours, se doit d'apprécier l'état du logement au moment où il statue et en fonction des éléments qui sont portés régulièrement à sa connaissance.

6. Les manquements qui existaient, en l'espèce, lors de la première visite ne doivent pas être considérés fictivement comme inexistants, en raison de l'irrégularité de cette visite, s'ils sont toujours existants et sont dûment constatés lors d'une seconde visite, cette fois régulière. Ces nouveaux constats, réguliers, peuvent valablement fonder l'acte attaqué et le fonctionnaire délégué a pu considérer que la constatation objective de la présence de manquements graves, tels que relatés dans le rapport de visite du 26 novembre 2019, justifiait une interdiction de mise en location du logement visé.

7. Par ailleurs, la présence au dossier des éléments de la première procédure annulée ne conduit pas non plus à considérer que le fonctionnaire délégué en a tenu compte, dès lors qu'aucun motif de l'acte attaqué ne permet de le constater.

8. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

Le second moyen, divisé en deux branches, est pris de la « violation des articles 4, 7 et 8 du Code bruxellois du logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, du défaut de motivation, de l'absence de motifs, du principe de proportionnalité et de l'excès de pouvoir ».

Dans la première branche, le requérant fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte des observations qu'il a émises à l'appui de son recours, sans en exposer les raisons.

Il estime, en particulier, que l'acte attaqué ne répond pas aux griefs qu'il a émis quant à l'irrégularité de la procédure (dénoncée dans le premier moyen du présent recours) et quant à l'absence d'apparente impartialité de l'inspection régionale du Logement. Il rappelle qu'il reprochait au service d'inspection régionale d'avoir été en contact rapproché avec le titulaire de la plainte et d'avoir procédé à la notification d'une décision de manière à orienter défavorablement à son égard, une procédure judiciaire civile introduite par le plaignant.

Dans la seconde branche, il soutient que l'acte attaqué repose sur une motivation inadéquate car il contiendrait deux erreurs d'appréciation.

Il estime, tout d'abord, qu'il découle des photographies reprises dans le rapport de visite du 26 novembre 2019 qu'aucune pièce du sous-sol loué n'est utilisée comme chambre. Il constate que la partie adverse justifie théoriquement sa décision au regard du contenu du contrat de bail, alors que factuellement, la pièce identifiée comme étant une chambre, est en réalité une cave. Il relève que plusieurs constats, dont un s'avère déterminant aux yeux de la partie adverse, concernent la salubrité et la sécurité de cette « chambre » (humidité, ventilation et éclairage insuffisants), alors que ces critiques mettant en cause son habitabilité sont erronées.

Ensuite, il considère que, plus accessoirement, l'acte attaqué mentionne à tort que « ni la salle de bains, ni la cuisine ne disposent ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de

chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage », alors qu'il apparaît, selon lui, du reportage photographique établi par les services de la partie adverse le 26 novembre 2019, et de son propre reportage photo établi le jour de cette visite qu'une installation de chauffage est bien présente. Il en déduit que la partie adverse a manifestement mal appréhendé les données de la cause, et a donc statué en méconnaissance de la situation de fait.

V.1.2. Le mémoire en réplique

Première branche

Le requérant réitère que les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de trouver les réponses aux observations qu'il a formulées. Ainsi, il estime que la partie adverse n'a pas pris en considération celles portant sur l'analogie entre les deux décisions successives quant aux irrégularités qui y sont constatées et portant sur l'absence d'apparente impartialité de l'autorité. Selon lui, à défaut d'avoir examiné les griefs qu'il a formulés et d'y avoir répondu, il ne peut être exclu que ceux-ci étaient fondés.

Seconde branche

En ce qui concerne la prétendue « chambre » située au sous-sol, il réitère qu'il ne ressort ni du rapport de visite ni du reportage photographique établi à cette occasion qu'une pièce du sous-sol loué soit utilisée comme chambre, l'absence d'un lit ou d'un élément permettant à un occupant d'y dormir étant une preuve suffisante.

Il relève que tant le contrat de bail que le rapport d'inspection de 2019 établi par l'inspection régionale du Logement démontrent que les locaux en sous-sol sont destinés à être affectés en caves et non en chambres. Il estime que l'analyse du contrat de bail par la partie adverse manque de cohérence car si celui-ci avait indiqué qu'une chambre existait au sous-sol, il aurait omis une pièce, ce sous-sol contenant deux pièces distinctes.

En ce qui concerne l'installation de chauffage, il constate que l'acte attaqué énonce clairement que « ni la salle de bains, ni la cuisine ne disposent ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage », de sorte que cet élément erroné a bien été pris en compte pour justifier la décision entreprise.

Il relève encore que les décisions relatives à l'interdiction de mise en location et à l'imposition d'une amende administrative sont distinctes et que la circonstance qu'aucune amende administrative n'est proposée pour ce poste, ne signifie pas pour autant que, dans l'examen de l'opportunité d'interdire la mise en location de ce logement, la partie adverse n'a pas tenu compte du postulat erroné basé sur l'insuffisance de l'installation de chauffage. À cet égard, il relève que l'acte attaqué lui reproche de ne pas avoir installé un « corps de chauffe de puissance suffisante ».

V.1.3. Le dernier mémoire

Première branche

Le requérant estime que le fait pour la partie adverse d'avoir résumé les griefs du recours administratif dans l'acte attaqué n'équivaut pas à une réponse à ceux-ci, que l'absence de réponse ne constitue pas une réponse implicite et que les motifs de l'acte attaqué ne lui permettent pas de comprendre pourquoi ses objections n'ont pas été suivies.

Seconde branche

S'agissant de la question relative à la présence d'humidité ascensionnelle dans les murs et les sols de la « chambre du sous-sol », il déduit de la motivation de l'acte attaqué que « c'est manifestement la présence de l'humidité dans une pièce susceptible d'affecter la qualité de vie de l'occupant qui a constitué le motif donnant lieu à l'acte attaqué ». Il affirme qu'à cet égard, l'affectation de la pièce revêt toute son importance en termes d'appréciation de la gravité de la situation. Or, il soutient qu'aucune pièce du sous-sol n'est utilisée comme chambre. Il conclut qu'en faisant abstraction de ces éléments factuels, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne l'installation de chauffage, il affirme que la cuisine et la salle de bains disposent bien d'une « alimentation électrique de puissance suffisante » permettant de pouvoir brancher des appareils de chauffage électrique. Il soutient que l'acte attaqué ne justifie pas en quoi l'équipement électrique présent n'est pas suffisant.

Il est encore d'avis que « la présence de parasites » ne constitue en réalité pas un problème puisque ce poste est retiré du montant de l'amende qui lui est infligée par une décision du 24 novembre 2020 du fonctionnaire délégué.

V.2. Examen

1. Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité de recours et d'un requérant. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité de recours et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

2. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

3. Compte tenu de la nature du recours en réformation en raison de l'effet dévolutif qui s'attache à l'exercice de cette compétence, il importe que l'autorité de recours examine l'ensemble de l'affaire. Ainsi, l'autorité n'est pas limitée par les arguments formulés dans le recours, ceux-ci ne constituant qu'un élément d'appréciation, parmi d'autres, lui permettant de se forger une conviction en connaissance de cause. Par ailleurs, elle n'est pas tenue de répondre expressément à tous les arguments pourvu que les destinataires de la décision puissent comprendre à la lecture de celle-ci pourquoi ceux-ci n'ont pas été retenus.

4. Dans son recours administratif, le requérant a fait valoir l'irrégularité de la procédure, en développant trois griefs :
- l'affirmation que la décision prise en première instance ne pouvait se fonder sur la plainte initiale du 6 février 2019 ;
- l'affirmation que la décision prise en première instance ne pouvait se fonder sur les actes et décisions pris antérieurement dans le cadre de la plainte ;
- l'apparente partialité de l'autorité, en ce que la décision du 31 janvier 2020 aurait été prise dans un *timing* servant les intérêts du locataire à l'origine de la plainte.

5. Dans l'acte attaqué, la partie adverse résume ces griefs puis y répond comme il suit :

« Vous estimez la procédure irrégulière dans la mesure où, à la suite de l'annulation de la procédure décidée le 21 juin 2019, la décision attaquée ne peut se fonder sur la plainte introduite ni sur les actes posés précédemment.

Vous estimez également que la décision attaquée est prise par une autorité administrative dont l'apparence d'impartialité est altérée.

[…]

Suite à la plainte, la DirL a visité le logement une première fois le 14 mars 2019.
Le but de cette visite est de dresser un constat unilatéral et objectif qui ne doit pas faire l'objet à ce moment d'un débat contradictoire. Le bailleur, quant à lui, peut contester ultérieurement ce constat.
Une irrégularité étant survenue lors de cette visite, les actes posés et décisions prises à la suite de cette visite ont été annulés.
Toutefois, ces circonstances ne remettent pas en cause la validité de la plainte introduite.
À juste titre, la procédure pouvait être reprise par la DirL sur (la) base de la plainte introduite.
Une nouvelle visite a dès lors été effectuée le 26 novembre 2019 ».

6. Par ailleurs, il ressort de l'examen du premier moyen que le fonctionnaire délégué n'a pas eu égard, dans son appréciation, aux acte et décision annulés pour irrégularité, de sorte qu'il n'était pas tenu de répondre formellement au deuxième grief du requérant.

7. Enfin, l'acte attaqué a été pris sur recours administratif en réformation aboutissant à une décision qui se substitue à celle qui a été rendue en première instance et qui s'appuie sur des motifs propres même si son dispositif correspond à celui de la première. Par conséquent, la décision attaquée s'est entièrement substituée à celle du fonctionnaire dirigeant de l'inspection régionale du Logement et a purgé les vices qui auraient pu l'affecter. Dès lors que le grief de « l'absence d'apparente impartialité » visait l'auteur de cette première décision, l'autorité de recours n'était pas tenue d'y répondre expressément. Le requérant ne soutient par ailleurs pas qu'un tel grief puisse également être formulé à l'égard de l'autorité de recours.

8. La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

9. En ce qui concerne l'humidité constatée dans l'une des pièces du sous-sol, le fonctionnaire délégué indique que « force est de constater que le contrat de bail est silencieux sur l'affectation du sous-sol, mais indique de manière non équivoque que le logement comprend "un living, une chambre, une salle de bains et une cuisine équipée" ». Il ajoute ensuite qu'« étant donné que le logement est

composé au rez-de-chaussée d'un séjour et d'une cuisine, le sous-sol comporte, quant à lui, une salle de bains, une chambre et une autre pièce », « les deux niveaux sont reliés via un escalier interne de sorte que ce sous-sol fait partie du logement ». Il estime dès lors que « la présence d'une telle humidité affecte fortement la qualité de vie de l'occupant et présente de réels risques au niveau de sa santé ».

10. Cette motivation n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, il ne ressort ni des reportages photographiques ni des plans dressés lors du rapport de visite que la chambre du logement mentionnée dans le contrat de bail soit située au rez-de-chaussée, celui-ci n'étant composé que de la cuisine et du séjour. Le requérant ne démontre d'ailleurs pas le contraire. Partant, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer, après avoir constaté qu'en raison de la présence de l'escalier interne reliant les deux niveaux, le sous-sol fait bien partie du logement, que l'une des pièces de celui-ci était prévue pour être affectée en chambre. Il importe peu que l'occupant locataire ait décidé de ne pas l'utiliser comme telle.

11. Par ailleurs, il convient de rappeler que l'article 3, § 2, de l'arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements dispose comme suit :

« En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'absence d'humidité dans le logement, celui-ci ne peut pas être affecté d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois, consistant en des taches, boursouflures et ne pas être affecté par la présence de champignons.
L'exigence de salubrité élémentaire n'est pas respectée dans les cas suivants :
1° s'il existe des infiltrations résultant soit d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures soit d'un défaut d'étanchéité des installations sanitaires, d'évacuation d'eau pluviale, ou de chauffage du logement lui-même ou d'un autre logement ;
2° s'il existe une humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols ;
3° s'il existe une condensation permanente, résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation, c'est-à-dire lorsque l'occupation du logement n'est pas excessive en termes de densité d'occupation, lorsque que la production d'humidité est adaptée à l'affectation des locaux et fait l'objet des mesures de ventilation pour en assurer l'évacuation ».

12. Il en résulte que la présence d'une humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols du logement est constitutive d'un manquement à une exigence élémentaire de salubrité, cette disposition ne faisant pas de distinction entre les différents locaux du logement.

13. En outre, il ressort de la motivation de l'acte attaqué, laquelle trouve appui dans les constats du rapport de visite du 26 novembre 2019, que les

manquements relatifs à l’exigence de salubrité concernent également le manque de ventilation et le défaut de lumière naturelle de cette pièce.

14. En ce qui concerne l’installation de chauffage, il est constaté dans le rapport de visite du 26 novembre 2019 et dans la motivation de l’acte attaqué que « ni la salle de bains, ni la cuisine ne disposent ni d’un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l’ensemble des équipements requis pour le placement d’appareils fixes de chauffage ».

15. Ce motif de l’acte attaqué apparaît subsidiaire dans la motivation dès lors que son auteur indique expressément, à propos du problème d’humidité, que « pour cette raison, et cette seule raison en soi, l’interdiction de mise en location ne peut être considérée comme une mesure disproportionnée ». Par conséquent, à supposer qu’il soit fondé sur un constat erroné, le problème de chauffage n’est pas de nature à entraîner l’illégalité de la décision d’interdiction attaquée.

16. Enfin, outre le problème d’humidité, prépondérant, la décision attaquée est également fondée sur une défectuosité du châssis de fenêtre de la « chambre » du sous-sol ne permettant pas une ventilation suffisante du local, ainsi que l’absence d’éclairage naturel du même espace. Ces constats ne sont pas contestés, le requérant se limitant à maintenir son affirmation qu’il s’agit d’une cave ou d’un local de rangement, et non d’une chambre à coucher.

17. Par conséquent, il n’est pas démontré que l’acte attaqué repose sur des postulats erronés de nature à entraîner son illégalité ou est vicié par une erreur manifeste d’appréciation.

18. La seconde branche n’est pas fondée.

19. Le second moyen n’est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au taux de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande pour un montant indexé de 770 euros.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le 19 juin 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Élisabeth Willemart,	conseiller d'État,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Caroline Hugé Anne-Françoise Bolly