

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.829 du 19 juin 2023

A. 232.775/XV-5325

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 25 janvier 2021, Olivier Boon demande l'annulation de la « décision de Madame le fonctionnaire délégué du 24 novembre 2020, par laquelle elle “réforme” la décision de Madame le Fonctionnaire dirigeant de la direction de l'inspection régionale du Logement du 8 octobre 2020, et inflige, à l'encontre du requérant, une amende administrative d'un montant de 5.250,00 € relative au logement sis Rue Joseph Bens, 173 à 1190 Forest ».

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 il 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 dans le recours enrôlé sous le n° A. 230.784/XV-5319.

11. Le 18 juin 2020, le requérant, représenté par son conseil, est entendu à propos de l'amende.

12. Le 8 octobre 2020, le fonctionnaire dirigeant de la direction de l'inspection régionale du Logement décide de confirmer l'imposition d'une amende administrative à l'égard du requérant, pour un montant de 7.750 euros.

13. Le 27 octobre 2020, le requérant introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

14. Le 24 novembre 2020, le fonctionnaire délégué déclare le recours recevable et partiellement fondé. L'amende est confirmée mais réduite au montant de 5.250 euros. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, notifié au requérant le 26 novembre 2020 et notamment motivé comme il suit :

« Comme je vous l'ai déjà signalé lors de l'adoption de ma décision prise le 17 mars 2020 confirmant l'interdiction immédiate, la validité de la plainte ne peut être remise en cause de sorte que la DÎrL avait l'obligation de reprendre la procédure.
C'est ainsi qu'elle a procédé à une nouvelle visite des lieux le 26 novembre 2019. Suite à cette visite effectuée, le bien a été immédiatement interdit à la location car les infractions constatées au jour de cette visite s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé de l'occupant.
Une estimation d'amende vous a également été notifiée.
Le fait que la DÎrL observe que certains défauts ont évolué (ou pas) entre les deux visites, ne remet pas en cause le constat ni les actes pris sur base de ce constat par après.
Par ailleurs, "l'évolution des défauts" joue en votre faveur car pour certains défauts aucun montant d'amende ne vous a été imposé.

L'article 3 du Code énonce que chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité énoncées par le Code (sécurité, salubrité et équipement).
Selon l'article 219, §§ 1 et 2 du Code "le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce et que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10". Il est également précisé que "cette condition s'apprécie à tout moment".
Les dispositions du Code qui régissent la mise à disposition d'un logement conforme s'adressent donc au bailleur.
Il relève de votre responsabilité de vous informer des exigences applicables avant la mise en location d'un logement, et puis, vous devez veiller à ce que le logement loué reste conforme aux exigences précitées.
En effet, la mise en location d'un bien ne s'arrête pas à s'assurer de sa conformité au moment de la mise en location même, il faut également s'assurer tout au long du contrat de l'état de conformité de ce bien mis en location.

Tout d'abord, la situation du bien à prendre en compte est celle au jour de référence, c'est-à-dire au jour de la visite, soit le 26 novembre 2019.
À cette date, il a été constaté que le bien n'est pas conforme à tel point qu'une interdiction immédiate de mise en location a été prononcée.
Vous contestez les défauts retenus par la DÎrL.
- Vous soulignez que les locaux en sous-sol ne sont pas destinés à être affectés en chambres, mais uniquement pour ranger du matériel et d'autres affaires.
Il ressort des photos prises, lors de la visite par la DÎrL, que le locataire a utilisé la pièce avant ("chambre") pour mettre du matériel sportif & autre, et que la pièce arrière sert comme "local débarras".
Je me suis déjà exprimé sur l'affectation du sous-sol à l'occasion de ma décision prise le 17 mars 2020. 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.

Par ailleurs, je constate que le schéma électrique annexé au procès-verbal de visite de l'installation électrique du 3 mars 2020, indique au rez-de-chaussée un living et une cuisine et au sous-sol une salle de bains, un hall et une chambre.

Cette pièce dispose également d'un appareil de chauffage.

Vous ne pouvez pas prétendre au vu de ces éléments ne pas avoir eu l'intention de louer un appartement d'une chambre qu'importe l'utilisation des lieux par le locataire.

Je considère donc cette pièce comme chambre avec toutes les conséquences y attachées en termes de respect des normes minimales.

Il ressort du constat au jour de la visite concernant la chambre au sous-sol :

- la présence d'humidité ascensionnelle permanente occasionnant des détériorations visibles sur le bas des murs (art. 3, § 2 de l'arrêté exigences élémentaires),
- la chambre dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent ne dispose clairement pas d'un éclairage naturel direct tel qu'exigé par l'art. 3, § 4 de l'arrêté exigences élémentaires,
- le châssis de fenêtre n'est pas en bon état et que le vitrage de celui-ci est brisé (art.3, § 6 de l'arrêté exigences élémentaires),
- sa hauteur sous plafond n'est pas conforme à l'article 4, § 3 de l'arrêté exigences élémentaires.

Vous ne contestez pas l'existence de ces défauts au jour de la visite.

Vous estimez que ceux-ci ne peuvent être pris en compte ayant égard à l'affectation de la pièce, thèse que je ne peux suivre au vu de ce qui précède.

- Concernant la cuisine, vous estimez celle-ci "semi-ouverte" sur le séjour lequel comprend des fenêtres garantissant une ventilation suffisante pour la cuisine.

Je ne peux suivre votre thèse.

Je constate qu'entre la cuisine et le séjour des murs et une porte sont présents de sorte qu'il s'agit de deux locaux différents.

La cuisine n'est donc pas "semi-ouverte sur le séjour" il n'y a pas de mise en continuité entre la cuisine et le séjour.

Elle ne dispose pas d'une ventilation de base conforme car elle ne dispose ni d'une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur, ni d'une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur, ni d'une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur (art. 3, § 5 de l'arrêté exigences minimales).

- Quant à l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, le système de chauffage central a été remplacé par des radiateurs électriques dans le séjour, le dégagement en sous-sol et la chambre en sous-sol.

Dans la cuisine, aucun appareil de chauffage n'était présent.

Dans la salle de bains, un appareil de chauffage électrique portable (mobile) était présent, ce qui ne suffit pas pour répondre à l'exigence minimale tel que stipulé à l'article 5, § 7 de l'arrêté exigences élémentaires.

Afin d'être conforme, dans le cas d'une installation de chauffage électrique, une alimentation électrique de puissance suffisante est requise. Cela implique une prise spécifique dédiée à un équipement de chauffage qui est repéré comme tel dans le tableau électrique, qui par ailleurs doit se trouver à un endroit où peut être placé un appareil électrique de chauffage.

- Quant à l'absence de ventilation de base dans la salle de bains, l'installation que vous avez prévue ne peut être considérée comme conforme à l'article 3, § 5 de l'arrêté exigences élémentaires.

La grille d'aération placée dans la salle de bains donne sur le local débarras. Le fait que ce local-même dispose d'une évacuation donnant sur l'air extérieur ne peut être accepté, ni être vu comme conforme ou suffisante.

- En plus, la hauteur sous plafond dans la salle de bains n'atteint pas la hauteur minimale requise conformément à l'article 4, § 3 de l'arrêté exigences minimales.

En l'espèce, une hauteur sous plafond a été mesurée de 198 cm (non contestée) alors que la disposition précitée exige 210 cm. Il manque donc 12 cm.

Vous indiquez que l'occupation de cette pièce ne présente pas de risque apparent, au regard de la surface de la pièce et de sa disposition.

Bien que le risque soit limité, reste le constat que la hauteur sous plafond est loin de la hauteur minimale requise, ce qui doit être vu comme une hauteur sous plafond confortable (par exemple pour la fixation d'une douche pluie).

Pour le Code, il s'agit donc bien d'un défaut.

- Concernant la corniche, vous indiquez que le défaut n'est pas établi, que votre entrepreneur vous a confirmé "qu'il n'y a pas de dégâts supplémentaires en corniche" et qu'il faut tenir compte du fait que le logement concerné est situé au rez-de-chaussée.

Lors de la visite, il a été constaté qu'un élément de la corniche s'est déjà détaché côté droit ce qui prouve que la corniche n'est pas dans un bon état.

Je vous rappelle que l'état structurel de l'immeuble doit permettre d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords.

- Concernant la présence de la végétation qui a pris racine dans la façade avant à hauteur du trou de boulin côté gauche, vous indiquez que ce constat est un problème étranger aux parasites.

Il s'agit en effet ici d'une végétation qui pourrait occasionner des dégâts à terme (fissures, infiltrations d'eau, etc.). Ce constat doit plutôt être vu comme "signal d'alerte".

- Concernant le chambranle de la porte donnant accès à la cave qui est détaché de son support, vous estimez qu'il s'agit d'un défaut d'entretien dans le chef du locataire.

S'agissant de la porte donnant accès aux caves et donc aux communs, je ne peux pas totalement suivre votre thèse. Il vous revient aussi de vous assurer régulièrement de l'état de votre bien. Ainsi, l'argument que le locataire vous refuse l'accès à son logement ne peut valablement être invoqué.

- Au jour de la visite, l'installation électrique de l'immeuble représentait un risque pour la sécurité de ses utilisateurs. Plusieurs défauts ont été constatés, notamment l'impossibilité de mesurer la résistance de la dispersion de prise de terre et l'absence d'identification des disjoncteurs du tableau électrique privatif.

Vous indiquez qu'entretemps l'ASBL Certinergie, un organisme de contrôle agréé, a déclaré conforme l'installation suite à leur passage le 3 mars 2020.

Je ne peux que me réjouir de la conformité de l'installation à ce jour.

L'amende administrative s'élève à un montant compris entre € 2.000,00 et € 25.000,00 par logement loué et dépendant du nombre d'infractions constatées et leur gravité dans le chef du même bailleur.

Dans son évaluation, le fonctionnaire dirigeant dispose d'un pouvoir d'appréciation. Je dispose également d'un tel pouvoir.

En l'espèce, une amende administrative de € 7.750,00 vous a été imposée.

Afin d'apprécier l'opportunité d'infliger une amende ou pour déterminer le montant de celle-ci, je prends en compte, notamment, le fait que le logement aurait été dégradé par le locataire ou par un tiers et que vous n'en auriez pas, le cas échéant, eu connaissance, voire que le locataire vous aurait placé devant l'impossibilité de faire procéder aux réparations requises.

Dans ce cas, il vous incombe de démontrer ce que vous alléguiez.

Il ne ressort nulle part du dossier que votre locataire vous a averti des problèmes dans le logement.

Vous indiquez vous-même qu'aucun problème ne vous a été signalé entre 2005 et 2019.

Vous avancez également que ce n'est qu'au moment où vous aviez demandé la résiliation du bail en 2018 car vous étiez confronté avec de nombreux arriérés de loyer, que le locataire a fait part de défauts dans l'appartement.

Vous indiquez à cet égard que c'est dans ce contexte que la plainte à la DÎrL a été introduite. Cependant, vous ne démontrez pas non plus que vous avez demandé à

visiter le bien de manière régulière afin de vérifier son état et donc de procéder, le cas échéant, à des réparations.

Certes, vous faites état de l'opposition du locataire pour des interventions dans le bien loué, sans qu'il y ait toutefois une clarté quant au nombre d'interventions ou de passages demandés ni quant à leur *timing*. Les éléments avancés attestent plutôt des interventions dès 2017. Or, la location a débuté en 2005.

In fine, l'origine de la contravention aux normes minimales est sans intérêt dans le cadre de la présente procédure, l'éventuelle responsabilité du locataire devant être réglée dans le cadre d'un conflit locatif dans lequel l'autorité administrative ne peut s'immiscer.

Vous avez effectué certains travaux dans le bien après le constat de la DÎrL.

Vos démarches entreprises, pour mettre fin à la situation infractionnelle après qu'ils ont été constatés, ne sont pas de nature à remettre en cause le fait que ces manquements ont été commis, ni, en conséquence, à influencer sur l'opportunité de l'imposition de l'amende ou sur la détermination de son montant, bien qu'elles soient à encourager.

Cependant, au vu des éléments du dossier, je constate que certains défauts n'appellent pas à une amende administrative dans votre chef, bien qu'il n'y ait aucun état des lieux d'entrée présent au dossier.

Je retire du montant total d'amende, tel qu'imposé, les postes suivants :

- € 50,00 pour la végétation dans la façade avant dans la mesure où il s'agit plutôt d'un "signal d'alerte" que d'un problème de parasites,
- € 50,00 pour le châssis de fenêtre dans la chambre au sous-sol dont le vitrage est brisé dans la mesure où celui-ci peut être dû au comportement du locataire,
- € 400,00 pour l'incomplétude de la plaque de fermeture frontale dans le tableau divisionnaire et pour les accessoires électriques (prises, interrupteurs) mal fixés et/ou incomplets car ces deux manquements pourraient également être dus au comportement du locataire.

Je prends également en compte le fait que votre locataire vous aurait empêché de pénétrer dans les lieux afin de remédier au problème d'humidité au sous-sol.

Pour cette raison, je diminue de moitié le poste relatif à la présence de l'humidité. J'estime en effet que vous ne faites pas état de manière non équivoque que vous avez géré votre bien comme un bon père de famille pendant toute la durée de sa location.

Aucune preuve ne se trouve dans le dossier quant à une intervention éventuelle de votre part, de manière proactive ou suite à une telle demande formulée par votre locataire, avant 2017.

Or, ce bien a été mis en location en 2005.

Il est improbable que l'état dans lequel se trouvait votre bien lors de la visite du 26 novembre 2019 ne soit survenu qu'après 2017.

L'amende administrative s'élève alors à € 5.250,00.

Ce montant me semble, au vu de l'état du bien au jour de la visite, proportionnel à l'infraction commise ».

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 à la 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.

Il affirme que la partie adverse reconnaît dans les motifs de l'acte attaqué qu'elle a bien procédé à une comparaison entre les actes annulés et la visite du 26 novembre 2019 censée fonder l'acte attaqué, en ce qu'elle indique que « le fait que la DIrL observe que certains défauts ont évolué (ou pas) entre les deux visites, ne remet pas en cause le constat ni les actes pris sur base de ce constat par après » et que « par ailleurs, “l'évolution des défauts” joue en votre faveur car pour certains défauts aucun montant d'amende ne vous a été imposé ». Il est d'avis qu'il ne bénéficie pas de la comparaison effectuée, mais éventuellement de l'annulation des actes en question, ce qui est bien différent. Il considère qu'en outre, la partie adverse perd également de vue qu'en procédant à une comparaison, elle tient compte du fait qu'avant la visite de novembre 2019 - qui est censée être le point de départ de ses constats -, la situation était, selon elle, moins bonne, ce qui inévitablement influence le sens de sa décision.

Il conclut en indiquant qu'en toute hypothèse, la procédure ne prévoit pas une instruction suivant l'organisation d'une double visite, de sorte que la procédure est bien irrégulière.

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 soutient qu'en se fondant sur une situation antérieure, la partie adverse a procédé à une comparaison des situations et que l'appréciation de la situation a été influencée, de façon apparente, par cette comparaison, même si cela ne concerne pas toute la décision. Il est d'avis qu'une telle comparaison lui est préjudiciable puisque la partie adverse n'aurait peut-être rien relevé du tout si elle était venue seulement le 26 novembre 2019 - comme c'est abstraitement censé être le cas -.

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 euros 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 valide les constats sur lesquels se fonde la décision du 8 octobre 2020 du fonctionnaire dirigeant, laquelle se fonde elle-même sur la proposition d'amende administrative du 31 janvier 2020 qui est viciée. Selon lui, cette dernière renvoie explicitement aux constats irréguliers et annulés du 4 mars 2019.

Il affirme que lorsqu'elle estime que la situation aurait été améliorée le 26 novembre 2019 – faisant ainsi allusion à sa première visite – cela signifie qu'elle a eu égard au fait qu'elle a vu précédemment une situation moins bonne, dont elle tient compte dans l'élaboration de sa décision.

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.

Pour le surplus, il réitère ses arguments développés dans ses écrits précédents.

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, laquelle prévoit également d'infliger une amende, 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 actes antérieurs annulés figurent en note de bas de page dans l'analyse du recours. L'auteur de l'acte attaqué y a égard 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. Par ailleurs, ainsi qu'il l'indique, le fonctionnaire délégué considère que « le fait que la DirL observe que certains défauts ont évolué (ou pas) entre les deux visites, ne remet pas en cause le constat ni les actes pris sur (la) base de ce constat par après ». Il ajoute d'ailleurs que « “l'évolution des défauts” joue en [sa] faveur car pour certains défauts aucun montant d'amende ne [lui] a été imposé ».

5. La seule circonstance qu'au vu des constats opérés, le fonctionnaire délégué partage l'appréciation de l'autorité de première instance sur certains postes de l'amende n'implique pas que celui-ci « valide » les comparaisons opérées 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 effectuée par le fonctionnaire dirigeant de l'inspection régionale du Logement dans sa décision du 31 janvier 2020.

6. 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.

7. Les manquements qui existaient, en l'espèce, lors de la première visite ne doivent pas être considérés fictivement comme inexistant, 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 d'infliger une amende administrative au requérant.

8. En outre, le fonctionnaire délégué répond aux arguments du requérant par lesquels celui-ci conteste certains postes et indique quels constats il retient et quelles améliorations effectuées depuis la visite du 26 novembre 2019 sont prises en considération.

9. Enfin, 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 l'établit.

10. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

Le deuxième 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.

Dans la seconde branche, il soutient que l'acte attaqué repose sur quatre motifs erronés ou inadéquats.

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 ajoute que le reportage photographique fait apparaître que le locataire lui-même n'affecte pas les caves en chambres. Il estime que l'acte attaqué présente une analyse manifestement tronquée de la situation, puisqu'il ressort du reportage photographique que seule une pièce de la cave a été confrontée à un problème d'humidité, que cette pièce a fait l'objet de travaux et que si des « détériorations visibles » ont été constatées, elles ne peuvent qu'être liées à la situation passée, c'est-à-dire à celle avant la réalisation des travaux.

Il en conclut que dès lors que la partie adverse se fonde clairement sur cette affectation pour dénoncer l'état du logement (présence d'humidité à cet endroit susceptible d'affecter la qualité de vie de l'occupant et de présenter des risques pour sa santé, problème de salubrité et de sécurité, ...), la motivation de l'acte attaqué s'en trouve viciée.

Ensuite, en ce qui concerne la cuisine, il affirme que celle-ci est semi-ouverte sur la pièce de séjour et bénéficie de la ventilation de cette dernière pièce. Selon lui, le reportage photographique permet de constater la présence de grandes ouvertures (au niveau des obturations situées au niveau de la porte et de la « fenêtre ») entre la cuisine et le séjour qui permettent la ventilation de la pièce.

En ce qui concerne l'installation de chauffage, il constate que malgré le constat évident de la présence d'une installation - neuve - de chauffage, la partie adverse soutient que, lors de la visite organisée le 26 novembre 2019, « le repérage dans le tableau divisionnaire était manquant » et que « la DirL n'a pas pu s'assurer que des circuits spécifiques soient dédiés aux radiateurs ». Il est d'avis que ce

faisant, la partie adverse inverse la charge de la preuve prévue par la réglementation applicable, en estimant qu'il aurait dû démontrer la conformité de l'installation.

Il ajoute qu'en toute hypothèse, lors de l'adoption de l'acte attaqué, la partie adverse a eu connaissance de l'attestation de conformité de l'installation électrique délivrée par l'ASBL Certinergie - laquelle a été réalisée après l'installation du chauffage -, de sorte que les motifs de l'acte attaqué sont, selon lui, manifestement erronés à cet égard.

Il en déduit que le motif ainsi développé par la partie adverse pour remettre en cause la qualité de l'installation de chauffage n'est pas justifié, et ne peut être utilisé pour justifier l'imposition d'une amende administrative à son encontre.

Enfin, quant à la prise en considération de son comportement par rapport à l'humidité au sous-sol, il fait grief à la partie adverse de ne pas exposer ce qui lui permet de soutenir que les problèmes d'humidité relevés sont antérieurs à 2017. Il estime que ni le rapport de visite ni les autres pièces du dossier administratif ne permettent à la partie adverse de le prétendre. Il est d'avis qu'à l'inverse, il est plutôt probable que le problème n'a pu survenir qu'après 2017, à défaut de quoi d'importants problèmes structurels auraient été relevés.

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. Il ajoute que le silence de la partie adverse en réponse à ses observations quant au manque manifeste d'impartialité du fonctionnaire dirigeant ne peut être interprété que comme un acquiescement. Il affirme, avec des extraits à l'appui, que ce dernier n'a pas simplement rappelé l'historique de ses relations passées avec l'administration mais a fait preuve d'un parti pris à son égard, entendant manifestement « lui donner une leçon ».

En ce qui concerne les reproches relatifs à l'irrégularité de la procédure, il considère qu'énumérer ses griefs dans l'acte attaqué n'équivaut pas à une réponse ; que l'absence de réponse ne constitue pas une réponse « circonstanciée » ; que « s'il est admis que la législation sur la motivation formelle des actes administratifs n'impose pas à l'autorité une obligation d'exposer "les motifs des motifs" [...], il faut à tout le moins que les motifs de base soient exposés

clairement à l'administré. Selon lui, il ne dispose d'aucune information « implicite » lui permettant de comprendre les raisons pour lesquelles les griefs qu'il a formulés en vue de réformer la décision prise le 8 octobre 2020 n'ont pas été retenus.

Seconde branche

En ce qui concerne la pièce du sous-sol qualifiée de chambre par la partie adverse, il est d'avis que le rapport de visite et le reportage photographique établi à cette occasion permettent de constater qu'aucune pièce du sous-sol loué par le requérant n'est utilisée comme chambre, l'absence d'un lit ou d'un élément permettant à un occupant d'y dormir étant une preuve suffisante.

Il ajoute 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 ce contrat avait indiqué qu'une chambre existait au sous-sol, il aurait omis une pièce, le sous-sol contenant deux pièces distinctes.

Selon lui, la partie adverse ne dispose d'aucune compétence pour trancher des questions relatives aux droits civils et ne peut donc pas tenter d'interpréter un contrat de bail pour justifier sa décision administrative.

Il soutient que l'acte attaqué présente une analyse manifestement tronquée de la situation, puisqu'il ressort, selon lui, clairement du reportage photographique que seule une pièce de la cave a été confrontée à un problème d'humidité ; que la pièce concernée a fait l'objet de travaux et que si des « détériorations visibles » ont été constatées, elles ne peuvent qu'être liées à la situation passée, c'est-à-dire à celle avant la réalisation des travaux.

En ce qui concerne la cuisine, il réitère que la partie adverse procède d'un constat erroné, puisqu'elle refuse de considérer que la pièce est « semi ouverte » vers le séjour, alors que, comme le fait apparaître le reportage photographique, de grandes ouvertures (au niveau des obturations situées au niveau de la porte et de la « fenêtre ») entre la cuisine et le séjour permettent la ventilation de la pièce.

En ce qui concerne l'installation de chauffage, il affirme que la cuisine et la salle de bains disposent bien, conformément à l'article 5, § 7, 2°, de l'arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant

les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, « d'une alimentation électrique de puissance suffisante », permettant de pouvoir brancher des appareils de chauffage électrique.

En ce qui concerne l'attitude de l'occupant, à son estime, l'ensemble des éléments de fait suffisaient à renverser la présomption de la partie adverse selon laquelle l'humidité existait avant 2017.

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 la cuisine, il réitère que l'acte attaqué repose sur un constat erroné.

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 fait à nouveau état de l'attestation de conformité de l'ASBL Certinergie du 3 mars 2020.

En ce qui concerne l'attitude de l'occupant, il réitère qu'il est plutôt probable que le problème n'a pu survenir qu'après 2017, à défaut de quoi d'importants problèmes structurels auraient été relevés. Il affirme que l'acte attaqué repose, là aussi, sur un constat erroné de la partie adverse.

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.

Sur la première branche

4. Dans son recours administratif, le requérant a fait part d'une « remarque préalable » quant au manque d'impartialité du fonctionnaire dirigeant dans l'adoption de sa décision initiale du 8 octobre 2020, en lui reprochant le commentaire personnel qu'il lui a adressé en ces termes :

« Nous profitons de l'occasion pour insister sur le fait que vous avez affaire à notre direction depuis de nombreuses années et pour de multiples dossiers. Vos antécédents de mise en location de logements insalubres, voire dangereux, sont nombreux. Des amendes administratives vous ont d'ailleurs été imposées plusieurs fois. À maintes et maintes reprises, il vous a été rappelé votre obligation

en tant que bailleur de proposer à la location des logements conformes aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution. Vous ne pouvez dès lors pas prétendre les ignorer. Force est toutefois de constater que, malgré de nombreux rappels à l'ordre de notre part, l'imposition de plusieurs amendes administratives, un temps considérable à votre disposition pour remettre vos biens en conformité... vous continuez à mettre en location des logements en méconnaissance totale des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, mettant ainsi scandaleusement en danger la santé et la sécurité des occupants des logements ».

5. Il a ainsi dénoncé à l'autorité de recours une attitude « revancharde » et de parti-pris du fonctionnaire dirigeant à son égard, faisant apparaître que celui-ci n'a pas pu statuer en toute impartialité.

6. Dans l'acte attaqué, la partie adverse résume ce grief comme il suit : « vous soulignez le manque d'impartialité dans le chef du fonctionnaire dirigeant dans l'adoption de l'acte attaqué », ce qui montre qu'elle a bien pris en considération cette critique.

7. Plus fondamentalement, l'acte attaqué est 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 d'ailleurs pas qu'un tel grief puisse également être formulé à l'égard de l'autorité de recours.

8. 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 grief du requérant relatif à l'irrégularité de la procédure.

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

Sur la seconde branche

10. En ce qui concerne le problème d'humidité constaté dans l'une des pièces du sous-sol, l'acte attaqué précise ce qui suit :

« [...] »

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.

Par ailleurs, je constate que le schéma électrique annexé au procès-verbal de visite de l'installation électrique du 3 mars 2020, indique au rez-de-chaussée un living et une cuisine et au sous-sol une salle de bains, un hall et une chambre.

Cette pièce dispose également d'un appareil de chauffage.

Vous ne pouvez pas prétendre au vu de ces éléments ne pas avoir eu l'intention de louer un appartement d'une chambre, qu'importe l'utilisation des lieux par le locataire ».

11. 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. À l'inverse, l'attestation de conformité de l'installation électrique déposée par le requérant mentionne la présence d'une chambre au sous-sol. 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 pouvait être qualifiée de chambre, une telle affectation étant prévue. Il importe peu que l'occupant locataire ait décidé de ne pas l'utiliser comme telle.

12. 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 il 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, boursoffures 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 la production d'humidité est adaptée à l'affectation des locaux et fait l'objet des mesures de ventilation pour en assurer l'évacuation ».

13. 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.

14. En ce qui concerne la ventilation de la cuisine, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Concernant la cuisine, vous estimez celle-ci "semi-ouverte" sur le séjour lequel comprend des fenêtres garantissant une ventilation suffisante pour la cuisine. Je ne peux suivre votre thèse.
Je constate qu'entre la cuisine et le séjour des murs et une porte sont présents de sorte qu'il s'agit de deux locaux différents.
La cuisine n'est donc pas "semi-ouverte sur le séjour", il n'y a pas de mise en continuité entre la cuisine et le séjour ».

15. Il ressort tant du reportage photographique que des plans réalisés lors de la visite de contrôle du 26 novembre 2019, que le séjour et la cuisine sont deux pièces distinctes séparées par une porte, de sorte qu'il ne s'agit pas de pièces en enfilade ouvertes et que la cuisine n'est pas « semi-ouverte » sur le séjour.

16. Partant, les motifs de l'acte attaqué suffisent à motiver adéquatement le caractère établi des manquements constatés.

17. En ce qui concerne l'équipement de chauffage, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« -Quant à l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, le système de chauffage central a été remplacé par des radiateurs électriques dans le séjour, le dégagement en sous-sol et la chambre en sous-sol.
Dans la cuisine, aucun appareil de chauffage n'était présent.
Dans la salle de bains, un appareil de chauffage électrique portable (mobile) était présent, ce qui ne suffit pas pour répondre à l'exigence minimale tel que stipulé à l'article 5, § 7 de l'arrêté exigences élémentaires.
Afin d'être conforme, dans le cas d'une installation de chauffage électrique, une alimentation électrique de puissance suffisante est requise. Cela implique une prise spécifique dédiée à un équipement de chauffage qui est repéré comme tel dans le tableau électrique (le repérage dans le tableau divisionnaire étant manquant au jour de la visite, la DIRM n'a pas pu s'assurer que des circuits

spécifiques soient dédiés aux radiateurs), qui par ailleurs doit se trouver à un endroit où peut être placé un appareil électrique de chauffage ».

18. En ce qui concerne l'installation de chauffage, il est constaté dans le rapport de visite du 26 novembre 2019 que la cuisine ne dispose d'aucun appareil de chauffage, ce qui n'est pas valablement contesté par le requérant.

19. En ce qui concerne la salle de bains, il est indiqué dans la motivation de l'acte attaqué que la visite de contrôle n'a pas permis d'établir que l'alimentation électrique présente avait une puissance suffisante, en manière telle que la conformité à l'article 5, § 7, 2°, de l'arrêté du 4 septembre 2003, précité, n'était pas démontrée. Or, il ressort effectivement du rapport de visite du 26 novembre 2019, que les inspecteurs n'ont pas pu s'assurer que des circuits spécifiques étaient dédiés aux radiateurs électriques, le repérage étant manquant dans le tableau divisionnaire. En outre, l'attestation de conformité délivrée par l'ASBL Certinergie du 3 mars 2020 ne permet pas de déterminer avec certitude qu'une prise installée dans la salle de bain est spécifiquement dédiée à l'installation d'un équipement de chauffage.

20. En ce qui concerne la prise en considération des comportements du bailleur et du locataire, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Je prends également en compte le fait que votre locataire vous aurait empêché de pénétrer dans les lieux afin de remédier au problème d'humidité au sous-sol. Pour cette raison, je diminue de moitié le poste relatif à la présence de l'humidité. J'estime en effet que vous ne faites pas état de manière non équivoque que vous avez géré votre bien comme un bon père de famille pendant toute la durée de sa location. Aucune preuve ne se trouve dans le dossier quant à une intervention éventuelle de votre part, de manière proactive ou suite à une telle demande formulée par votre locataire, avant 2017. Or, ce bien a été mis en location en 2005. Il est improbable que l'état dans lequel se trouvait votre bien lors de la visite du 26 novembre 2019 ne soit survenu qu'après 2017 ».

21. Il n'est pas contestable que le requérant n'a fait valoir des éléments d'excuses que pour la période postérieure à 2017.

22. Le requérant affirme que les problèmes constatés, dont l'humidité ascensionnelle, se sont réalisés après cette date et qu'en tout cas, la partie adverse ne démontre pas le contraire.

23. L'autorité de recours constate les infractions et décide d'infliger une amende administrative en proportion de leur nombre et de leur gravité. Elle peut prendre en considération dans ce cadre les causes d'excuses alléguées. Il appartient cependant à celui qui s'en prévaut de démontrer d'une part les causes d'excuses,

d'autre part que l'autorité de recours commet une erreur manifeste dans l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire.

24. En exigeant que la partie adverse prouve que l'état constaté de son bien trouve son origine dans un défaut de gestion en bon père de famille antérieure à 2017, le requérant tente de renverser la charge de la preuve et ne démontre pas d'erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

25. Les griefs invoqués par le requérant ne sont pas fondés.

26. Le second moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Troisième moyen

VI. 1. Thèse de la partie requérante

VI.1.1. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation « de l'article 10 du Code bruxellois du Logement, de l'article 5 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, de l'excès de pouvoir, du principe de légitime confiance, de sécurité juridique et des principes de répartition des compétences ».

Le requérant reproche à l'acte attaqué de se fonder sur une disposition légale abrogée. Il expose que l'article 10, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement renvoie dans son libellé à l'article 5 du même Code, alors que cette disposition a été abrogée par l'article 5 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation et a donc disparu de l'ordonnancement juridique.

Il en déduit que la partie adverse étant sans pouvoir pour adopter l'acte attaqué.

VI.1.2. Le mémoire en réplique

Il réplique que si les trois arrêtés d'exécution cités par la partie adverse sont quant à eux en vigueur, cela ne fait pas pour autant « revivre » l'article 5 du Code bruxellois du Logement, fondement légal invoqué par la partie adverse pour justifier l'adoption de sa décision.

Il est également d'avis que les travaux préparatoires auxquels se réfère la partie adverse n'ont aucune valeur législative et que cet élément n'est pas de nature à faire « revivre » la disposition légale en cause.

Pour le surplus, il rappelle qu'au regard des principes de technique législative dégagés par le Conseil d'État - repris sous forme de guide- il convient de ne pas se référer à un acte abrogé car celui-ci n'existe plus dans l'ordre juridique.

VI.1.3. Le dernier mémoire

Le requérant réitère ses arguments et affirme à nouveau que la décision prise en vertu de l'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement, est en outre intimement liée à celle prise en vertu de l'article 10, § 1^{er}, de sorte que la contrariété aux principes de technique législative observée à propos de cette dernière rejaillit sur l'acte attaqué.

VI.2. Examen

1. L'acte attaqué mentionne comme suit ses fondements légaux et réglementaires :

- « - Code bruxellois du Logement ("le Code")
- Arrêté du Gouvernement du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements ("arrêté exigences élémentaires")
 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du Fonds budgétaire régional de solidarité ("arrêté procédures DlrL")
 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location ("arrêté détecteurs de fumée") ».

2. L'article 10, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement dispose comme il suit:

- « Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative :
- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 7, § 2;
 - au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un des critères déterminés conformément à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret ».

3. L'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement dispose comme il suit:

« Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.
Le gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. À défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est infirmée ».

4. L'article 219, §§ 1 et 2, du même Code est rédigé comme il suit :

« 1 - État du bien loué
§ 1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.
§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.
Cette condition s'apprécie à tout moment ».

5. Il n'est ni contesté, ni contestable que l'article 5 du Code bruxellois du Logement a été abrogé par l'article 5 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, lequel a inséré l'article 219, précité.

6. Cette abrogation n'a cependant pas pour effet de priver l'acte attaqué d'un fondement légal.

7. D'une part, l'action du fonctionnaire délégué dans le cadre de la réformation sur recours trouve son fondement dans l'article 10, § 3, précité, et non dans le premier paragraphe. D'autre part, l'acte attaqué est également fondé sur les dispositions réglementaires visées dans son préambule. Enfin, les principes de technique législative auxquels se réfère le requérant ne valent que comme recommandations quant à la meilleure manière de formuler en droit les règles voulues par le législateur, de sorte que leur non-respect ne constitue pas en soi une irrégularité pouvant conduire à l'annulation de l'acte attaqué.

8. Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. 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 1^{er}.

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 XV^e chambre,
le 19 juin 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly