

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 257.229 du 5 septembre 2023

A. 231.153/XV-5.322

En cause :

1. **PANGO** Irida,
 2. **VERMEERSCH** Axel,
- ayant tous deux élu domicile
rue Gustave Fuss, 15
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Marie Bourgys, avocat,
chemin de la Maison du Roi, 34C
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 juin 2020, Irida Pango et Axel Vermeersch demandent l'annulation de « la décision de confirmation de l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou de faire occuper le logement du 22 avril 2020, notifiée le 24 avril 2020 et prise par le fonctionnaire délégué du service public régional de Bruxelles, Bruxelles-Logement, direction des affaires juridiques logement, CCN, 7^{ème} étage, bureau 7010, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles ».

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 a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 juin 2023.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

Les requérants, comparaissant en personne, et M^e Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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. Les requérants sont propriétaires d'un immeuble sis à Bruxelles, rue Gustave Fuss, n° 15.

2. À la suite d'une visite d'initiative des lieux, le 28 novembre 2018, par la direction de l'inspection régionale du Logement, celle-ci notifie aux requérants, le 10 janvier 2019, une mise en demeure de régulariser la situation au regard des manquements constatés, et ce dans un délai de 12 mois. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation, enrôlé sous le numéro A.231.156/XV-5323.

3. Le 18 février 2020, une visite de contrôle est organisée en présence des requérants.

4. Le 9 mars 2020, la direction de l'inspection régionale du Logement prend une décision d'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement situé au 1^{er} étage, chambre avant gauche, du bien litigieux.

5. Le 6 avril 2020, les requérants introduisent un recours auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

6. Le 22 avril 2020, le fonctionnaire délégué confirme l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement situé rue Gustave Fuss, n° 15 (1^{er} étage, chambre avant gauche) à Schaerbeek. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, dont les requérants ont accusé réception le 28 avril 2020.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

IV.1.1. La requête

Le premier moyen est pris de la violation « du non-respect de l'obligation d'audition découlant du principe *audi alteram partem*, de la violation du principe de précaution/prudence et de *fair play* ».

En substance, les requérants estiment qu'ils auraient dû être entendus avant l'adoption de l'acte attaqué, d'autant plus que l'autorité a entendu les deux inspecteurs qui ont procédé à la visite de contrôle, ce qui crée, selon eux, un déséquilibre entre les droits qu'elle s'arroe et leur droit d'être entendus. En outre, ils soutiennent que le fait que l'autorité éprouve le besoin d'auditionner ses inspecteurs démontre qu'elle n'était pas suffisamment informée de la situation par les écrits à sa disposition.

Ils reprochent également à l'autorité de ne pas leur avoir communiqué l'intégralité du dossier administratif à leur charge, en ce compris les photos, les procès-verbaux de visite et d'audition des inspecteurs.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

Les requérants réfutent l'exception d'irrecevabilité du moyen en ce qu'il est pris de la violation du « principe de précaution/prudence et de *fair-play* », soulevée par la partie adverse dans son mémoire en réponse. Ils exposent en quoi, selon eux, les arrêts cités par la partie adverse ne sont pas applicables par analogie, en l'espèce.

Ils affirment qu'ils n'ont jamais été entendus avant l'adoption de l'acte attaqué. Ils reprochent à la partie adverse de ne pas avoir pu consulter l'ensemble des pièces constituant le dossier administratif et de ne pas avoir pu examiner tous les éléments sur lesquels s'est fondée l'administration pour prendre la décision attaquée. Ils lui font ainsi grief de ne pas avoir pu donner leur version après que les inspecteurs aient été entendus.

Ils précisent que les pièces n^{os} 3 et 6 reprises dans l'inventaire des pièces composant le dossier administratif ne leur ont jamais été transmises, même après avoir demandé, à deux reprises, que l'intégralité du dossier administratif leur soit communiqué.

En ce qui concerne la mise en demeure qui leur a été notifiée, ils soutiennent qu'elle ne contenait pas de rapport d'enquête, ni de photos ou plan succinct, de sorte qu'ils n'ont pas pu faire valoir utilement leurs critiques. Ils estiment qu'il en va de même des observations qu'ils auraient pu faire valoir dans les 30 jours : dès lors que l'administration n'est pas tenue d'y répondre, ces observations ne constituent pas une défense utile.

Ils expliquent qu'ils ont fait valoir spontanément leurs critiques après la première visite des lieux par le biais d'une demande gracieuse en retrait, laquelle a été rejetée sans examen. Ils estiment qu'ils auraient dû être entendus par le fonctionnaire délégué dès lors que ce dernier a été induit en erreur par l'audition des inspecteurs sur le nombre de logements composant le bien litigieux. Ainsi, ils affirment qu'ils n'ont jamais déclaré aux inspecteurs, lors de la visite des lieux, qu'il y avait quatre logements collectifs, mais bien qu'il y avait une colocation de quatre personnes. Ils précisent que les quatre colocataires se partagent les communs et disposent d'une chambre à coucher (qu'ils peuvent interchanger entre eux), de sorte qu'il n'y a qu'un seul logement collectif.

En ce qui concerne les photos produites par la partie adverse dans le dossier administratif, ils produisent une « note d'observations » annexée au mémoire en réplique, « permettant de se faire une idée plus précise de ce que représentent ces photos ».

En conclusion, ils rappellent que les griefs adressés à la partie adverse sont les suivants :

- 1° de ne pas avoir rédigé un procès-verbal d'audition des inspecteurs,
- 2° ou si pareil procès-verbal existe, de ne pas l'avoir transmis,

3° de ne pas leur avoir permis d'en prendre connaissance et de faire valoir leurs observations relativement aux déclarations éventuelles des inspecteurs, que ce soit oralement ou par écrit ainsi que le veulent les principes de bonne administration et notamment le principe *audi alteram partem* et le principe de *fair-play*,
4° par conséquent, de ne pas avoir pris sa décision en pleine connaissance de cause, en violation du principe « de précaution/prudence ».

IV.1.3. Le dernier mémoire

Les requérants citent tout d'abord plusieurs arrêts pour soutenir l'application du principe de *fair-play* qu'ils développent comme suit :

- « Pour être plus précis et plus complets, il convient de noter que ce principe comporte, essentiellement, une triple obligation négative :
- 1° s'abstenir de faire de la rétention d'information que ce soit des éléments du dossier administratif ou tout autre élément qui devrait figurer dans le dossier administratif ;
 - 2° s'abstenir de violer la légitime confiance des administrés ;
 - 3° s'abstenir d'agir de mauvaise foi ou d'agir dans l'intention de nuire au sens *non nocere*.
- Il suffit que l'administration ne respecte pas une de ces trois obligations pour violer le devoir de *fair-play*.
Si l'honnêteté, la transparence, et l'abstention de nuire - sous l'angle d'obligations négatives, -sont les pierres angulaires du principe de *fair-play*, la fidélité et le dévouement actif sont les pierres angulaires du principe de loyauté. Le principe de loyauté implique une obligation positive de faire dans le cadre d'une démonstration de fidélité ».

Ils exposent ensuite ce qui suit :

- « Concernant la communication de l'intégralité des pièces et éléments du dossier
Ensuite, pour rappel : suite à l'interdiction de louer, les requérants n'ont pas reçu certaines pièces et éléments du dossier administratif leur permettant de formuler toutes les observations utiles à la défense de leurs intérêts. Ainsi les requérants ne disposaient pas à ce moment-là :
- Ni des photos qui avaient été prises par le fonctionnaire de la DirL lors des deux visites (photos avec mentions erronées (par exemple des fils de téléphonie confondus avec les fils électriques), photo relative à la prise de courant "sans résistance", photo ne permettant pas de voir où elle se trouve, ni si elle dispose ou pas d'une tige relativement à la connexion à la prise de terre, photos démontrant l'oubli de vérifier le robinet d'arrêt de gaz (en fonction de la numérotation des photos), photo du tuyau de gaz démontrant qu'il s'agit *in casu* de foyers sans four encastré, ce qui fait que ce sont les dispositions dérogatoires CERGA qui s'appliquent, photo du radiateur qui montre qu'il n'y a pas eu de modification etc ... voyez la pièce n° 27 des requérants contenant les observations sur les deux reportages photo) ;
 - Ni des montants des amendes proposées ;
 - Ni du plan succinct établi par le fonctionnaire de la DirL (plan qui ne correspond pas à la réalité) ;
- Ni des prétentions des deux fonctionnaires quant aux réponses des requérants à la question de savoir combien de personnes (et pas combien de ménages) utilisaient les communs (prétentions fausses, au sujet desquelles, de surcroît l'un des deux fonctionnaires a cru bon de devoir procéder à une délation auprès de l'administration de l'urbanisme !).
- C'est clair comme l'eau de roche que les requérants n'ont pas pu réagir sur ces éléments et effectuer leurs observations utiles sur ces points dans leur recours contre l'interdiction de louer.

La meilleure preuve en est que le recours contre l'interdiction de louer fut introduit par les requérants le 05 avril 2020 alors que ces éléments n'ont été transmis par l'administration aux requérants que le 04 et 11 mai 2020 !

C'est contraire aux faits et donc, tout simplement, faux, de prétendre que ce soit dans le chef de l'administration ou de l'auditeur que les requérants ont pu faire valoir tous leurs arguments dans le cadre du recours contre l'interdiction de louer.

Conscient ce que qu'il ne peut rationnellement pas prétendre que les requérants ont réellement et effectivement pu faire valoir tous les arguments qu'ils estimaient utiles à la défense de leur droits et/ou intérêts dans la mesure où un certain nombre d'éléments ne leur furent communiqués qu'après la décision de confirmation prise suite à leur recours, l'auditeur tente de minimiser l'importance de ces éléments communiqués le 04 et 11 mai 2020.

À en croire l'auditeur, les photos et plans ne feraient qu'a illustrer sans se substituer à la décision.

Or, lorsque "l'illustration" ne correspond pas aux "constatations" ou que le "plan" ne correspond pas à la réalité et ainsi peuvent mener à une décision erronée, il devient indispensable pour les administrés de remettre les "illustrations" dans leur contexte et de corriger les plans pour justement éviter des erreurs et mauvaises interprétations. Les requérants ont d'ores et déjà amplement expliqué en pièce 27 (observations suite aux reportages photo), ce qui ne va pas eu égard aux photos et en quoi cela aurait pu éclairer la fonctionnaire déléguée.

Sauf urgence, il n'appartenait pas à l'administration de décider a priori de l'utilité des explications éventuelles que les requérants auraient pu donner relativement aux quatre points mentionnés plus haut ou de préjuger de l'intérêt de celles-ci, car, par définition, l'administration ne sait pas ce que les requérants apporteront comme remarques.

De même, lorsque, afin d'examiner si l'administration a légalement pu prendre la décision attaquée l'auditeur se positionne au même moment que l'administration pour examiner s'il y avait lieu de communiquer toutes les pièces du dossier et tous les éléments qui emportaient conviction de l'administration, l'auditeur ne peut pas non plus préjuger de ce que les administrés auraient pu invoquer comme remarques utiles à la défense effective de leur droits et intérêts et comment l'administration aurait éventuellement réagi par rapport aux remarques des requérants.

Comme l'auditeur le rappelle très bien en page 22 de son rapport, la légalité d'un acte administratif s'analyse au jour de son adoption.

Au jour de l'adoption de l'acte attaqué, à savoir le 22 avril 2020, les requérants n'étaient évidemment pas en possession des éléments dont ils n'ont pris connaissance que le 4 et 11 mai 2020.

Il ne peut être raisonnablement contesté que les requérants n'ont pas pu formuler toutes les remarques utiles : que ce soit pour la défense de leurs droit et intérêts ou que ce soit pour que l'administration soit suffisamment éclairée pour prendre en pleine connaissance de cause la décision litigieuse.

Une administration normalement prudente et diligente et soucieuse de l'état de droit et du respect des principes de bonne administration n'aurait pas omis de communiquer les photos, plans, proposition d'amendes et surtout les divers propos tenus oralement par deux fonctionnaires pour permettre aux requérants d'apporter leurs éclaircissements avant de prendre la décision litigieuse.

Dans le même ordre d'idées de minimiser l'importance des pièces non communiquées et pour lesquelles les requérants n'ont pas pu formuler leurs arguments utiles, l'auditeur vient prétendre que la non-communication de la pièce 6 du D.A. et de la colonne avec les montants contenant les montants proposés à titre d'amendes ne porterait pas préjudice aux requérants et n'aurait prétendument pas servi de fondement à la mesure attaquée laquelle est relative à une interdiction de location.

Or, cette pièce est importante aux yeux des requérants, car elle démontre clairement, qu'au moment de la mise en demeure, le fonctionnaire en charge du dossier pense à rentabiliser son intervention pour l'administration et remplir ses quotas et objectifs financiers pour une administration de plus en plus mal gérée et toujours plus déficitaire, au lieu d'examiner en toute honnêteté et objectivité si les lieux présentent réellement un quelconque danger au niveau de la sécurité élémentaire, un manque de salubrité élémentaire ou manque d'équipement élémentaire.

Non seulement le fonctionnaire de la DirL, Monsieur L., n'était pas compétent pour infliger l'amende, mais l'amende ne trouve pas à s'appliquer :

Ni immédiatement après la mise en demeure ;

Ni immédiatement après l'interdiction de louer,

Ni immédiatement après la confirmation d'interdiction de louer.

Et certainement pas avant d'avoir entendu les requérants, cette fois-ci, non pas en raison du principe *audi alteram partem*, mais conformément à l'article 10 du Code bruxellois du logement.

Au vu de cet élément du dossier, une des questions qui se posent ici est de savoir pour quel motif un fonctionnaire se plairait à rédiger immédiatement au moment de la mise en demeure une proposition d'amende :

1° pour laquelle il n'est pas compétent,

2° laquelle aurait à tout le moins dû être revue dans la mesure où l'administration ne retenait plus un certain nombre d'infractions en estimant les installations et équipements satisfaisants,

3° alors qu'il fallait encore entendre les requérants sur celle-ci conformément à l'article 10 du Code bruxellois du logement,

4° alors que l'amende n'a pas lieu d'être imposée, ni à ce moment-là, ni un an après etc

...

si ce n'est qu'en tout état de cause et quoi qu'il arrive, - que les requérants effectuent les travaux ou pas, que ce soit à tort ou à raison que les travaux leur soient imposés, que les travaux imposés soient jugés ultérieurement disproportionnés - l'administration compte coûte que coûte interdire de louer et ramasser au passage quelques amendes ?!

Il n'y a que deux réponses possibles :

soit ce fonctionnaire de l'administration est payé pour s'adonner à du travail inutile et de surcroît sortant de sa compétence (ce qui n'est pas crédible vu que la forme des formulaires est pré-rédigée par l'administration avec la case amendes, dès la mise en demeure) ;

soit l'administration compte utiliser ce fonctionnaire comme auxiliaire de racket institutionnalisé et que peu importe les motifs de fait ou de droit invoqués dans les recours des administrés, l'administration a pour ligne de conduite de systématiquement refuser de faire droit aux revendications légitimes et fondées des administrés.

En outre, la pièce 6 du D.A est importante car elle permet aussi de voir quelle est dans l'esprit de l'administration la réelle gravité des manquements reprochés aux requérants.

Lorsque le minimum de l'amende est fixé à 2000 euro (pour les "infractions" les plus légères au Code, -notons au passage que ce montant est à indexer depuis 2003 I), les requérants ne totaliseraient que 700 euros pour leurs "infractions" dans la proposition d'amende (de fin 2018) après la décision d'interdiction de louer.

- stabilité du bâtiment : 200 €

- électricité : 200 €

- châssis de fenêtre : 200 € (la peinture des châssis est au même niveau que la stabilité du bâtiment !)

- identification des compteurs : 50 €

- sonnette : 50 €

Total : 700 € ! donc moins que la moitié du montant minimal !

Les chiffres parlent d'eux-mêmes et permettent de voir à quel point il y a un "réel danger" à la sécurité élémentaire pour les usagers de l'immeuble et de la rue, à la salubrité élémentaire du bâtiment ou aux équipements élémentaires...

Ensuite, en page 7 de son rapport, l'auditeur "déduit" du simple fait que les requérants ont introduit un recours contre la décision d'interdiction de louer que les requérants ont fait valoir tous les éléments qu'ils jugeaient utiles à la défense de leurs droits et/ou intérêts.

Cet "argument" de l'auditeur constitue un non sequitur et une généralisation abusive.

En effet, ce n'est pas parce que les requérants ont pu rédiger un certain nombre d'arguments, qu'ils ont pu rédiger tous les arguments qu'ils estimaient utiles à la défense de leurs droits et/ou intérêts.

Si l'on devait suivre la réflexion erronée de l'auditeur, cela reviendrait à dire que le droit des administrés de voir leur version se faire examiner par l'administration serait automatiquement respectée par l'administration chaque fois que les administrés introduisent un recours indépendamment de la question de savoir si les administrés ont pu consulter l'intégralité du DA et ont pu présenter tous leurs arguments.

En d'autres termes, à en croire l'auditeur, la transmission intégrale du dossier administratif n'est pas nécessaire pour que les administrés puissent de manière effective et utile faire valoir leurs considérations de fait ou de droit. La seule décision de l'administration serait suffisante à cet effet, car dès qu'il y a une décision il y a possibilité d'introduire le recours. Evidemment ce "raisonnement" de l'auditeur aboutit à des conséquences absurdes et par conséquent ne peut être suivi.

Du droit de l'administré à être entendu qui découle de l'obligation d'audition, l'on glisse subrepticement au droit pour l'administration de communiquer uniquement les pièces qu'elle entend transmettre selon son "bon plaisir" et pour prendre en considération que

ce qu'elle souhaite selon son "bon vouloir" du moment qu'elle s'estime suffisamment éclairée.

En d'autres termes, l'auditeur ouvre grand la boîte de Pandore des abus de l'administration, ou autrement dit la voie de l'arbitraire.

En fin de page 7 de son rapport et début de page 8, les requérants sont surpris de lire une phrase qui ne manque pas de sarcasme de la part de l'auditeur, lequel est pourtant censé être le gardien de l'état de droit et de l'intérêt général. L'auditeur loue les messes basses de la fonctionnaire déléguée en écrivant qu'en interrogeant les inspecteurs qui ont été présents sur les lieux elle aurait voulu procéder à une recherche minutieuse des faits dans le respect du devoir de prudence et qu'elle n'aurait ainsi violé aucune disposition légale applicable.

Interpréter ce que la fonctionnaire déléguée aurait voulu faire est une simple supputation, un procès d'intention et ne présente aucun intérêt dans le cadre du litige.

L'auditeur tente de déplacer l'attention du Conseil sur les "intentions supposées" de la fonctionnaire déléguée pour faire oublier ce que la fonctionnaire a réellement fait.

Ce que la fonctionnaire déléguée a réellement fait c'est auditionner ses inspecteurs sans auditionner les requérants.

Pour mettre la considération surprenante susmentionnée de l'auditeur dans son contexte, les requérants rappellent ce qui suit :

Les requérants écrivaient à la page 20 et 21 de leur mémoire en réplique :

Les requérants maintiennent avec vigueur ne jamais avoir dit aux inspecteurs que dans la maison il y avait 4 logements collectifs. Le sieur L. diplômé architecte, inspecteur de la DirL posa la question aux requérants de savoir combien de personnes vivaient dans les lieux. Il ne fut jamais question de combien de logements collectifs il y avait dans les lieux. Les requérants répondirent que dans les lieux il y avait une colocation de quatre personnes. Les requérants n'ont jamais dit qu'il y avait 4 logements collectifs.

L'administration se rendant compte de ses erreurs en matière de compteurs électriques, de salles de bain et de sonnette au lieu de corriger ses erreurs, se permet d'inventer une prétendue conversation suivant laquelle les requérant auraient affirmé l'existence de 4 logements collectifs. (...)

A aucun moment les requérant n'ont fait des déclarations sur des "ménages" ni sur "des logements".

Aussi les requérants écrivaient ce qui suit aux pages 22 et 23 de leur mémoire en réponse : "(...)"

6° La partie adverse prétend que les requérants reprochent à l'administration d'avoir auditionné ses propres inspecteurs. La partie adverse prétend ne pas comprendre le pourquoi de ce reproche car son inspecteur n'aurait fait que répéter ce que les requérants auraient répondu à la question de savoir combien de logements utilisent (sic) les logements collectifs et que les requérants admettent eux-mêmes qu'il y a 4 colocataires. Que de toute façon cette déclaration de l'inspecteur n'est pas un élément clé pour l'analyse du dossier.

Ceci est absolument faux. La partie adverse a l'art de faire dire tant aux actes administratifs, qu'aux arrêts du Conseil d'état, qu'au recours en annulation des requérant ce qui n'y figure guère !

Ce que les requérants reprochent à l'administration n'est certainement pas d'avoir auditionné ses inspecteurs. L'administration fait ce qu'elle veut de ses fonctionnaires.

Ce que les requérants reprochent à la partie adverse c'est : 1° de ne pas avoir rédigé un PV d'audition des inspecteurs,

2° ou si pareil PV existe (les requérants ne peuvent savoir s'il y a eu ou pas de PV et l'auditeur non plus), c'est le fait de ne pas l'avoir transmis,

3° et (ce qui est réellement important) de ne pas avoir permis aux requérants d'en prendre connaissance et par conséquent d'avoir empêché qu'ils puissent faire valoir leurs observations relativement aux déclarations des inspecteurs (que ce soit oralement ou par écrit) ainsi que le veulent les principes de bonne administration et notamment le principe *audi alteram partem* et le principe de *fair play*,

4° par conséquent ne pas avoir pris sa décision en pleine connaissance de cause en violation du principe de précaution/prudence.

Les requérants osent encore espérer que l'administration belge n'est pas celle d'une république bananière où les dossiers sont "discutés" en sirotant une boisson devant la machine à café (sans trace du moindre PV, sans date, ni signature pour que ceux qui font des déclarations signent et prennent les responsabilités de leurs déclarations).

La partie adverse laquelle croit devoir préciser dans sa décision de confirmation d'interdiction de louer qu'elle a interrogé ses inspecteurs, que ses inspecteurs déclarent que les requérants leurs auraient avoué qu'il y aurait 4 logements collectifs, a décidé, - tout à coup, dans son mémoire en réponse de son conseil, - que les déclarations de ses

inspecteurs ne sont pas un élément clé du dossier. L'on se demande alors pour quel motif non seulement l'administration a cru nécessaire de mentionner cet élément dans la décision de confirmation de l'interdiction de louer, et l'on se demande de même pour quel motif le sieur L. et la DirL se sont amusés à verser dans la délation de cet élément qu'il prétend avoir été dit par les requérants (pourtant inventé par la DirL) auprès du service d'Urbanisme de la commune de Schaerbeek ... et ce sans en informer les requérants ...

En outre et indépendamment de la présente procédure, l'existence et la transmission du PV d'audition permettrait aux requérants de se défendre utilement en attaquant celui-ci et ceux qui l'auraient signé du chef de fausses déclarations, calomnie et d'attaquer la délation à l'Urbanisme à tout le moins comme divulgation méchante dans le but de nuire. Suite à ce qui précède les requérants font les remarques suivantes :

1. Si l'auditeur avait pris la peine de lire soigneusement les écrits des requérants, l'auditeur saurait que les requérants ne reprochent pas l'audition des inspecteurs par la fonctionnaire déléguée, mais le fait que les requérants n'ont pas été auditionnés (que ce soit par écrit ou oralement) par rapport aux déclarations des inspecteurs suite à l'audition de ceux-ci.

2. Le fait pour l'auditeur de faire dire aux requérants autre chose de ce qu'ils reprochent à l'administration est un paralogisme, (voire un sophisme) d'homme de paille ou d'épouvantail rhétorique. Cette fallacie logique permet à l'auditeur d'éluder la réponse au vrai argument des requérants qui est que les requérants n'ont pas été entendus sur les allégations des inspecteurs lesquelles allégations sont, de surcroît, contraires à la vérité.

3. Ce que les requérants reprochent à la fonctionnaire déléguée est de ne pas les avoir entendus (oralement ou écrit, peu importe) sur ce même point, alors que le fait d'interroger ses inspecteurs sur ce point révèle, - sans conteste, - que la fonctionnaire déléguée estimait ne pas avoir été suffisamment éclairée par les pièces du dossier et que ce point avait de toute évidence de l'importance quant aux règles applicables.

4. Les requérants n'exigent pas de PV mais qu'ils soient au moins entendus par l'administration sur chaque point sur lesquels les fonctionnaires ont été entendus oralement. (Il va de soi que c'est plus facile, plus objectif, cela permet de retenir tous les points etc ... et cela permet le contrôle par le Conseil d'état que ce soit consigné dans un PV. Cela permet aussi avec la signature des déclarations que chacun prenne pleine et entière responsabilité de ses déclarations.)

5. Contrairement à ce que prétend l'auditeur, force est de constater qu'en réalité, le fonctionnaire délégué n'a pas interrogé les inspecteurs sur un point précis, mais sur plusieurs points. Indépendamment de cette question absurde de nombre de ménages et du nombre de logements dans l'immeuble, chaque fois que la fonctionnaire déléguée s'est éloignée des considérations figurant dans la mise en demeure ou dans l'interdiction de louer, l'on s'aperçoit qu'elle en a discuté avec les inspecteurs, (purement à titre d'exemple les requérants se réfèrent à la question des châssis, voyez s.v.p. plus bas au niveau du 4^e moyen).

L'auditeur tente de minimiser la question du nombre de logements dans l'immeuble alors que c'est précisément la réponse à cette question qui constitue le préalable nécessaire pour examiner le bien-fondé du raisonnement de l'administration.

Si l'élément du nombre de logements dans l'immeuble n'avait pas d'importance pour la fonctionnaire déléguée, l'on se demande pour quel motif, la fonctionnaire se base sur cet élément et pour quel motif elle va jusqu'à interroger les deux inspecteurs là-dessus.

De plus, si cette histoire de nombre de logements n'avait pas d'importance, mais serait juste un petit point ponctuel et précis, l'on ne voit pas pour quel motif un des inspecteurs de la DirL, - sans avoir une obligation légale quant à ce, - se plaint à "informer" le Service d'Urbanisme de ce que les requérants auraient déclaré qu'il y aurait 4 logements dans leur maison, alors que les requérants n'ont jamais tenu pareils propos.

Ensuite, force est de constater que dans son rapport, l'auditeur ne prend pas position quant à la question de savoir si dans l'immeuble il y a un seul logement collectif ou plusieurs logements collectifs alors que ceci n'est pas une question d'opportunité, mais de légalité et que c'est la première question à laquelle il convient de répondre.

Pour justifier cette absence de prise de position, l'auditeur prétend qu'il serait dans l'intérêt des requérants d'admettre avec l'administration qu'il y aurait *in casu* plusieurs logements collectifs, car, dans le cas contraire, cela signifierait que l'interdiction de louer s'appliquerait à toutes les chambres individuelles qui le composent. L'auditeur estime que les requérants n'auraient pas intérêt à soulever ce point, car il leur serait prétendument défavorable.

Or, cette position de l'auditeur est erronée et ce pour les motifs suivants :

1. Tout comme cela signifierait que l'interdiction de louer aurait dû s'appliquer à tout le logement, rien n'empêche la DirL de prendre 3 nouvelles décisions d'interdiction de

louer pour les autres pièces avec des conséquences beaucoup plus catastrophiques pour les requérants (4 fois plus d'amendes, 4 fois plus de taxes pour habitation insalubre, etc ... et on en passe...). Ici "l'argumentaire" de l'auditeur manque clairement en fait.

2. Le principe *audi alteram partem* est d'ordre public, par conséquent les requérants en invoquant sa violation ne doivent pas préciser d'un intérêt. (C.E. (8^e ch.) n° 239.951, 23 novembre 2017 (Van Daelen Éric / la zone de police 5340 Bruxelles-Ouest), Rev. dr. commun. 2018, liv. 3, 57).

3. Si les requérants commettaient l'erreur d'admettre l'existence de 4 logements (ce qui en plus est absolument contraire à la réalité) alors ils admettraient par conséquent qu'ils violent les règles d'urbanisme et seraient répréhensibles pénalement.

Les requérants n'ont de toute évidence pas intérêt à soutenir cette thèse absurde qui serait de nature à leur nuire gravement (d'autant plus que l'inspecteur L. s'est plu à faire de la délation sur ce point auprès du service d'urbanisme de la commune de Schaerbeek.)

4. Il est faux de prétendre comme le fait l'auditeur que si les requérants prétendent qu'il n'y a qu'un seul logement collectif alors l'interdiction de louer aurait dû s'étendre aux autres chambres individuelles qui le composent, car ceci ne pourrait pas s'étendre aux chambres utilisées par les requérants eux-mêmes, ni aux espaces occupés par le père de la requérante lequel occupe le bâtiment à titre gratuit comme membre de la famille de la requérante et pas comme locataire etc... (C.E. (6^e ch.) n° 243.325, 3 janvier 2019 (Chabeau Philippe / la Région de Bruxelles-Capitale) Annén. 2020, liv. 1, 52; J.L.M.B. 2019, liv. 12, 554).

5. De plus si l'on devait en conclure que les autres chambres individuelles qui le composent seraient couvertes par l'interdiction, cela impliquerait ipso facto soit que l'administration a procédé à des violations de domicile des 3 autres habitants et les deux inspecteurs seraient poursuivis pénalement (le père de la requérante, entre autres, se ferait un véritable plaisir de déposer plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction) et leurs "constats" et "injonctions" seraient illégaux avec toutes les conséquences juridiques que cela implique etc ...

6. Le fait que l'administration n'a pas tiré toutes les conséquences de droit du fait qu'il n'y a qu'un seul logement loué en colocation et donc un seul logement collectif ne fait que démontrer que les prétendus manquements relevés par l'administration ne sont pas sérieux au point de devoir prévoir une interdiction pour les autres chambres qui composent le logement collectif.

Par conséquent, de par son attitude, l'administration admet, implicitement mais de manière certaine, que le logement collectif n'est ni dangereux du point de vue de la sécurité, ni insalubre, ni dépourvu des équipements élémentaires.

En résumé, l'administration a manqué manifestement à son devoir de précaution/prudence/minutie.

Bref, sans vouloir encombrer le Conseil d'État avec d'autres considérations en d'autres matières du droit (pénal, urbanistique, législation communale etc ...), il est évident que sur ce point l'auditeur commet une erreur manifeste d'appréciation.

Pour terminer sur ce point, les requérants insistent de nouveau sur le fait qu'il est absolument indispensable que la question de savoir si, dans le cas d'espèce, l'on a affaire à un seul logement collectif ou à plusieurs logements, doit être tranchée par le Conseil d'État et doit être tranchée en premier lieu, pour permettre d'appliquer correctement ensuite les règles de droit.

En effet, celles-ci diffèrent selon que l'on considère qu'il y a un seul logement collectif ou plusieurs logements.

Dans son rapport l'auditeur prétend que les requérants n'auraient pas étayé leur propos et n'auraient pas expliqué en quoi la partie adverse aurait appliqué la législation en vigueur erronément, alors que l'auditeur a parfaitement compris ce qui est reproché, car il a clairement renvoyé en note infrapaginale à ce que les requérants reprochent.

Puisque l'auditeur estime que les requérants n'avaient pas étayé leur propos, pour davantage de clarté, les requérants se proposent d'indiquer par écrit l'exercice suivant qui est de comparer en mettant côte à côte la mise en demeure, l'interdiction de louer et la grille ministérielle (notons que ce point a été traité à de nombreuses reprises par les requérants).

Dans la mise en demeure, lorsqu'elle traite de la salle de bain collective et reproche qu'il n'y ait pas un autre wc en plus, l'administration se réfère au point 400 de la grille ministérielle (pièce n°21) (qui traite des logements individuels et pas des logements collectifs) en lieu et place du point 405 rebaptisé 630 (qui traite des logements collectifs). Lorsqu'elle traite des compteurs électriques et reproche aux requérants qu'ils ne sont pas individualisés, l'administration se réfère au point 440 de la grille ministérielle (qui traite des logements individuels) en lieu et place du point 445 rebaptisé 640 (qui traite des logements collectifs) pour lesquels il ne faut pas de compteurs individualisés.

(Soit noté au passage que de plus cette exigence de compteurs individualisés est particulièrement non pertinente eu égard au fait que ce sont les requérants qui paient tous les frais électriques et que les habitants ne paient qu'un forfait de charges et pas de forfait de provision de charges électriques ! Que les habitants consomment plus ou moins cela n'a aucune importance étant donné qu'ils paient un forfait de charges et pas de forfait de provision de charges !)

En d'autres termes, l'administration n'applique pas les dispositions dérogatoires des logements collectifs et se réfère à la nomenclature ministérielle relative aux dispositions des logements individuels.

Quant à la sonnette, il n'y a aucune importance qu'un logement soit individuel ou collectif, il faut juste une sonnette pour le logement et pas une sonnette par locataire et identifiée au nom des locataires.

Il ne s'agit pas ici de simples erreurs matérielles de la part de la DirL. Ces erreurs témoignent de la confusion dans l'esprit des inspecteurs de la réalité du terrain et des règles applicables en raison de la présence de colocation.

Les inspecteurs se réfèrent à la nomenclature du logement individuel alors que depuis le début les requérants leur ont expliqué qu'il s'agit d'une colocation et donc d'un logement collectif. Cette confusion dans le chef des inspecteurs pour lesquels le logement est individuel et collectif à la fois, démontre clairement que l'administration n'a pas examiné le dossier de manière prudente, minutieuse et précautionneuse.

Dans l'interdiction de louer les mêmes erreurs sont reproduites mutatis mutandis. Ces erreurs ont ensuite été amplifiées dans l'acte attaqué.

En effet, ni dans la mise en demeure, ni dans l'interdiction de louer, les inspecteurs ne traitent de ménage. La question de ménage et de multiples ménages, et le lien entre ménage et logement n'apparaît ni dans la mise en demeure, ni dans l'interdiction de louer.

Cette question de ménage intervient uniquement après, dans le cadre de la confirmation d'interdiction de louer afin de trouver une parade aux reproches formulées par les requérants qui avaient attiré l'attention de l'administration de ce qu'elle se référait à la nomenclature pour les logements individuels de l'arrêté ministériel tout en écrivant dans la mise en demeure et l'interdiction de louer que le logement était un logement collectif.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la fonctionnaire déléguée a posé des questions aux inspecteurs relativement à la colocation et au logement collectif car la nomenclature utilisée est celle des logements individuels alors que tant dans la mise en demeure que dans la décision d'interdiction de louer il aurait fallu se référer à la nomenclature des logements collectifs.

Or cette confusion n'avait pas lieu d'être dans le chef de la fonctionnaire déléguée laquelle n'a qu'un Code à connaître, à savoir le Code bruxellois du logement. Dans ce code la colocation est définie comme suit à l'article 2 § 1, 340 du Code : "Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs".

Il s'agit du même logement, il n'y a pas 36.000 logements, juste un seul !

La méconnaissance manifeste des notions de base par la fonctionnaire déléguée a amené à une décision ahurissante de la part de l'administration, avec des conséquences d'une extrême gravité pour les requérants, on dépasse à l'heure actuelle où les requérants écrivent, les 75.000 euros de taxation communale...

Ensuite, en page 5 de l'acte attaqué, la fonctionnaire déléguée prétend que le fait que les requérants ont mis à disposition des habitants deux salles de bain avec deux douches, deux wc, deux lavabos serait un manquement par rapport à l'arrêté du gouvernement qui exige pour le logement collectif une salle de bain et un wc en plus de celui se trouvant dans la salle de bains (un wc pour 6 suivant la grille ministérielle).

Or, dans son interprétation farfelue des textes normatifs la fonctionnaire déléguée prétend qu'il s'agit d'un manquement aux équipements élémentaires. C'est une aberration pure et simple car si les textes normatifs prévoient les équipements élémentaires minimum (l'arrêté du gouvernement exige un deuxième wc pour 6 personnes) le fait de mettre à disposition des habitants PLUS d'équipements que les équipements élémentaires minimaux ne peut rationnellement constituer une violation des normes !

In casu les requérants mettent à disposition carrément une deuxième salle de bains (pour 4 personnes). Donc deux salles de bains avec 2 wc, deux douches et deux lavabos pour 4. La fonctionnaire déléguée prétend que les requérants violent les normes, mais que dans sa magnanimité elle considère tout de même ceci comme satisfaisant ! Ce sont des raisonnements kafkaïens dans le chef de l'administration, mais il y a pire.

En page 7 de l'acte attaqué, il est écrit que les compteurs n'ont pas été identifiés sans ambiguïté. Or ceux-ci dans un logement collectif n'ont pas à être identifiés tout court ! C'est clairement à tort que l'administration exige l'identification des compteurs.

La même erreur est reproduite quant à la sonnette. L'arrêté du gouvernement exige dans son article 5 § 9 que chaque logement doit disposer d'une sonnette. La grille ministérielle au point 510 indique que LE logement dispose d'une sonnette. A partir du moment qu'il y a un seul logement (qu'il soit collectif ou pas cela n'a pas d'importance) alors il faut une seule sonnette pour le logement occupé par tous les colocataires

En conclusion :

C'est à tort que l'auditeur conclut à l'irrecevabilité partielle et au non-fondement partiel du moyen.

En effet, il ne peut sérieusement être contesté que les requérants n'ont pas pu faire valoir l'ensemble des moyens, pièces et éléments utiles à la défense de leurs droits et intérêts dans la mesure où ils ne disposaient pas des photos, du plan, du projet d'amendes, et ne connaissaient pas les propos mensongers tenus par les inspecteurs à la fonctionnaire déléguée sur demande de celle-ci, car l'administration n'a pas respecté son obligation d'audition, ne s'est pas montrée suffisamment précautionneuse et prudente et a manqué à son devoir de fair-play.

De plus, alors qu'elle avait 30 jours pour se prononcer sur le recours des requérants et que les délais de procédure étaient prolongés sine die par arrêté royal, la fonctionnaire déléguée s'est littéralement précipitée de rendre sa décision afin d'éviter de recevoir la version sans erreur matérielle de l'attestation de réception électrique ce qui témoigne de sa volonté de ne pas prendre en considération l'ensemble des éléments que les requérants souhaitaient apporter à l'appui de leur défense.

Ni la fonctionnaire déléguée, ni l'auditeur qui doit se placer au même moment qu'elle pour donner son avis, ne peuvent préjuger des éléments utiles que les requérants auraient apporté en défense de leurs droits et intérêts.

Toute administration normalement raisonnable et prudente aurait fait preuve de transparence quant aux éléments du dossier et aux "informations" orales reçues par les inspecteurs et aurait donné l'occasion aux requérants de se prononcer sur les éléments sur lesquels par faute de la fonctionnaire déléguée, les requérants n'ont pas pu se prononcer.

Le moyen est recevable en tant qu'il est pris en violation du principe d'audition, du principe de précaution/prudence et principe de fair-play.

Le moyen est fondé pour le tout ».

IV.2. Examen

1. Le principe général de droit *audi alteram partem*, ou d'audition préalable, impose à l'administration qui désire prendre une mesure grave à l'encontre d'un administré d'entendre ce dernier pour lui permettre de faire valoir ses observations quant à ladite mesure. Il ne se confond pas avec le principe général de respect des droits de la défense et ne va pas jusqu'à exiger que la procédure soit strictement contradictoire. La préoccupation qui sous-tend ce principe est double : l'administré doit pouvoir faire valoir ses arguments et l'autorité doit procéder à un examen complet et précis de la cause, ce qui implique qu'elle soit en mesure de disposer de tous les éléments utiles pour pouvoir statuer en pleine connaissance de cause. Le fait de permettre à l'administré de faire valoir son point de vue par des observations écrites est suffisant au regard de ce principe.

2. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier administratif que les requérants ont eu la possibilité de faire valoir leurs observations à plusieurs stades de la procédure. Ainsi, dès la première phase, lorsqu'ils ont été mis en demeure de réaliser certains travaux pour se conformer aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement imposées par le Code bruxellois du Logement, et ensuite,

après la seconde visite de contrôle des travaux de mise en conformité, ils ont eu l'opportunité de faire valoir leurs observations et de solliciter un entretien technique avec l'inspecteur en charge de l'enquête, opportunité qu'ils n'ont pas mise à profit dans le délai requis légalement. Ils ont ensuite pu faire valoir tous les éléments qu'ils jugeaient utiles à la défense de leurs droits lors du recours organisé devant le fonctionnaire délégué, après avoir été clairement informé, au préalable, des manquements constatés et des mesures envisagées, tant par le biais de la mise en demeure du 10 janvier 2019, à l'égard de laquelle ils n'ont pas réagi en temps utile, que par le biais de la décision d'interdiction de mise en location, prise en première instance le 9 mars 2020.

La partie adverse a pu statuer en pleine connaissance de cause sur la base de ces éléments ainsi que de l'ensemble du dossier administratif.

3. Les photographies prises par les inspecteurs lors des visites et jointes au dossier administratif déposé dans le cadre de la présente affaire, de même que le plan succinct qu'ils ont établi (également joint au dossier administratif) ne font qu'illustrer, sans s'y substituer, certains de leurs constats, lesquels sont par ailleurs détaillés tant dans la mise en demeure que dans la première décision d'interdiction. Par conséquent, la circonstance que ces pièces n'auraient pas été transmises préalablement aux requérants n'a pu empêcher ceux-ci de faire valoir utilement leurs observations. Quant au rapport d'enquête établi par l'inspecteur L., il s'agit du même tableau comparatif qui a été communiqué aux requérants en guise de mise en demeure, lequel contenait les constats effectués qui correspondent à une infraction, avec l'ajout d'une troisième colonne reprenant les montants proposés en guise d'amende. La circonstance que cette pièce ne leur aurait pas été communiquée n'a pu les empêcher de faire valoir utilement leurs griefs dès lors que l'élément supplémentaire qu'elle comporte est relatif aux amendes proposées et n'a pas servi de fondement à la mesure attaquée, laquelle est relative à une interdiction de location.

4. En tout état de cause, il convient d'observer que les constats effectués par les inspecteurs au regard des exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement au sens du Code bruxellois du Logement, figurent dans les pièces qui ont été communiquées aux requérants préalablement à l'adoption de l'acte attaqué.

5. Le fait que le fonctionnaire délégué a interrogé les inspecteurs ayant procédé aux visites des lieux (lesquelles ne sont pas contradictoires), de manière ponctuelle sur un point précis, sans acter leurs réponses dans un procès-verbal, ne viole aucune disposition légale applicable en l'espèce et s'analyse davantage comme

une volonté de procéder à une recherche minutieuse des faits et de récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision.

6. En tout état de cause, la décision d'interdiction attaquée est fondée sur le constat des quatre infractions suivantes :

- Le garde-corps du balcon de la chambre présente un problème de stabilité sous forme de fissures et claquages de la pierre ;
- Les compteurs électriques dans le local technique ne sont pas identifiés sans ambiguïté ;
- Les châssis de la chambre sont en mauvais état. La crémone de la porte fenêtre ne descend pas complètement dans la patte fixée au dormant ;
- À la porte d'entrée, n'existent que deux sonnettes : une marquée « avocat », l'autre « privé », de sorte que chaque logement ne dispose pas d'une sonnette individuelle.

Les requérants restent en défaut d'indiquer quelles observations supplémentaires ils ont été privés de faire valoir sur ces quatre points.

7. Il résulte de ce qui précède que le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

V.1.1. La requête

Le deuxième moyen est pris de « la violation des articles 4, § 1, 10 et 6 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, des articles 2, § 1 et 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, de l'excès par l'administration de ses compétences matérielles, du principe de légalité, de la violation de la foi due aux actes et du devoir de minutie ».

Les requérants soutiennent que la partie adverse a outrepassé ses compétences en contrôlant les cisaillements de la tablette posée sur le garde-corps du balcon, alors qu'en ce qui concerne les balcons et les terrasses, seule la stabilité de la structure portante et du plancher doit être assurée. Ils avancent que ce n'est que pour les toitures que les accessoires sont visés par l'article 2, § 2, 4°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, précité. Ils

ajoutent que le terme « garde-corps » n'est d'ailleurs utilisé à aucun moment dans cet arrêté.

Ils estiment qu'à supposer même que l'administration puisse se prononcer en vertu de l'article 6 du Code bruxellois du Logement sur l'accessoire du garde-corps du balcon, force est de constater que l'administration ne peut juger que de la dangerosité et de la sécurité de la tablette et pas de l'esthétique. Selon eux, il ne ressort ni des constats ayant suivi la première visite, lesquels ont débouché sur une mise en demeure de mise en conformité, ni des constats effectués lors de la seconde visite de contrôle, lesquels ont débouché sur la mesure d'interdiction de location, que les parties fissurées de la pierre ne seraient pas fixes, qu'elles bougeraient ou risqueraient de tomber, de sorte que la tablette présenterait un risque pour la sécurité ou un danger pour les utilisateurs.

Ils considèrent que l'administration viole la foi due aux actes en laissant entendre que l'expert N. aurait qualifié la fissure de la tablette du garde-corps du balcon de « fissure particulièrement préoccupante », alors qu'on ne pourrait lire ce constat à aucun endroit de son rapport. Ils rappellent ensuite les termes de ce rapport concernant la partie frontale de la tablette, selon lequel « la pierre ne présente pas de danger immédiat car le mouvement de la pierre est bloqué de part et d'autre par les pierres adjacentes de la tablette », de sorte qu'il n'y a aucun danger, ni pour la sécurité publique, ni pour le locataire concerné par ce balcon privatif. Ils admettent que la tablette devait être réparée mais affirment avoir placé, par précaution, un petit support en bois sous cette tablette, avant l'hiver 2019-2020, tel que recommandé par l'expert N. Ils ajoutent qu'à supposer qu'une réparation définitive était recommandée par l'expert avant le 19 mars 2020, le premier jour du printemps étant le 20 mars 2020, ils avaient encore un mois pour effectuer la réparation définitive, dans la mesure où la visite de contrôle a eu lieu le 18 février 2020.

Enfin, ils estiment que la partie adverse a manqué à son devoir de minutie en utilisant des termes incompréhensibles dans la motivation de l'acte attaqué, tels que « le garde-corps est l'accessoire du balcon lequel possède est accessible » à la page 6 de l'acte attaqué.

V.1.2. Le mémoire en réplique

Ils répliquent que le deuxième moyen est recevable en totalité. Ils font tout d'abord valoir que leur requête en annulation a exposé précisément en quoi les articles 4, § 1^{er}, 10°, et 6 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code

bruxellois du Logement, et 2, §§ 1^{er} et 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, précité, ont été violés.

Ensuite, ils exposent que contrairement aux recours en cassation, les recours en annulation n'exigent pas de mentionner les anciens articles 1319 à 1321 du Code civil lorsqu'est invoquée la violation de la foi due aux actes.

En ce qui concerne le principe de légalité, ils indiquent qu'à leur connaissance, aucune jurisprudence du Conseil d'État n'a considéré un moyen pris de la violation de celui-ci comme irrecevable en raison de l'absence de mention de la disposition de droit interne qui oblige l'administration à respecter ce principe.

Enfin, en ce qui concerne le devoir de minutie, ils répliquent qu'une jurisprudence abondante du Conseil d'État considère que le devoir de minutie est un principe général de bonne administration qui découle du principe de prudence et qui constitue un principe général de droit admissible à l'appui d'un moyen d'annulation.

Sur le fond, les requérants considèrent que l'inspection régionale du Logement exerce des pouvoirs issus d'une police administrative spéciale, dont les textes fondateurs doivent être interprétés de manière stricte, d'autant plus que le texte de l'article 2, § 2, 5°, de l'arrêté précité du 4 septembre 2003 est un texte clair. Ils estiment, dès lors, que c'est de manière complètement absurde que la partie adverse tente de faire rentrer la tablette de la balustrade du balcon dans la notion de « plancher brut ». Ils précisent que cela ne signifie pas que la tablette de la balustrade du balcon échappe à tout contrôle, quant à son état, dès lors qu'elle peut parfaitement être contrôlée par les autorités communales qui ont compétence pour ce faire.

Ils relèvent que la partie adverse tente de se rabattre sur l'article 2, § 2, 3°, de l'arrêté précité pour fonder sa compétence à inspecter la tablette de la balustrade du balcon, cette disposition autorisant les inspecteurs à contrôler la sécurité des éléments structurels. Ils constatent que, tant dans la mise en demeure que dans la décision d'interdiction de location, l'administration se réfère à « l'article 2 § 2 [50] Balcons », ce qui correspond à l'article 2, § 2, 5°, de l'arrêté précité et de la grille d'évaluation qui y est annexée. Ils font grief à l'auteur de la motivation de l'acte attaqué de rester évasif à dessein, en se bornant à se référer à l'article 2, § 2, sans autre précision, tout en prétendant que la DirL aurait constaté un désordre structurel menaçant la sécurité des utilisateurs, alors que l'inspection n'a jamais constaté de désordre structurel, et encore moins de menace pour la sécurité des utilisateurs.

Ils affirment que l'article 2, § 2, 3°, de l'arrêté du 4 septembre 2003, précité, vise les éléments structurels, tels que les poutres, colonnes et charpentes, ce qui n'englobe pas un balcon, sa balustrade et encore moins la tablette du garde-corps d'un balcon. Ils expliquent que ces éléments ne sont nullement des éléments porteurs assurant la stabilité du bâtiment car à supposer qu'on les supprime, cela n'affecterait pas la stabilité du bâtiment.

Ils opposent à l'argument de la partie adverse selon lequel il n'existerait aucun principe de droit interne qui imposerait à l'administration d'interpréter un texte en faveur de l'administré que les textes législatifs prohibitifs, les lois de police et les lois spéciales qui dérogent au droit commun sont de stricte interprétation, de sorte que la compétence de la partie adverse doit être interprétée strictement et limitativement.

Quant au respect de la foi due aux actes, ils soutiennent que ce principe doit être appliqué par toute personne physique ou morale et pas uniquement les magistrats et que la violation de la foi due aux actes peut être invoquée tant devant le juge administratif que devant le juge civil et ce indépendamment de tout recours en cassation.

Ils développent ensuite les remarques suivantes :

« - ce n'est pas le garde-corps qui est fissuré (contrairement à ce qui est indiqué dans la décision attaquée), mais la tablette au-dessus du garde-corps ;
- le garde-corps ou balustrade est parfaitement stable (voyez le rapport N. s.v.p) ;
- tant le garde-corps que la tablette sont parfaitement immobilisés ;
- aucune mention de danger, ni de spécification du type de danger ne figure ni dans l'acte attaqué, ni dans la mise en demeure, ni dans l'interdiction de louer ... ».

Ils estiment qu'il aurait fallu indiquer, au regard de l'article 2, § 2, de l'arrêté précité, que la tablette n'est pas stable, risque de tomber et constitue une menace pour la sécurité des passants et du locataire. Ils constatent que l'administration s'est bien gardé de le faire, que ce soit dans la mise en demeure ou dans l'interdiction de louer, car ce serait contraire à la réalité, de sorte que peu importe que le fonctionnaire délégué estime que la fissure est « préoccupante » ou inquiétante.

Enfin, ils précisent qu'ils avaient mis un petit bout de bois sous la tablette, contrairement à ce que prétend la partie adverse.

En ce qui concerne l'erreur de plume dans la rédaction de la motivation de l'acte attaqué, ils répliquent que le fait que le garde-corps soit l'accessoire du balcon et que la tablette soit l'accessoire du garde-corps, ne signifie pas que la DirL est compétente pour l'examiner sur la base de l'article 2, § 2, 5°, de l'arrêté précité. Ils précisent que de même que l'état d'une boîte aux lettres ne peut être vérifié par la DirL uniquement parce que c'est l'accessoire d'une porte d'entrée, la tablette ne peut être inspectée par la DirL parce que c'est l'accessoire du garde-corps qui est l'accessoire du balcon. Ils réitèrent ce qui suit :

- « Le seul endroit où l'on peut lire le mot "accessoires" à l'article 2 de l'arrêté du gouvernement est l'article 2, § 2, 4° qui traite des toitures et accessoires. Rien de tel n'est prévu pour les balcons. En ce qui concerne les balcons, la seule exigence minimale pour laquelle l'administration a compétence pour vérifier la stabilité et la sécurité est le plancher ».

Selon eux, le manque de minutie dans la prise en compte des pièces du dossier et dans la rédaction de la décision attaquée est de nature à les empêcher de formuler l'intégralité de leur critique pour se défendre utilement.

Enfin, quant au fait que c'est bien la sécurité du balcon qui a été jugée dans l'acte attaqué et pas l'esthétique, ils font valoir qu'aucun des documents ayant servi de fondement à la décision attaquée (la mise en demeure, l'interdiction de louer, la réalité du terrain ou encore le rapport de l'expert N.) n'indique que le garde-corps du balcon menace ruine et de chuter.

V.1.3. Le dernier mémoire

Sur le fond du moyen, les requérants exposent ce qui suit :

- « En ce qui concerne le principe de légalité :
- Les requérants estiment que chaque juriste sait que le principe de légalité est celui de la suprématie de la loi autrement appelé principe de la hiérarchie des normes (le principe de la hiérarchie des normes est reconnu comme principe général du droit par la haute juridiction de céans voyez s.v.p C.E. (7^e ch.) n° 187.775, 6 novembre 2008, C.D.P.K. 2009, liv. 3, 555).
- Ce principe signifie d'abord que le droit se présente sous la forme d'un ordre structuré et hiérarchisé, comportant des niveaux superposés et subordonnés les uns aux autres, les normes inférieures devant respecter les normes supérieures, et il implique aussi, et plus généralement, l'assujettissement de la puissance des personnes morales de droit public, en d'autres termes la limitation de ses compétences.
- Ce principe signifie que l'activité de toute administration se trouve encadrée et régie par le droit, que chaque administration a besoin d'un titre juridique pour agir, qu'elle est soumise à un ensemble de règles hiérarchisées, qui s'imposent à elle de façon contraignante et constituent tout à la fois : le fondement, le cadre et les limites de son action.
- Le fondement du principe de légalité est d'empêcher, — ou, à tout le moins, de limiter, — l'arbitraire dans le chef des pouvoirs publics.
- Il n'est point besoin d'identifier une règle légale pour exciper du non-respect du principe de légalité. Comme tout principe général du droit il est induit de manière ampliative de l'existence de règles éparses qui ne sont que des applications particulières d'un principe général qui les chapeaute.

(Ainsi presque tous les articles de la Constitution, les articles 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 22bis, 34, 35, 105, 112, 146, 149, 159, 161, 172 etc ... ne sont que des applications particulières de ce principe général du droit. Les requérants s'arrêtent à cette énumération pour ne pas devoir rédiger un traité là-dessus avec en plus des articles de différentes lois qui ne sont que des applications particulières de ce principe général.)

La conséquence de ce principe de légalité est que toute administration ne peut agir que dans les strictes limites de la loi, dans le respect de la hiérarchie des normes et que toute compétence de l'administration est à interpréter limitativement et restrictivement.

Examinons à présent le cas d'espèce à la lumière de ce principe :

L'article 6 du Code bruxellois du logement créé un service d'inspection régionale après du Service public régional de Bruxelles, lequel service d'inspection a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 de l'ordonnance.

L'article 4 du Code est rédigé comme suit :

(...)

En d'autres termes, lorsque le gouvernement bruxellois précise, ultérieurement, dans un arrêté, les règles élémentaires et minimales à inspecter, il doit le faire dans le respect de l'article 4 du Code bruxellois du logement lequel lui interdit d'empiéter sur l'article 135 § 2 NLC, sur le RRU, etc... ainsi que toutes les autres lois applicables aux logements ou immeubles, lesquelles normes et règles, - précise l'article 4 du Code, - ne font pas partie des normes minimales à inspecter.

Pour rappel, l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale (26 mai 1989) est rédigé comme suit :

(...)

Il est manifeste à la lecture de l'article 4 du Code du logement que le parlement régional ne s'est pas arrogé la compétence pour la région de veiller à la sûreté des rues et trottoirs autour des bâtiments, et encore moins la sécurité publique qui sont de la compétence du Bourgmestre, bien au contraire, le parlement régional demeure respectueux et ne souhaite pas que la région empiète sur les compétences de ce dernier.

Dans l'acte attaqué (en page 6 de l'acte attaqué) la fonctionnaire déléguée traite d'un défaut structurel qui menaçant la sécurité des utilisateurs du logement ou la sécurité publique (il n'est pas écrit et la sécurité publique). De même la fonctionnaire traite de manque de sécurité pour les habitants qui circuleraient dans les abords du bâtiment. En d'autres termes, selon la fonctionnaire déléguée, la menace à la sécurité viendrait du fait que les habitants se baladent en dessous du balcon à l'extérieur sur la voie publique (trottoir).

Or, à supposer cette affirmation de l'administration établie (*quod certe non*) force est de constater que la DirL, n'est pas absolument pas compétente en matière de sécurité des passants sur les trottoirs ou en matière de sécurité publique.

Dans l'hypothèse où l'administration viendrait prétendre qu'elle peut vérifier la sécurité des trottoirs, car elle les considérerait comme constituant des abords en vertu de l'arrêté du gouvernement, force est de constater que l'arrêté du gouvernement ne fait qu'exécuter et préciser l'ordonnance et en aucun cas il ne vient ajouter aux compétences accordées par l'ordonnance.

L'arrêté du gouvernement ne peut pas accaparer des compétences communales, non seulement parce qu'il est plus bas dans la hiérarchie des normes que la NLC, mais aussi parce que l'ordonnance contenant le Code bruxellois du logement lui interdit d'empiéter sur les compétences communales (hiérarchie des normes ou principe de légalité).

De même un arrêté du gouvernement Bruxellois ne pourrait pas déroger à la NLC, loi fédérale (hiérarchie des normes, principe de légalité).

De plus, il est clairement indiqué dans l'ordonnance contenant le Code bruxellois du logement que toute autre législation qui serait applicable aux logements ou immeubles ne fait pas partie des normes minimales à inspecter.

Si par impossible l'administration venait à prétendre (*contra legem*) qu'elle aurait des compétences "communes" avec le bourgmestre, les requérants tiennent à attirer l'attention de la haute juridiction de céans que cela aurait pour conséquence de provoquer des décisions contradictoires entre le bourgmestre et la DirL et serait de nature à desservir l'état de droit et la sécurité juridique.

C'est dans cet ordre d'idées que les requérants ont répondu dans le mémoire en réplique en invoquant le principe d'interprétation stricte et limitative de l'article 2 § 2, 50 de l'arrêté du gouvernement par rapport aux planchers bruts en ce compris balcons et terrasses.

Pour rappel, l'article 2 § 2, 50 de l'arrêté du gouvernement est un texte normatif de police spéciale inférieur dans la hiérarchie des normes à la loi et donc à la NLC.

L'article 135 § 2 NLC est une loi de police générale.

Tout texte normatif prohibitif est d'interprétation stricte. Tout texte normatif de police est d'interprétation stricte. Tout texte normatif spécial est d'interprétation stricte.

Il s'ensuit logiquement de ce qui précède, que l'arrêté du gouvernement précité dans la mesure où il est un texte normatif prohibitif, de police spéciale doit être strictement interprété et ne peut en aucun cas être interprété de manière à violer une norme législative supérieure dans la hiérarchie des normes.

En d'autres termes, ni la rambarde du balcon et encore moins la tablette de la rambarde n'ont à être inspectées par la partie adverse. La seule chose que la partie adverse peut inspecter est le plancher brut du balcon (lequel est en excellent état selon le rapport N.).

Les requérants tiennent à rassurer le Conseil de ce que cela ne signifie pas que la rambarde et la tablette échappent à tout contrôle de sécurité. La commune et plus particulièrement le bourgmestre peuvent parfaitement juger du "danger" éventuel que la tablette représenterait et cela en vertu de ses pouvoirs prévus à l'article 135 § 2 NLC. Il y a d'ailleurs des inspecteurs communaux arpenter quotidiennement la commune et qui sont chargés par la commune de vérifier les éléments extérieurs des façades des bâtiments pour des raisons de sécurité publique.

La DirL laquelle est constamment en contact avec la commune au lieu de verser dans la délation à des services tels que celui d'urbanisme pour le prétendu nombre de logements loués, - sans le moindre intérêt pour la DirL et strictement dans un but nuire aux requérants, - pourrait parfaitement partager ses craintes avec le bourgmestre pour que ce dernier intervienne après avoir apprécié lui-même le danger.

Soit dit en passant, qu'à aucun moment il n'a été constaté que la tablette ou des parties de celle-ci peuvent se déplacer lorsque l'on applique une force dessus. À aucun moment il n'a été constaté que la tablette bouge, mais uniquement qu'il y a des fissures ! Indépendamment des fissures, les pierres de la tablette sont collées entre elle et à des éléments de la balustrade il n'a pas été constaté qu'elles seraient décollées ! À aucun moment la partie adverse n'a contesté cet état de fait.

En ce qui concerne la violation des articles 4 et 6 du Code du logement :

Aussi et indépendamment du principe de légalité ou hiérarchie des normes, dans l'acte attaqué l'administration a violé l'article 4 et 6 du Code bruxellois du logement dans la mesure où ces articles ne lui permettent pas d'empiéter sur les compétences du bourgmestre comme indiqué plus haut.

En ce qui concerne la violation de l'article 2 de l'arrêté du gouvernement du 4 septembre 2003 :

Tout d'abord notons que l'auditeur admet que le texte de cet article paraît avoir une portée limitative.

Ensuite, dans une tentative de venir en aide à la partie adverse, l'auditeur interprète le texte pourtant parfaitement clair de cet article, au moyen d'une note du Secrétaire d'état au logement suivant lequel le gouvernement souhaiterait que les termes utilisés ne soient pas interprétés restrictivement.

À supposer que cette note, - non communiquée et introuvable, - du secrétaire d'état au logement ait été ainsi rédigée, les requérants notent que dans le cadre d'une interprétation téléologique, l'auditeur ne peut absolument pas se référer au contenu d'une note du secrétaire d'état au logement de la région lorsqu'il tente d'interpréter un arrêté du gouvernement.

En effet, dans le cadre d'une interprétation téléologique d'un texte, (soit l'interprétation du but ou de la finalité recherchée par l'auteur du texte) il est indispensable que l'on se réfère à des travaux précédant l'adoption du texte par l'auteur même du texte ou ceux qui ont voté son adoption. Ainsi lorsque l'on interprète une loi, un décret ou une ordonnance l'on se réfère aux travaux préparatoires du parlement fédéral, régional ou bruxellois, car en fin de compte ce sont les députés (la majorité en tout cas) qui ont voté le texte normatif en question.

Dans le même ordre d'idées, lorsque l'on interprète un texte (à condition qu'il soit obscur) d'un arrêté du gouvernement, l'on peut se référer aux notes des ministres ou du ministre-président du gouvernement.

Or, force est de constater que le gouvernement de la Région Bruxelloise compte un ministre-président et 4 ministres et que les secrétaires d'état ne font absolument pas partie du gouvernement. Le texte de l'article 41 § 2 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises ne laisse aucun doute à ce sujet. Les requérants se permettent de citer celle-ci : "Les Secrétaires d'État régionaux ne font pas partie du Gouvernement, mais peuvent assister en tout ou en partie aux réunions de celui-ci.". Ce texte a le mérite d'être assez clair, à moins que l'auditeur ne vienne encore interpréter contra legem cet article de loi ...

En d'autres termes les notes d'un secrétaire d'état ne peuvent servir de base pour interpréter la finalité du texte gouvernemental. Se référer à la note d'un secrétaire d'état

pour interpréter un arrêté du gouvernement est aussi absurde que de se référer à une note d'un collaborateur parlementaire pour chercher la finalité d'une loi.

Ensuite, à supposer que le texte de l'arrêté du gouvernement est mal rédigé (malgré tous les éminents juristes, illustres avocats et assistants universitaires qui sont intervenus dans sa rédaction, tel par exemple M. Jérôme Sohier etc ...) il n'incombe pas au Conseil d'état de pallier les mauvaises formulations dans l'arrêté du gouvernement de la partie adverse, avec interprétations extensives et des généralisations imprécises émanant d'une note de la partie adverse qui est partie au procès. Il est parfaitement loisible à la partie adverse, soit de prendre un arrêté interprétatif, soit de modifier l'arrêté du 4 septembre 2003.

Si la partie adverse prend une disposition normative claire et limitative telle que l'arrêté du gouvernement, elle doit s'y plier en respectant son propre texte à la lettre en vertu de l'adage *patere legem*.

À supposer que l'on veuille bien avec l'auditeur donner une portée particulièrement large aux termes utilisés au point d'y intégrer d'autres éléments du bâtiment tels que la tablette de la rambarde (et pourquoi pas tant qu'on y est les pots de fleurs, des nains de jardin et d'autres éléments de décor) à la notion de plancher brut du balcon (au point où cela en devient ridiculement absurde), alors les requérants demandent au Conseil d'état de ne pas appliquer l'article 2 de l'arrêté du gouvernement ainsi interprété par les largesses de l'auditeur compte tenu de son illégalité flagrante par rapport à l'article 134 de la Constitution, 38 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, 78 de la loi spéciale du 08 août 1980, 4 et 6 du Code du logement et 135 de la NLC et ce conformément au prescrit de l'article 159 de la Constitution.

Par rapport à cet article 2 de l'arrêté du gouvernement il n'y a que trois alternatives :

- soit en présence de ce texte l'on ne peut plus clair et de toute évidence limitatif l'on se tient au texte de l'arrêté du gouvernement,
- soit si l'on considère qu'il faut aller chercher à interpréter le texte, il convient d'interpréter l'article 2 de l'arrêté de manière limitative et restrictive comme il se doit pour une règle de police spéciale, laquelle est de surcroît inférieure la loi (Code du logement et NLC),
- soit si l'on entend lui donner une portée encore plus large, alors il convient d'écarter son application en vertu de l'article 159 de la Constitution comme indiqué plus haut.

Quoi qu'il en soit, cela aboutit à la même conclusion, c'est qu'en tout état de cause la partie adverse sortait de ses compétences d'attribution lorsqu'elle entendait inspecter la tablette de la balustrade.

En ce qui concerne la violation de la foi due aux actes :

Tout d'abord l'auditeur estime que les requérants auraient dû spécifier les articles de loi sur lesquels ils fondent le principe de respect de la foi due aux actes. Pour ce faire l'auditeur indique en note infrapaginale un arrêt n° 242.986 du Conseil d'état du 19 novembre 2018.

Les requérants estiment que cet arrêt du Conseil d'État était pris en matière de cassation administrative et son enseignement ne trouve pas à s'appliquer lorsque les requérants agissent en annulation d'un acte administratif individuel.

Le respect de la foi due aux actes qu'il soient individuels ou réglementaires est la prémisses indispensable à l'existence même de l'état de droit. Prétendre que l'administration n'est pas tenue par le principe général de respect de la foi due aux actes serait ouvrir la porte à l'arbitraire et aux pires abus. Par ailleurs, tout débat, qu'il soit juridique ou autre, serait absolument impossible si tout un chacun n'était pas tenu au respect de la foi due aux actes qu'il invoque en appui de ses droits ou intérêts ou des actes qui lui sont opposés.

L'auditeur estime que l'administration n'aurait fait "qu'interpréter souverainement" le rapport de l'expert N. et ainsi n'aurait pas violé la foi due au rapport de l'expert N.

Or, donner à un écrit une interprétation incompatible avec ses termes ne constitue pas une interprétation souveraine.

Suivant une jurisprudence constante de la Cour de cassation, dont les requérants apportent à titre purement exemplatif une des dernières décisions en date :

"Un grief de violation de la foi due aux actes consiste à désigner une pièce à laquelle la décision se réfère expressément et à reprocher à celle-ci soit d'attribuer à cette pièce une affirmation qu'elle ne comporte pas, soit de déclarer qu'elle ne contient pas une mention qui y figure, en d'autres termes de donner à cette pièce une interprétation inconciliable avec ses termes". (Cass. (2e ch.) RG P.18.0035.F, 31 janvier 2018 (État belge / MIS.), A.P.T. 2018, liv. 4, 549; J.L.M.B. 2018, liv. 10, 446; Rev. dr. étr. 2018, liv. 197, 75; R.W. 2019-20, liv. 8, 298.)

In casu, dans l'acte attaqué l'on peut lire ce qui suit :

"Point 1.1 Le garde-corps du balcon présente un problème de stabilité sous forme de fissures et claquages de la pierre, qui, si rien n'est fait, entraînera la ruine de l'élément et

sa chute. Ce désordre est relevé par l'expert N. dans son rapport du 21/03/2019, lequel demande, pour une fissure particulièrement préoccupante, une intervention "avant l'hiver 2019-2020".

Dans le rapport de l'expert N. l'on peut lire :

"La partie frontale de la tablette est cassée, avec des traces de réparation de longue date. La pierre ne présente pas de danger immédiat car le mouvement de la pierre est bloqué de part et d'autre par les pierres adjacentes de la tablette".

Dans sa décision la fonctionnaire déléguée prétend que l'expert N. aurait relevé le désordre suivant : "Le garde-corps du balcon présente un problème de stabilité, (...) qui, si rien n'est fait, entraînera la ruine de l'élément et sa chute."

Or, ceci est FAUX !

1° L'expert N. n'a pas parlé de problème de stabilité, ni que si rien n'était fait cela entraînerait la ruine de l'élément et sa chute.

Ceci est un ajout pur et simple de la fonctionnaire déléguée et ne figure pas dans le rapport de l'expert N. Il ne s'agit clairement pas d'une interprétation souveraine de la fonctionnaire déléguée comme se plait à euphémiser l'auditeur. La fonctionnaire déléguée prétend que c'est l'expert N. qui aurait relevé ce désordre ! Elle lui fait dire ce qu'il ne dit pas !

2° Contrairement à ce que prétend la fonctionnaire déléguée l'expert N. n'a jamais prétendu que la tablette ou les pierres la composant présentaient un problème de stabilité. L'expert N. a clairement écrit le contraire de ce que prétend la fonctionnaire déléguée, à savoir, que "le mouvement de la pierre est bloqué de part et d'autre par les pierres adjacentes de la tablette". La pierre ne présente donc pas de problème de stabilité. Elle est fixe, stable, bloquée ! Elle ne bouge pas ! Venir dire qu'il y a un problème de stabilité en prétendant que ce désordre a été relevé par l'expert N. est un pur mensonge et constitue ainsi une violation flagrante de la foi due à l'acte.

3° L'expert N. n'a jamais relevé que si rien n'était fait cela entraînerait la ruine de la pierre ou sa chute. Il n'a jamais été question nulle part de chute de pierre. Bien au contraire la pierre est bloquée et ne risque pas de chuter. La fonctionnaire viole la foi due aux actes lorsqu'elle prétend que l'expert N. aurait relevé cela dans son rapport.

4° La fonctionnaire déléguée prétend dans l'acte attaqué que l'expert N. aurait prétendu que la fissure qu'il a examinée dans son rapport, serait une fissure "particulièrement préoccupante". Or, à aucun endroit, l'on ne trouve dans le rapport de l'expert N. qu'il estimerait que la fissure serait « particulièrement préoccupante » ! De nouveau, il s'agit d'un ajout de la part de la fonctionnaire déléguée.

Ainsi en une phrase la fonctionnaire déléguée a ajouté de son chef qu'il y aurait :

- un "problème de stabilité",

- que si rien n'était fait il y aurait carrément la "ruine" de la pierre et sa "chute", que la fissure serait "particulièrement préoccupante" et que ce désordre aurait prétendument été relevé par l'expert N.

En ce qu'elle prétend que l'expert N. aurait relevé le désordre composé de ces trois éléments, la fonctionnaire déléguée viole clairement la foi due au rapport de l'expert N.

L'auditeur prétend en page 15 de son rapport qu'il ne serait pas sérieusement contesté que le balcon du logement contrôlé ne permet pas au locataire d'habiter en sécurité dans le logement et que l'état du balcon dans un de ses aspects présente un risque de sécurité même dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

N'en déplaise à l'auditeur, il est même très sérieusement et très vigoureusement contesté,

- tant dans la demande gracieuse, que dans le recours contre l'interdiction de louer, que dans le recours en annulation, que dans le mémoire en réponse, - qu'il y aurait un quelconque problème d'habiter en toute sécurité dans le logement en question et d'utiliser le balcon. L'on se demande sérieusement si l'auditeur a bien examiné toutes les pages du recours en annulation et du mémoire en réponse des requérants.

De plus les requérants dans le cadre de la violation de la foi due aux actes ont également reproché à la fonctionnaire déléguée de ne pas se baser ni sur la mise en demeure, ni sur la décision d'interdiction de louer, ni sur le rapport de l'expert N. lorsqu'elle écrit en page 6 de la décision attaquée que : "La DirL a constaté un désordre structurel menaçant la sécurité des utilisateurs du logement ou la sécurité publique."

Lorsque l'on lit la mise en demeure en ce qui concerne le balcon le constat de la DirL est le suivant : "Au premier étage, au niveau du balcon de la chambre avant, on constate divers cisaillements de la tablette d'appui du garde-corps". La même chose est reprise sur l'interdiction de louer.

Il n'est clairement pas constaté que la tablette, ou des parties de celle-ci ne seraient pas stables ! La seule et unique chose qui est constatée sont les fissures. Il n'est pas constaté que la tablette ou des parties de celle-ci menacent ruine et de chuter.

De plus la tablette ne fait pas partie des éléments structurels du bâtiment. Il a déjà été expliqué dans le mémoire en réplique (avec pièces à l'appui) que dans le bâtiment l'on l'entend par éléments structurels, les éléments porteurs !

Le sol du balcon (ce qu'on entend par "le plancher" du balcon dans l'arrêté du gouvernement, alors que le mot "plancher" n'est réservé qu'aux sols intérieurs d'un bâtiment.) est le seul que la DirL pouvait examiner par extension du plancher intérieur. C'est le seul élément portant ou structurel. Ni la balustre, ni la tablette ne sont des éléments structurels du bâtiment

En ce qui concerne les éléments structurels le rapport de l'expert N. est d'une clarté qui n'admet aucune interprétation contraire : À cet effet, dans ce rapport il est indiqué ce qui suit : "la structure portante est en excellent état".

Comme dans l'interdiction de louer l'administration se réfère au rapport N. elle ne peut pas prétendre dans l'acte attaqué qu'il y aurait un défaut structurel. Comme dans l'interdiction de louer l'administration se réfère au rapport N elle ne peut pas prétendre dans la décision attaquée qu'il y aurait un défaut de stabilité, tout mouvement de la pierre étant bloqué ainsi qu'indiqué dans le rapport N..

Ni dans la mise en demeure, ni dans l'interdiction de louer dans leurs parties constat il n'a été constaté que la pierre de la tablette ou partie de celle-ci seraient instables.

Le fait qu'il y ait des fissures ne vient pas contredire ce qui précède. Les fissures de la pierre n'impliquent pas ipso facto un manque de stabilité de la pierre, celle-ci étant collée des deux côtés aux autres parties de la tablette et son mouvement étant bloqué.

De plus l'on ne lit nulle part, ni dans la mise en demeure, ni dans l'interdiction de louer qu'il y aurait un quelconque danger pour les habitants de l'immeuble ou pour la sécurité publique !

La fonctionnaire déléguée viole la foi due aux propres écrits de l'administration lorsqu'elle prétend que "La DirL a constaté un désordre structurel menaçant la sécurité des utilisateurs du logement ou la sécurité publique." En effet, la fonctionnaire déléguée ajoute aux constats de l'administration qui se bornent à constater simplement la fissure de la tablette. En ce sens les requérants ont écrit qu'il est sans importance qu'il y ait des fissures de la pierre du moment que la pierre est bloquée et ne risque pas de tomber. Les fissures ne sont peut-être pas esthétiques, cependant cela n'est pas du ressort de l'administration.

L'auditeur ne semble pas avoir examiné cette partie du moyen.

En ce qui concerne le manque au devoir de minutie :

L'auditeur estime que les requérants n'auraient pas intérêt à ce grief car il n'entraînerait pas de conséquence sur la légalité de l'acte attaqué et que la formulation incompréhensible de l'administration ne serait qu'une simple erreur de plume.

Or, il ne s'agit nullement là d'une erreur de plume. Il s'agit d'une phrase absolument incompréhensible même lorsqu'on essaie par tous les moyens de deviner ce que l'administration a voulu dire. En rédigeant son considérant de manière inintelligible l'administration rend impossible dans le chef du requérant de se défendre en attaquant ce maillon du raisonnement.

De plus n'effectue pas un examen minutieux du dossier la fonctionnaire déléguée qui fait dire aux écrits de l'administration autre chose de ce qui y est expressément mentionné et en ajoutant ce qui n'y figure pas.

N'effectue pas un examen minutieux du dossier l'administration qui fait dire aux écrits de l'expert ingénieur architecte autre chose de ce que cet expert indique expressément.

De plus soit dit en passant, sort de ses compétences d'attribution l'administration du logement qui sans constater que des éléments d'un bâtiment ne sont pas stables, donne des injonctions aux administrés d'effectuer pareils travaux ».

V.2. Examen

1. L'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements prévoit ce qui suit :

« § 1^{er}. L'exigence de sécurité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 1^o, du Code, comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts.

§ 2. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment, 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. Cette exigence est jugée par rapport aux éléments suivants :

- 1° les fondations ;
- 2° les maçonneries ;
- 3° les éléments structurels, tels que les poutres, colonnes et charpentes ;
- 4° les toitures et accessoires ;
- 5° les planchers bruts, en ce compris les balcons et terrasses ;
- 6° les escaliers ;
- 7° les cheminées ;
- 8° les menuiseries intérieures et extérieures ainsi que leurs éventuelles parties vitrées ».

2. Le principe de la foi due aux actes est consacré par les anciens articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil. Le juge viole la foi due à un acte lorsqu'il lui donne un sens et une portée inconciliable avec ses termes et qu'il le fait mentir. Le juge ne viole pas la foi due à un acte en l'interprétant.

3. En l'espèce, à propos du point relatif à la stabilité du bâtiment, l'auteur de l'acte attaqué indique ce qui suit :

« Le garde-corps du balcon présente un problème de stabilité sous forme de fissures et claquages de la pierre qui, si rien n'est fait, entraînera la ruine de l'élément et sa chute. Ce désordre est relevé par l'expert M.N. dans son rapport du 21/03/2019, lequel demande, pour une fissure particulièrement préoccupante, une intervention "avant l'hiver 2019-2020".
Par ailleurs, force est de constater que, malgré la recommandation émise par leur propre expert, aucune démarche n'a été entreprise.
[...]
La DirL a constaté un désordre structurel menaçant la sécurité des utilisateurs du logement ou la sécurité publique.
Le garde-corps est l'accessoire du balcon, lequel [...] est accessible.
Ce qui est reproché au garde-corps est bien un défaut de stabilité ».

4. Il ressort du rapport établi en mars 2019 par l'expert N.G. que celui-ci a examiné le balcon visé. En ce qui concerne les balustres et la partie gauche de la tablette en pierre, il préconise des réparations à faire réaliser par un tailleur de pierre dans un délai de deux ans. En revanche, en ce qui concerne la tablette frontale du balcon, également en pierre, il indique qu'elle est cassée, avec des traces de réparation de longue date, que si elle ne présente pas de danger immédiat, il faut envisager une réparation par brochage ou un remplacement de la pierre pour éviter que, sous l'effet du gel, la situation ne s'aggrave, et précise que la réparation devrait avoir lieu avant l'hiver 2019-2020.

5. Compte tenu de ces mentions, la partie adverse a pu considérer, au terme de sa propre analyse, être en présence d'une fissure « particulièrement

préoccupante » dès lors que l'expert préconise de la faire réparer avant l'hiver suivant. Le grief pris d'une violation de la foi due aux actes n'est pas établi.

6. Quant à la question de savoir si le problème de cette tablette frontale du balcon participe de la stabilité du bâtiment et ressortit de la compétence de la partie adverse pour contrôler l'état structurel de l'immeuble, il ressort de l'article 2, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, précité, que l'exigence de sécurité est vérifiée par rapport à huit éléments dont la liste apparaît comme limitative. Il n'est pas contestable que la tablette en pierre du balcon est maçonnée aux autres éléments de celui-ci. En effet, une maçonnerie se définit comme un « Ouvrage composé de matériaux (pierres de taille, moellons, briques, etc.) unis par un liant (mortier, plâtre, ciment, etc.) » (Le Larousse). Par ailleurs, ainsi que le constate la partie adverse, le balcon, qui figure à l'article 2, § 2, précité, est accessible. Or, la *ratio legis* de la disposition en cause est de permettre d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords. Au vu de la photographie du balcon et de sa tablette frontale figurant dans le rapport de l'expert du 21 mars 2019, il ne peut être sérieusement contesté que l'état de celle-ci est susceptible d'affecter la sécurité de l'occupant du logement et pas seulement le passage des usagers de la voie publique sous ce balcon. Cette même photographie permet de constater que la tablette n'est pas un « accessoire » du garde-corps mais en fait intrinsèquement partie. Il résulte de ces différents éléments que le fonctionnaire délégué est bien compétent pour juger de l'exigence de sécurité de cet élément.

7. Quant à l'erreur de plume contenue dans le motif « Le garde-corps est l'accessoire du balcon lequel possède est accessible », il s'agit de toute évidence d'une erreur matérielle qui n'entraîne aucune conséquence sur la légalité de l'acte attaqué, de sorte que les requérants n'ont pas intérêt à ce grief.

8. Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

VI.1.1. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 1bis, 2, § 3, et 5, § 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 4 septembre

2003, précité, de « la contradiction dans les motifs, du principe de *fair play*, du principe de précaution/prudence » et du devoir de minutie.

Dans une première branche, les requérants constatent que l'autorité, tout en ayant admis que le logement que ses inspecteurs ont visité est un logement collectif, fonde sa décision de non-conformité sur les exigences en matière d'équipement correspondant aux logements individuels, pour lesquels le logement doit être équipé d'un compteur électrique individualisé et identifié clairement.

Ils rappellent que l'article 5, § 6, alinéa 2, de l'arrêté précité, prévoit une dérogation pour les logements collectifs.

Ils exposent que ce n'est qu'en présence d'une maison avec plusieurs logements individuels (studios séparés, kots séparés, appartements séparés), - et non dans une maison avec un logement collectif-, que chaque logement doit être pourvu d'un compteur identifié mesurant la consommation en énergie électrique du logement en question et ce dans le but qu'il n'y ait pas de confusion avec la consommation électrique d'un autre logement indépendant ou séparé du premier.

Dans une deuxième branche, ils font grief à la partie adverse d'avoir exigé la production d'une attestation de réception de l'installation électrique par un organisme agréé qui soit postérieure à la mise en demeure de réaliser des travaux de mise en conformité. Ils font valoir qu'en exigeant que l'attestation de conformité soit postérieure à la formulation de la présomption de dangerosité par l'administration, l'autorité ajoute à l'exigence de l'arrêté du gouvernement et, partant, viole celui-ci, et plus spécifiquement son article 2, § 3.

Ils soutiennent que la force probante d'une attestation de conformité électrique émanant d'un organisme de contrôle agréé est bien supérieure à une présomption d'un fonctionnaire de la direction de l'Inspection du logement et que l'arrêté du gouvernement ne prévoit pas, - et à raison, - ce qu'il convient de faire dans l'hypothèse où malgré le fait que l'administré apporte une attestation de conformité émanant d'un organisme agréé, l'administration continue de maintenir sa position suivant laquelle une installation électrique est présumée dangereuse. Selon eux, exiger des administrés de produire des attestations de conformité à répétition, chaque fois que l'administration n'est pas d'accord avec ses conclusions, revient à renverser indûment la charge de la preuve en faveur de l'administration, ce qui revient à violer le principe de *fair-play*.

Dans une troisième branche, ils reprochent à la partie adverse d'avoir considéré qu'un nouveau contrôle de conformité de l'installation électrique était nécessaire en 2010, selon l'attestation de conformité produite par les requérants, alors qu'elle n'ignore pas qu'en vertu de l'article 271 du Règlement général du 10 mars 1981 sur les installations électriques (RGIE), les visites de contrôle, pour les installations domestiques, s'effectuent tous les 25 ans, de sorte que l'attestation produite par les requérants est valable jusqu'en 2034. Ils font également grief à la partie adverse d'avoir refusé de prendre en considération la circonstance du confinement imposé le 17 mars 2020 et qui a empêché le technicien de la société de contrôle de se rendre sur place pour éclaircir la question de la durée de validité du certificat produit.

VI.1.2. Le mémoire en réplique

Quant aux principes « de fair-play, de précaution/prudence et du devoir de minutie », les requérants se réfèrent à leur raisonnement et à la jurisprudence qu'ils ont invoqués quant à la recevabilité des premier et deuxième moyens.

Quant au principe de « non-contradiction », ils font valoir qu'il s'agit simplement d'un principe de logique élémentaire.

Sur le fond, ils répliquent sur la première branche du moyen en faisant valoir que c'est à bon droit qu'ils ont invoqué la violation de l'article 5, § 6, de l'arrêté du 4 septembre 2003, précité, dès lors que c'est la seule disposition de cet arrêté qui traite des compteurs. Ils estiment qu'il est évident qu'on ne pourrait pas leur reprocher un danger lié aux compteurs et s'interrogent sur la confusion qu'aurait pu commettre le fonctionnaire délégué entre les compteurs et les tableaux électriques. À titre surabondant, ils précisent qu'en ce qui concerne les tableaux électriques et pour savoir quel plomb de quel tableau correspond à quel circuit il aurait fallu leur demander les plans électriques unifilaires et d'implantation dont ils disposent depuis 2009 mais constatent que ces plans ne leur ont jamais été demandés.

En ce qui concerne la deuxième branche du moyen, ils affirment que les faits de l'arrêt cité par la partie adverse sont totalement différents du cas d'espèce où les plans existent depuis 2009 et où il n'y a aucun différentiel qui manque. Ils ajoutent que le seul problème qui s'est posé en l'espèce est une erreur de date qui a de surcroît été corrigée ultérieurement par Electro-test après la visite du 13 juillet 2020 du même inspecteur qui avait commis l'erreur en 2009.

Ils précisent encore qu'ils n'ont jamais admis qu'il y avait la moindre infraction au R.G.I.E.

En ce qui concerne la troisième branche du moyen, ils expliquent que lorsque les mesures de confinement ont été partiellement levées, Electro-test a pu envoyer son inspecteur visiter l'ensemble de l'installation électrique le 13 juillet 2020 de sorte qu'ils ont pu recevoir leurs attestations de conformité corrigées, qu'ils produisent.

En ce qui concerne le courrier du 6 novembre 2018 les invitant à apporter les documents relatifs à la réception par un organisme compétent des installations de gaz et d'électricité, ils affirment que la formulation du courrier est ambiguë et prête à confusion.

Ils affirment que ce n'est qu'après la notification de la décision d'interdiction de louer du 9 mars 2020 qu'ils ont pu se rendre compte de l'anomalie existante dans leur attestation de conformité, portant une date de validation d'un an alors qu'elle était valable 25 ans. Ils rappellent que le 17 mars 2020, le confinement a été décrété, de sorte que l'autorité aurait dû prendre en considération cet élément et attendre qu'ils puissent lui fournir la preuve d'une erreur de plume dans leur attestation de conformité avant de prendre l'acte attaqué.

Ils reprochent également à la partie adverse de ne pas leur avoir laissé le bénéfice du doute, dès lors qu'elle a elle-même exprimé un doute quant à la durée de validité de l'attestation fournie, en indiquant : « les attestations ont semble-t-il une durée de validité de seulement 12 mois ».

VI.1.3. Le dernier mémoire

Les requérants s'expriment comme suit :

- « En ce qui concerne le fait que l'administration reproche aux requérants que les compteurs électriques ne sont pas identifiés sans ambiguïté, les requérants ne peuvent absolument pas se rallier à l'interprétation pour le moins erronée que l'auditeur fait de l'article 2 § 3 de l'arrêté du gouvernement du 4 septembre 2003. Selon l'auditeur le fait que dans la maison des requérants il y ait trois compteurs électriques, signifie que les requérants se doivent d'identifier les compteurs pour permettre de dire quel compteur serait utilisé par l'ancien locataire M. B. A. Or, cette affirmation de l'auditeur est tout simplement absurde. Tout d'abord, les requérants souhaitent rappeler les faits : Il y a 3 compteurs électriques pour toute la maison. Ces compteurs électriques sont communs. Ensuite, dans la maison il y avait une collocation de 4 personnes (Monsieur B. A. a quitté les lieux depuis à cause de nombreuses pressions subies tant par la DirL que par la commune de Schaerbeek).

Les habitants (excepté le père de la requérante) payaient 450 euros par mois de loyers et charges, dont 400 euros de loyer et 50 euros de charges forfaitaires pour l'eau, le gaz, l'électricité, le mazout et internet wi-fi.

Les requérants précisent qu'il s'agissait de 50 euros de forfait fixe de charges et pas de provision de charges.

La ratio legis de l'article 5 § 6 de l'arrêté du gouvernement qui veut que chaque logement dispose au minimum d'un compteur individuel est que chaque locataire d'un logement ne doit payer que ses propres charges de consommation, selon les indications du mesurage du compteur qui le fournit en énergie et pas les charges d'une personne habitant un autre logement.

Un seul logement (un grand appartement, une villa, une maison de maître) peut parfaitement disposer de plusieurs compteurs (l'exigence d'un compteur est une exigence minimale). Cela signifie que la personne qui loue ces biens paie à la compagnie qui fournit l'électricité pour l'ensemble de la consommation telle qu'indiquée par ces compteurs.

Les raisons pour une maison de disposer de plusieurs compteurs peuvent être différentes :

- parce qu'il y a plusieurs logements ;

lorsqu'il n'y a pas plusieurs logements, parce que la puissance nécessaire en watt ou alors l'intensité en ampérage dont les habitants ont besoin pour faire fonctionner simultanément les divers appareils exige le placement d'un deuxième voire troisième compteur.

Lorsque les personnes vivent en colocation dans un logement il ne faut pas procéder à l'individualisation du ou des compteurs par rapport à chaque colocataire, car les colocataires paient solidairement au bailleur pour la consommation totale (que celle-ci figure sur un compteur ou sur mille compteurs).

Donc quand il y a un seul logement dans une maison qu'il y ait un ou plusieurs compteurs cela n'a aucune espèce d'importance au niveau de l'individualisation du ou des compteurs car les colocataires paient solidairement au bailleur et au marc le franc entre eux (ou suivant une autre clé de répartition figurant dans le pacte de colocation qui ne concerne pas le bailleur) pour la consommation de toute la colocation.

Dans le cas d'espèce, non seulement il y a une colocation dans le logement (ce qui implique que les compteurs sont communs) mais, de plus, les colocataires paient un forfait de charges (50 euros pour l'eau, gaz, électricité, mazout et Internet) quelle que soit leur consommation réelle.

Pour une colocation comme celle du cas d'espèce où les colocs paient un forfait de charges au bailleur en lieu et place de la consommation réelle, il est *a fortiori* sans aucune importance de savoir s'il y a un compteur ou mille compteurs électriques.

Si au lieu d'avoir une colocation dans la maison, il y avait deux colocations, en d'autres termes deux logements, c'est alors qu'une individualisation et indication des compteurs devrait avoir lieu (à condition que les colocs ne paient pas de forfait de charges), car chaque colocation ne devrait supporter que les frais pour les consommations électrique qu'elle utilise.

C'est pour ce motif qu'il importait dès le départ de savoir si la maison contient un seul logement collectif comme le soutiennent les requérants, ou plusieurs logements comme le soutient l'administration. Sur ce point l'auditeur a malheureusement omis de se prononcer.

En effet, ce qui importe de savoir avant tout est : "Combien de logements il y a dans la maison ?" C'est la réponse à cette question qui résout toutes les autres questions.

Selon les requérants, une colocation est un logement.

D'ailleurs, le Code bruxellois du logement définit ainsi la colocation dans son article 2 § 1

"34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs (...)"

Selon le Conseil d'état :

"Une maison unifamiliale n'est pas réservée à des personnes apparentées. Les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées. La maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement. (...) La colocation ainsi conçue ne crée pas un nouveau logement." (C.E. (13e ch.) n° 237.973, 20 avril 2017 (la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve / la Région wallonne), Amén. 2017 (reflet ORBAN DE XIVRY, E.), liv. 4, 312; A.P.T. 2017, liv. 4, 417; C.D.P.K. 2017, liv. 4, 799; Rev. dr. commun. 2017 [...], liv. 4, 34; Rev. dr. commun. 2017, liv. 4, 19, note BERNARD, N.)

Dans le même sens voyez également les deux arrêts suivants du Conseil d'État :

(...)

Pourtant selon l'administration une colocation est autant de logements que de colocataires... (pour des motifs incompréhensibles).
C'est aussi dans ce contexte qu'il faut placer l'exigence d'équipement minimal.
Un logement implique un compteur ou alors plusieurs compteurs qui n'ont pas à être individualisés.
Plusieurs logements cela implique que chaque compteur ou chaque groupe de compteurs doivent se rattacher au logement qu'ils fournissent en énergie.
Si les requérants au lieu de louer en colocation avaient loué à chaque personne individuellement un appartement ou un studio, alors et seulement alors il aurait fallu individualiser les compteurs en fonction des logements (logement du premier étage, 'du deuxième étage etc.) (et encore s'ils demandaient le paiement du prix réel des charges pour la consommation et pas un forfait).
L'erreur d'interprétation de l'auditeur vient du fait qu'il oublie que l'arrêté du gouvernement bruxellois traite des exigences minimales. Donc c'est tout à fait logique qu'il envisage qu'il y ait au moins un compteur par logement. C'est en ce sens que lorsqu'il y a une colocation, le compteur ou les compteurs sont communs. C'est même du simple bon sens. Cela ne devait même pas figurer dans un arrêté du gouvernement.
Rappelons qu'il n'est nullement interdit qu'un logement dispose de plusieurs compteurs. Il faut au minimum qu'un logement dispose d'un compteur. S'il y en a plusieurs, tant mieux.
S'il y a une colocation dans un logement avec plusieurs compteurs, alors ceux-ci sont par définition communs au logement en question ou à la colocation en question. En effet, les colocataires ne vont pas commencer à se disputer combien de minutes un colocataire reste dans la toilette, le living, la cuisine etc ... qui sont communs pour se départager la consommation électrique. Dans un logement où il y a une colocation, le compteur est commun parce que les colocs se partagent les lieux de vie communs, qui sont éclairés, chauffés etc. Cela signifie que si un logement en colocation a plusieurs compteurs, *ipso facto* ces compteurs sont tout aussi communs car les colocs se partagent tout autant les lieux communs que s'il n'y avait qu'un seul compteur.
L'on perçoit ici toute l'importance de la réponse à la question de savoir s'il y a un seul logement pour les 4 colocataires ou 4 logements.
Lorsque l'arrêté du gouvernement prévoit une disposition dérogatoire telle que celle-ci : "Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires", l'on voit clairement que la dérogation de non-identification des compteurs s'applique chaque fois que des personnes partagent des lieux de vie communs (opposé aux lieux de passages commun dans les immeubles à plusieurs appartements, ou plusieurs logements).
Le fait que le raisonnement de l'auditeur, - suivant lequel ce qui compte pour l'identification serait le nombre de compteurs, - est erroné, et peut aisément être démontré par le fait que l'arrêté du gouvernement n'aurait rien à dire en cas d'un seul compteur car par définition on ne peut pas identifier ou individualiser plusieurs locataires sur un seul compteur.
En effet, si l'on devait suivre la logique de l'auditeur, en cas de plusieurs logements dans une maison (division sauvage sans permis) avec un seul compteur on n'aurait pas besoin d'identification car le compteur est unique et que donc tous les locataires de différents logements paieraient l'on ne sait comment ...
Or, ce qui compte est le nombre de logements pour connaître le nombre minimum de compteurs nécessaires et partant pour l'identification du compteur en fonction du logement. Si une personne lotit sa maison en 5 entités, il faut nécessairement au minimum 5 compteurs différents identifiés par rapport aux logements concernés.
Ceci dit, rien n'empêche que dans une maison avec 5 logements il y ait 10 compteurs, dans ce cas il faut de nouveau des compteurs ou groupe de compteurs individualisés.
Dans une maison avec un seul logement, qu'il y ait un ou mille compteurs, tous ces compteurs sont communs au logement.
Ce qui compte également est de savoir si le bailleur ne commet pas des voies de fait pour modifier le nombre de logements. Si le bailleur loue par deux baux différents à deux personnes différentes qui ne partagent pas des lieux communs alors il loue deux logements. Dans ce cas il faut que les compteurs soient identifiés par rapport à chacun de ces logements (à condition que le bailleur exige le paiement des charges réelles pas d'un forfait de charges.)
Vu qu'en l'espèce il n'est pas contesté par l'administration que les communs sont partagés par tous les colocataires et vu par ailleurs que les colocataires vivent dans un seul et unique logement collectif dans lequel ils partagent tous les lieux de vie commune, le logement tombe sous le coup de la dérogation prévue par l'article 5 § 6 de l'arrêté du

gouvernement et les compteurs étant communs, ils n'ont pas à être identifiés ou individualisés.

Le moyen des requérants est recevable et parfaitement fondé en cette branche.

En ce qui concerne l'attestation de conformité électrique :

Tout d'abord les requérants remarquent une politique de deux poids et deux mesures dans l'examen de l'affaire de la part de l'auditeur.

D'une part, lorsque l'administration formule des phrases absolument incompréhensibles l'auditeur prétend qu'il s'agit de simples erreurs de plume et lorsque c'est Electro-test qui commet une erreur purement matérielle avec une demande de revisite dans 1 an alors qu'il aurait dû indiquer dans 25 ans, ceci n'est pas une erreur matérielle.

Or:

- d'une part, Electro-test a admis son erreur et effectué la correction de la date,

- et d'autre part, ce qui est le plus important, un délai d'un an n'existe tout simplement pas dans le RGIE en ce qui concerne les installations domestiques, les délais de l'article 271 du RGIE sont 25, 13 ou 5 ans.

□ "Article 271 RGIE: visite de contrôle des installations à basse tension

Toute installation à basse tension, même celle alimentée par une installation privée, à l'exception des lignes aériennes et des canalisations souterraines des réseaux de distribution publique d'électricité, fait l'objet d'une visite de contrôle soit par un organisme agréé, soit par un délégué du distributeur chargé du contrôle, soit par l'autorité habilitée ou chargée de la faire selon les prescriptions de l'article 275 :

tous les 25 ans pour les installations domestiques ; tous les 13 mois pour les installations foraines ; tous les 5 ans pour les autres installations ;

La visite de contrôle porte sur la conformité aux prescriptions du présent règlement. Pour ce qui concerne les lignes aériennes des réseaux de distribution publique d'électricité, le Ministre ayant l'Énergie dans ses attributions peut soumettre tout ou partie desdites lignes à l'obligation de faire l'objet d'une visite de contrôle par un organisme agréé, et ce aux conditions qu'il détermine après consultation des gestionnaires du réseau concerné".

Ce que les requérants ont écrit dans le recours précédant l'acte attaqué est ce qui suit : (...)

De toute évidence la fonctionnaire déléguée n'a pas répondu à cet argument de droit des requérants. La fonctionnaire déléguée a tout simplement omis d'y répondre alors que cet argument était d'une importance capitale.

Ensuite, à aucun moment la fonctionnaire déléguée ne prétend que les attestations d'Electro-test ne sont pas valables, (elle ne le pourrait pas compte tenu de l'article 271 RGIE). La fonctionnaire déléguée se borne à écrire que les attestations indiquent explicitement qu'une nouvelle visite de contrôle doit avoir lieu dans 1 an. La fonctionnaire déléguée ne prend pas position par rapport à la validité des attestations Electro-Test.

En outre, si les requérants ont apporté en pièce n° 23 l'attestation de réception d'Electro-test telle que corrigée par les soins du même inspecteur qui était venu en 2009, c'est tout simplement pour démontrer qu'il y a eu effectivement une erreur de plume et que si l'administration avait pris le temps d'attendre de recevoir ce document, elle aurait eu la certitude absolue que l'installation électrique était parfaitement conforme.

En effet, l'administration n'ignorait pas que les requérants étaient en contact avec Electro-test et que la seule raison pour laquelle l'inspecteur d'Electro-Test n'avait pas été dépêché sur les lieux était dû aux mesures prises par le gouvernement, de sorte que les requérants se trouvaient privés par un cas de force majeure en l'occurrence un fait du prince de la possibilité d'apporter tous les éléments utiles à leur défense et à l'information de la fonctionnaire déléguée.

Alors que ses délais pour prendre la décision attaquée avaient été suspendus par le gouvernement et qu'elle pouvait patienter d'obtenir un document qui allait lui faire considérer l'affaire sous un autre jour, sachant pertinemment qu'il ne s'agissait que d'une erreur matérielle, la fonctionnaire déléguée s'est précipitée pour prendre sa décision sans avoir à devoir s'exprimer sur l'attestation corrigée par l'inspecteur d'Electro-test.

Dans la décision attaquée l'on ne comprend pas pour quel motif le fonctionnaire délégué n'accepte pas que l'erreur commise par Electro-Test était simplement une erreur matérielle dans la mesure où dans le RGIE, il n'y a aucun délai de 1 an mais 25, 13 et 5 ans.

Si la fonctionnaire déléguée avait expliqué pour quel motif elle estimait qu'il ne s'agissait pas d'une simple erreur matérielle, les requérants auraient pu examiner son raisonnement et soit comprendre les motifs, soit démontrer en quoi le raisonnement ne tenait pas. Or, la fonctionnaire déléguée n'a pas donné d'explication sur ce point, elle n'a pas motivé, la fonctionnaire déléguée n'a fait qu'affirmer sans justifier.

Dans le même ordre d'idées, aucune justification n'est donnée par l'auditeur, de savoir pour quel motif l'on ne peut considérer que l'erreur commise par Electro-Test n'était pas une simple erreur matérielle.

L'auditeur semble reprocher aux requérants que cette attestation de réception qui a été rédigée le 13 juillet 2020 ait été antidatée à la date de 2009.

Or, ceci est parfaitement normal dans la mesure où les requérants ont refusé de payer Electro-test pour une erreur commise par ceux-ci et qu'ils avaient l'obligation de corriger. Ainsi pour la correction de l'erreur matérielle les requérants ne devaient pas payer Electro-test, il fallait reprendre l'ancienne date de 2009 et l'attestation serait valable jusqu'en 2034 après vérification que tout était demeuré effectivement tel quel jusqu'au jour du contrôle par l'inspecteur d'Electro-test le 13 juillet 2020.

Si les requérants voulaient une nouvelle attestation de réception avec un nouveau délai de 25 ans courant à partir de 2020 jusque 2045 alors les requérants devaient payer de nouveau pour les services d'Electro-test, ce que les requérants refusent vivement de faire, car ce n'est pas aux requérants à assumer les erreurs matérielles d'Electro-Test. Le but était de démontrer que depuis 2009 et jusqu'au 13 juillet 2020 l'installation électrique n'a pas changé et qu'elle était depuis 2009 parfaitement conforme !

Il est faux de prétendre comme le fait l'auditeur que depuis novembre 2018 les requérants auraient été avertis qu'ils devaient être en mesure de fournir la réception par un organisme compétent des installations de gaz et électricité. Ce qui était indiqué dans les courriers de l'administration était qu'il était impératif qu'une personne habilitée à fournir tous les documents (réception par un organisme compétent des installations gaz et électricité) et les renseignements utiles soit présente, sans que les requérants soient obligatoirement présents. Cette formulation prête à confusion même pour les requérants qui ont pourtant quelques notions de droit. L'on ne peut savoir qui est cette personne habilitée à fournir des documents et renseignements utiles. C'est bel et bien la présence d'une personne qui était exigée et pas une communication de documents !

Ensuite cette demande en novembre 2018 n'a aucun sens, car l'administration ne peut savoir préalablement si l'installation est conforme ou pas.

Ce n'est qu'après avoir examiné l'immeuble que l'administration aurait pu demander une attestation de conformité ainsi qu'il est prévu par l'arrêté du gouvernement, ce qu'elle est demeurée en défaut de faire.

Il est clair qu'il importe peu à l'administration d'être claire et d'obtenir les documents. D'ailleurs l'administration aurait tout simplement pu demander la communication des documents au lieu de la présence d'une personne qu'on ne sait pas qui cela doit être.

Ce qui importe à l'administration est de trouver coûte que coûte des "problèmes" pour pouvoir racketter les administrés.

Il est notoire depuis le début des interventions de la DirL que son action a le plus souvent des effets pervers au niveau des locataires des logements qui sont inspectés (qui sont délogés sans qu'ils puissent trouver où se loger, ou qui, - dans le meilleur des cas, - voient leurs loyers augmenter significativement suite à quelque menus travaux effectués par les bailleurs qui se voient obligés de répercuter sur leurs locataires les amendes et travaux imposés par la DirL) plutôt que des effets positifs au niveau du bâti Bruxellois !

Aussi, venir reprocher aux requérants qu'ils savaient que leur attestation n'était pas valable n'a pas de sens. Il n'est nullement indiqué sur les attestations de conformité versées au dossier qu'après un an elles ne seraient pas valables !

De plus il avait été oralement confirmé aux requérants que pareilles attestations étaient valables pendant 25 ans de sorte que les requérants n'allaient pas examiner les notes infrapaginales de l'attestation et rechercher l'intégralité des dispositions légales applicables, à savoir tout le RGIE pour savoir ce que l'inspecteur aurait dû indiquer sur les attestations.

Ce n'est que lors de la deuxième visite des inspecteurs que la question fut posée et la réponse ne fut donnée que dans l'interdiction de louer en mars 2020 alors que l'attestation avait été communiquée à l'administration depuis janvier 2020.

Si l'administration ne comptait pas tenir compte de l'attestation, elle aurait dû prévenir les requérants dès le mois de janvier 2020, ce qui aurait permis aux requérants de demander la correction à Electro-Test bien plus tôt.

Sachant que les requérants n'ont été informés qu'en mars 2020 (alors qu'elle aurait pu le faire en janvier) alors qu'à peine quelques jours après le gouvernement décida de mesures Covid draconiennes, l'administration, - dont les délais pour prendre une décision étaient suspendus *sine die*, - aurait dû patienter pour obtenir le document avec l'erreur matérielle corrigée.

En ce qui concerne l'exigence de la part de la fonctionnaire déléguée d'apporter une attestation de conformité postérieure aux "constatations" de la DirL, l'auditeur ne fait qu'affirmer sans motiver que l'administration n'aurait pas violé l'article 2 § 3 de l'arrêté

du gouvernement bruxellois en se référant à un des arrêts B. en note infra paginale, à savoir l'arrêt 213.456 du 25 mai 2011.

Tout d'abord, notons qu'il est défendu aux magistrats de prononcer par voie de disposition générale et réglementaire et que dans notre système juridique l'on ne connaît pas le principe du précédent.

Le fait de simplement se référer à l'arrêt B. sans justifier par un raisonnement pour quel motif l'auditeur estime que celui-ci s'appliquerait au cas d'espèce est insuffisant pour motiver correctement son avis.

Concernant l'arrêt B. les requérants se permettent de nouveau de rappeler que les faits qui ont donné lieu à cet arrêt sont totalement différents du cas d'espèce et que dans cet arrêt-là, compte tenu des faits spécifiques du dossier B., il allait de soi qu'il fallait une attestation postérieure.

Pour rappel : Dans l'affaire B., les plans électriques étaient inexistantes, il y avait 4 logements individuels et pour l'un d'entre eux il manquait un différentiel de 30 mA pour le local humide ce qui est une infraction grave au RGIE. M. O. B. ne contestait pas qu'il manquait les plans, il ne contestait pas qu'un différentiel manquait alors qu'il était requis en vertu du RGIE, mais il estimait simplement que l'administration ne prouvait pas lequel des 4 logements n'avait pas de différentiel.

M. O. B. avait donc admis implicitement mais de manière certaine que les attestations de conformité électrique qu'il avait obtenu de la part de l'organisme de contrôle ne permettaient plus de présumer de la conformité de ses installations au RGIE. C'est en toute logique dans ce cas-là qu'il fallait des nouvelles attestations de conformité.

Cette affaire n'est absolument pas comparable au cas d'espèce où les plans existent depuis 2009 et où il n'y a aucun différentiel qui manque et où les requérants ne reconnaissent pas que les attestations de conformité ne permettent pas de présumer de la conformité de l'installation, bien au contraire !

Le seul problème qui s'est posé dans le cas d'espèce était une simple erreur matérielle, dont compte tenu de la législation en vigueur l'on ne pouvait mettre en doute le caractère d'erreur matérielle, erreur qui a été corrigée ultérieurement après la visite du 13 juillet 2020 du même inspecteur d'Electro-Test qui avait commis l'erreur en 2009 !

Les requérants n'ont jamais admis (contrairement à l'affaire B.) qu'il y avait la moindre infraction au RGIE ! Bien au contraire.

Ensuite, le fait pour l'auditeur d'affirmer purement et simplement sans prendre la peine de motiver par un texte légal ou un raisonnement juridique que l'attestation de conformité des installations de gaz et électricité doit d'office être postérieure à la présomption de dangerosité, alors même que l'article 2 § 3 de l'arrêté du gouvernement bruxellois n'exige pas que cette attestation soit postérieure, démontre le peu de cas que l'auditeur semble faire des normes réglementaires et le manque de sérieux avec lequel il examine le recours des administrés.

L'article 2 § 3 de l'arrêté du gouvernement précité dispose que :

« ... »

L'arrêté du gouvernement dispose simplement que lorsque l'administration présume de la dangerosité, l'administré ne peut apporter la preuve contraire qu'au moyen d'une attestation de conformité délivrée par un organisme agréé. L'arrêté ne fait que spécifier le type de moyen de preuve à apporter par l'administré. À défaut de cette spécification, l'administré aurait pu apporter la preuve par toute voie de droit, y compris déclarations d'un électricien, facture d'une société de rénovation etc ...

Si l'arrêté du gouvernement spécifie le moyen de preuve, il ne précise pas si cette attestation doit être antérieure ou postérieure à la présomption de l'administration.

En exigeant que l'attestation de conformité soit postérieure à la formulation de la présomption de dangerosité par l'administration, l'administration et l'auditeur ajoutent à l'exigence de l'arrêté du gouvernement et partant viole celui-ci et plus spécifiquement l'article 2 § 3.

Le troisième moyen est recevable et parfaitement fondé dans toutes ses branches ».

VI.2. Examen

1. L'article 2, § 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, précité, prévoit ce qui suit :

- « En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception de l'installation électrique intérieure au logement par un organisme agréé par les autorités compétentes ».

2. L'article 5, § 6, du même arrêté est rédigé comme suit :

- « En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'installation électrique, le logement doit être équipé d'une installation électrique comprenant au moins un point lumineux commandé par un commutateur dans chacune des pièces, ainsi qu'une prise de courant dans chacun des locaux habitables. En outre, le logement doit disposer d'une prise de courant supplémentaire, protégée par un disjoncteur de 16 ampères.

Le logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

En toute hypothèse, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré ».

3. Le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif impose que cet acte repose sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles.

Sur la première branche

4. Les requérants critiquent le motif de l'acte attaqué, formulé au point 1.2. selon lequel « [...] les compteurs électriques dans le local technique n'ont pas été identifiés sans ambiguïté ».

5. Il ressort du dossier administratif que le reproche fait aux bailleurs, dans ce motif, est relatif aux compteurs électriques situés dans le local technique à la cave et non aux tableaux électriques généraux, situés dans ce même local technique. Le reportage photographique figurant au dossier administratif permet, en effet, de constater que le local technique dispose de trois compteurs électriques distincts et non d'un seul commun. La présence de ces trois compteurs électriques distincts est d'ailleurs corroborée par l'attestation de conformité produite par les requérants. Au demeurant, ceux-ci confirment eux-mêmes que le local technique dispose de plusieurs compteurs électriques, dès lors que le courriel qu'ils ont adressé à l'organisme Electro-test mentionne ce qui suit :

« je viens de m'apercevoir d'autres erreurs dans les attestations de conformité :
- un numéro de compteur a été mal noté. En effet, il s'agit du compteur 4265091 et votre inspecteur a indiqué par erreur 4262091 ;
- un numéro de compteur n'a pas du tout été indiqué, à savoir le compteur 4881905 ; [...] ».

6. À cet égard, les requérants ne contestent pas que les différents compteurs présents ne sont pas identifiés clairement. Partant, même si le logement doit être qualifié de collectif, il n'en demeure pas moins que la partie adverse n'a pu identifier avec précision quel(s) compteur(s) y étai(en)t relatif(s).

7. Dans leur dernier mémoire, les requérants affirment qu'il n'existe qu'un seul logement dans l'immeuble et que les trois compteurs y sont relatifs. Ce faisant, ils entretiennent la plus grande confusion quant à la composition exacte de l'immeuble. En tout état de cause, les deux sonnettes présentes en façade, qui indiquent « avocat » et « privé », tendent à démontrer que l'immeuble est, à tout le moins, également composé d'un local affecté à une activité d'avocat. Partant, au moins un des trois compteurs devrait être relatif à ce local. En effet, ainsi que les requérants le rappellent, la *ratio legis* de l'article 5, § 6, précité, veut que chaque logement dispose au minimum d'un compteur individuel afin que chaque locataire d'un logement ne paye que ses propres charges de consommation et non celles d'un autre occupant de l'immeuble.

8. Ce motif de l'acte attaqué n'est par conséquent pas entaché d'erreur.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur les deuxième et troisième branches

9. Il convient de rappeler, tout d'abord, que la partie adverse n'a pu statuer que sur la base des pièces qui étaient en sa possession à la date de la prise de sa décision. Sa décision ayant été prise le 20 avril 2020, elle n'a pu avoir égard à l'attestation du 13 juillet 2020 d'Electro-test dans laquelle l'agent aurait reconnu une erreur commise dans les rapports 30/1023/B et 30/1023/C que le fonctionnaire délégué a pris en considération.

10. Or, les rapports précités sont les seules attestations transmises par les requérants et elles mentionnent qu'elles ne sont valables que jusqu'en 2010. Sur ce point, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a émis un doute sur la durée de validité de cette attestation. Au contraire, elle a exposé sans

ambiguïté que le raisonnement des requérants quant à une simple erreur de plume de la part du contrôleur d'Electro-test ne pouvait être suivi.

11. Partant, le dossier administratif établit que les requérants sont restés en défaut de transmettre, en temps utile, une attestation de réception des installations électriques délivrée par un organisme agréé permettant de renverser la présomption de dangerosité émise par l'administration de contrôle, dès lors que la seule attestation qu'ils ont fournie n'était valable que jusqu'en 2010.

12. À cet égard, il ne peut être fait grief à la partie adverse de ne pas avoir attendu que les requérants lui transmettent une attestation de conformité valable avant d'adopter l'acte attaqué. En effet, ceux-ci ont été avertis depuis le début de la procédure, soit le 6 novembre 2018, qu'ils devaient être en mesure de fournir tous les documents utiles, dont la réception par un organisme compétent des installations de gaz et d'électricité. Ils avaient connaissance de la date de validité inscrite sur l'attestation qu'ils ont produite et ils ne peuvent reprocher à la partie adverse d'avoir constaté que celle-ci n'était plus valable. Compte tenu du long laps de temps dont ils ont bénéficié pour se mettre en ordre, le confinement dû à la pandémie du covid 19, qui a commencé en mars 2020, ne peut excuser qu'ils n'ont pu produire en temps utile une attestation de conformité valable. En outre, leur allégation selon laquelle les courriers qui leur ont été envoyés ne leur permettaient pas de comprendre quels documents étaient requis manque de crédibilité. En qualité de bailleurs, ils sont censés connaître les obligations qui leur incombent. Le second requérant se présente d'ailleurs comme étant spécialisé dans la location immobilière à Bruxelles.

13. À défaut de réception valable par un organisme compétent des installations d'électricité, la partie adverse a pu conclure, sans commettre d'erreur, que le logement litigieux ne répondait pas aux exigences de sécurité pour ses utilisateurs.

14. Enfin, l'autorité de recours n'était pas tenue de répondre à l'affirmation des requérants contenue dans leur recours administratif, selon laquelle ils étaient « couverts jusqu'en 2034 », les pièces en sa possession indiquant expressément que l'attestation émise en 2009 n'est valable qu'un an, sans que l'erreur matérielle alléguée ne soit étayée.

15. Les deuxième et troisième branches du moyen ne sont pas fondées.

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

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

VII.1.1. La requête

Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article 3, § 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 4 septembre 2003, précité, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérants critiquent le point 2.2. de la motivation de l'acte attaqué relatif à la salubrité du logement (châssis de fenêtre). Ils reprochent à l'autorité de recours d'avoir constaté que les châssis ne pouvaient pas être ouverts « avec beaucoup d'aisance » et estiment que de cette manière elle a ajouté au prescrit légal, lequel impose seulement « une ouverture aisée ».

Ils considèrent également que l'autorité de recours se contredit dans la mesure où la décision d'interdiction de location prise en première instance le 9 mars 2020, confirmée par l'acte attaqué, indiquait clairement que « les portes-fenêtres ne ferment pas ». Selon eux, « si les châssis ne ferment pas, il ne devrait pas être difficile de les ouvrir ... ».

Ils ajoutent que si la porte-fenêtre du balcon ne fermait pas, l'administration n'aurait pas manqué de constater la présence d'humidité, voire de parasites, dans la chambre à coucher, ce qui n'est absolument pas le cas en l'espèce.

Quant au mastic, ils notent qu'il n'a été question d'un problème de stabilité de la vitre ou d'étanchéité des châssis ni dans la mise en demeure ni dans la décision d'interdiction de louer du 9 mars 2020.

VII.1.2. Le mémoire en réplique

Tout d'abord, en réplique à une exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse, ils affirment que le moyen est recevable en ce qu'il est pris de la violation du principe de non-contradiction, lequel constitue un « principe de logique de base ».

Sur le fond, ils répliquent qu'ils n'ont jamais prétendu que leur châssis était en parfait état mais font remarquer que la notion de « bon état » n'a pas été définie, de sorte qu'elle est vide de sens, n'a pas de base objective et laisse place à l'arbitraire.

Ils ajoutent que les seuls éléments d'une appréciation objective de l'article 3, § 6, précité, sont relatifs à la question de savoir si une fenêtre ouvre et ferme aisément (bien que le mot aisé ne soit pas défini et permet une interprétation assez large), à la question de savoir si la vitre n'est pas fêlée, fendue ou brisée et enfin à la question de savoir si elle est étanche, en d'autres termes si la fenêtre en position fermée laisse passer l'eau et les parasites. Ils constatent qu'à ces questions, le fonctionnaire délégué a répondu comme suit :

- la fenêtre n'ouvre pas avec beaucoup d'aisance ;
- le mastic de la vitre s'effrite (sans constater que la vitre est fêlée, fendue ou brisée, sans constater que les clous qui maintiennent la vitre fixée au châssis soient abîmés, inexistants, etc ...) ;
- l'acte attaqué demeure muet concernant l'étanchéité à l'eau en position fermée ;
- suivent des considérations générales sur ce qui peut arriver dans un futur indéterminé si rien n'est fait et des considérations générales sur le mastic, huile de lin etc ...

Ils en déduisent que l'acte attaqué a ajouté au prescrit légal en exigeant que la fenêtre s'ouvre avec beaucoup d'aisance.

Ils admettent que le mastic s'effrite et que la peinture s'écaille mais considèrent que cela ne signifie nullement que le vitrage n'est pas en bon état, ni que la vitre bouge ou ne serait pas étanche. D'ailleurs, selon eux, à aucun moment, ni dans la mise en demeure, ni dans l'interdiction de louer, ni même dans l'acte attaqué, l'administration n'a constaté la moindre trace d'humidité ou la présence de fourmis, mouches ou parasites.

VII.1.3. Le dernier mémoire

Les requérants écrivent ce qui suit :

- « Les requérants prennent note de ce que l'auditeur admet la recevabilité du moyen en toutes ses branches.
En ce qui concerne le fondement, il semble manifeste que l'auditeur n'ait pas sérieusement étudié le moyen des requérants. En plus de ce que les requérants ont déjà expliqué dans la requête en annulation et le mémoire en réplique, les requérants attirent l'attention de l'auditeur et du Conseil sur les points suivants :
- 1° La fonctionnaire déléguée écrit ce qui suit dans la décision attaquée : "En l'espèce, la crémonne de la porte fenêtre, dans la chambre du logement, ne descend pas complètement dans la patte fixée au dormant parce que celle-ci est désaxée, justement en raison de la

dégradation du bois. Les inspecteurs de la DirL ont constaté à deux reprises ce problème touchant la salubrité.”

Voyons à présent ce qui est indiqué dans la mise en demeure (p. 4) et l’interdiction de louer et ce que les inspecteurs ont demandé de faire pour remédier au problème :

“Au premier étage, dans la chambre avant à l’usage exclusif du locataire, le défaut du mécanisme de la crémone ne permet pas de fermer complètement la porte-fenêtre du balcon.”

Ce que les inspecteurs enjoignent de faire : “Réparer ou remplacer la quincaillerie de la fenêtre de la chambre avant (à l’usage exclusif du locataire) de manière à assurer son bon fonctionnement”.

Ces textes sont manifestement contradictoires. En effet, si comme le prétend la fonctionnaire déléguée le problème de la prétendue “non-fermeture” provient du fait que la patte du dormant provient d’un désaxement à cause de la pourriture du bois, alors cela n’a aucun sens de remplacer ou réparer la quincaillerie, car le problème ne provient pas de la quincaillerie (de plus, bonne chance pour trouver de la quincaillerie tordue en fonction du désaxement du bois), mais du bois qui serait déformé.

Donc, en toute logique les inspecteurs auraient dû demander de remplacer le bois et pas la quincaillerie !

Si les inspecteurs demandent de remplacer la quincaillerie c’est que ce n’est pas le bois qui pose problème, mais des éléments de la quincaillerie !

Il en résulte que la décision de la fonctionnaire déléguée fait état de constatations contraires de ce qui figurent dans la mise en demeure et l’interdiction de louer.

Soit dit en passant que les requérants contestent que les photos de la porte fenêtre versées au dossier administratif prouvent que la porte fenêtre ne ferme pas. Ceci est totalement faux, contraire à la réalité. La seule chose que les photos prouvent est que la peinture est écaillée et c’est tout.

Ensuite, il semble étonnant que la fonctionnaire déléguée ne se soit pas strictement basée sur la mise en demeure et l’interdiction de louer, mais arrive avec un nouveau reproche, alors qu’elle n’a jamais mis les pieds dans le bien loué.

Il est manifeste qu’entre temps :

- la fonctionnaire déléguée a interrogé les inspecteurs quant à la porte-fenêtre, ce qui signifie que contrairement à ce qu’écrivait l’auditeur par rapport au nombre de logements, la fonctionnaire déléguée n’a pas interrogé les inspecteurs uniquement sur un point précis sans importance.

La fonctionnaire déléguée, après avoir interrogé les inspecteurs, n’a malgré tout de toute évidence pas saisi le prétendu problème, ce qui a eu pour conséquence ses erreurs manifestes d’appréciations.

2° Dans l’acte attaqué la fonctionnaire déléguée écrit : “Ces châssis anciens utilisent des profils proportionnellement minces par rapport à la taille de la baie. Il en résulte que s’ils ne peuvent être ouverts avec beaucoup d’aisance, facilement, les efforts de torsion sur les assemblages sont importants : (...)”.

Donc pour la fonctionnaire déléguée le véritable problème sont les profils des anciens châssis qui seraient trop minces par rapport à la taille de la baie.

Non seulement cette phrase n’a aucun sens logique, mais de plus, si réellement le problème *in casu* sont les profils des châssis trop minces, alors la seule solution possible et envisageable est de changer le profil des châssis et de mettre des châssis avec des profils suffisants pour la taille de la baie !

Or, ceci n’est pas préconisé par les inspecteurs, ni dans la mise en demeure, ni dans l’interdiction de louer.

Si l’on comprend bien, contrairement à ce qu’écrivent les inspecteurs, pour la fonctionnaire déléguée le problème ici n’est pas le manque d’entretien de la peinture, ou du bois. Il s’agit du fait que les anciens châssis seraient trop minces par rapport à la taille de la baie. Même s’ils avaient été neufs, ces châssis auraient posé problème à en croire la fonctionnaire.

Or, ici il y a un double problème, premièrement la taille des châssis n’est pas du ressort de l’examen de la DirL. Ce qui est du ressort de la DirL est de vérifier l’état des châssis et que l’ouverture et la fermeture soit aisée.

En transférant le problème quant à la taille des profils des châssis, la fonctionnaire déléguée non seulement sort de ses compétences, mais de plus, elle ajoute aux reproches des inspecteurs, d’autres reproches, alors qu’elle ne s’est jamais rendue sur les lieux.

Ici aussi se pose la question de savoir où la fonctionnaire déléguée, - qui n’a jamais mis les pieds sur les lieux loués, - a été trouver ce manquement qui ne figure ni dans la mise en demeure, ni dans l’interdiction de louer.

Il est manifeste que la fonctionnaire déléguée lorsqu'elle a interrogé les inspecteurs a discuté bien plus que de la simple question de savoir combien de logements il y avait dans les lieux loués et qu'elle s'est basée sur autre chose que sur la mise en demeure et l'interdiction de louer pour écrire ces considérations par rapport aux profils des anciens châssis.

Ensuite ce que la fonctionnaire reproche c'est qu'en raison de ces profils trop minces les châssis ne peuvent être ouverts avec beaucoup d'aisance. Déjà que la notion d'aisance est purement subjective et laisse la porte ouverte à l'arbitraire, mais ajouter un mot supplémentaire comme le mot "beaucoup" est non seulement contraire à l'arrêté du gouvernement mais laisse penser que les châssis s'ouvrent aisément, mais pas avec beaucoup d'aisance, ce qui n'est pas exigé par l'arrêté du gouvernement.

3° Depuis la mise en demeure jusqu'à la décision d'interdiction de louer il s'est passé plus d'un an. Les deux visites de la DirL ont eu lieu en plein hiver.

Or, force est de constater qu'il n'y a aucun constat de présence d'humidité au sol de la chambre à coucher.

De plus, ce sol est en stratifié qui n'est pas hydrofuge. Si la porte fenêtre ne fermait pas entièrement alors il y aurait logiquement des traces d'humidité. Or, ce n'est pas le cas, ce qui signifie que la porte fenêtre ferme parfaitement.

La prétention de l'administration selon laquelle la fenêtre ne ferme pas complètement ne tient pas la route. Aucune preuve de non-fermeture de la fenêtre ne figure dans le dossier administratif.

Les fausses allégations des inspecteurs de la DirL sont totalement anéanties par les présomptions de l'homme découlant de l'absence de constat d'humidité.

Ainsi ce qui est exigé par l'arrêté du gouvernement c'est de constater s'il y a une étanchéité à l'eau en position fermée. En l'absence de constat d'humidité cela signifie que les châssis sont étanches en position fermée.

4° En ce qui concerne le mastic, celui-ci a simplement une fonction esthétique. En effet, les requérants disposent dans la maison d'anciennes fenêtres en plomb datant de 1887 dans les communs dans lesquelles il va de soi qu'il n'y a pas la moindre trace de mastic. À aucun moment les inspecteurs ne sont venus constater que celles-ci présentaient des problèmes dus à l'absence de mastic. De plus le mastic n'est nullement nécessaire à tenir les vitres car elles sont maintenues en place par des clous.

Contrairement à ce que prétend l'auditeur, le dossier administratif ne permet pas d'établir que la porte fenêtre donnant vers le balcon ne ferme pas.

Tout d'abord les photos du dossier administratif ne démontrent pas que la porte ne ferme pas.

Ensuite les prétentions des inspecteurs suivant lesquels la porte demeurerait constamment ouverte n'ont aucun sens car ils n'ont à aucun moment constaté la moindre humidité.

À titre surabondant, contrairement à ce que prétend l'auditeur ce que la fonctionnaire déléguée reproche aux requérants est bel et bien que les châssis ne peuvent pas être ouverts avec beaucoup d'aisance ! En effet, pour rappel, la fonctionnaire déléguée écrit ce qui suit :

"Ces châssis anciens utilisent des profils proportionnellement minces par rapport à la taille de la baie. Il en résulte que s'ils ne peuvent être ouverts avec beaucoup d'aisance, facilement, les efforts de torsion sur les assemblages sont importants : (...)".

Suivant la fonctionnaire déléguée le fait que les châssis ne s'ouvrent pas avec beaucoup d'aisance, découle nécessairement (la fonctionnaire utilise à cet égard le mot résulte) de ce que les châssis seraient anciens et utiliseraient des profils proportionnellement minces par rapport à la taille de la baie.

Ce faisant, la fonctionnaire déléguée ajoute aux exigences de l'arrêté ministériel et partant viole celui-ci.

L'arrêté du gouvernement n'exige pas que les inspecteurs de la DirL vérifient l'état de la peinture des châssis. Un châssis peut parfaitement être neuf et la peinture peut s'écaille etc ... Une vitre peut être neuve et ne pas y avoir de mastic. Cela ne signifie nullement que le châssis est en mauvais état ou que la fenêtre n'est pas étanche !

Il exige de vérifier si les châssis sont en bon état et s'ils ouvrent et ferment aisément et s'ils sont étanches à l'eau en position fermée.

Donc :

- d'une part la fonctionnaire déléguée vient reprocher autre chose de ce qui figurait dans la mise en demeure et l'interdiction de louer (exemple profils des châssis prétendument trop minces),
- d'autre part la fonctionnaire déléguée ajoute aux exigences de l'arrêté du gouvernement (nécessité d'ouvrir avec beaucoup d'aisance, état du mastic, etc ...),
- et encore d'autre part elle transforme les demandes des inspecteurs par ce qu'ils n'ont pas demandé (exemple de la crémone, alors que les inspecteurs demandent un remplacement de la quincaillerie, elle prétend que le problème vient du bois désaxé et tordu.)

Les erreurs de la fonctionnaire déléguée sont des erreurs manifestes d'appréciation conduisant par la suite comme expliqué dans le mémoire en réplique à des contradictions des motifs entre eux et en même temps à une contradiction entre les motifs de l'acte attaqué et ceux de l'acte que l'acte attaqué prétend confirmer.
Le moyen est recevable et parfaitement fondé en toutes ses branches ».

VII.2. Examen

1. L'article 3, § 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, précité, prévoit ce qui suit :

« les châssis des fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent être en bon état et permettre une ouverture et une fermeture aisée, ainsi qu'une bonne étanchéité à l'eau en position fermée ; leur vitrage doit être en bon état ».

2. Par ailleurs, le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif impose que cet acte repose sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles.

3. En outre, si le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits est complet, son 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. 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.

4. En l'espèce, le point 2.2. de l'acte attaqué indique ce qui suit :

« Votre bien dispose de châssis en chêne, d'origine, mais en mauvais état.

L'article 3, § 6, de l'arrêté exigences impose que les châssis des fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent être en bon état et permettre une ouverture et une fermeture aisée, ainsi qu'une bonne étanchéité à l'eau en position fermée ; leur vitrage doit être en bon état.

Dans les situations où les boiseries manquent d'entretien (peintures fortement écaillées, blanchissement du bois, début de déstructuration), il y a intérêt à réagir car si rien n'est fait, la ruine des boiseries s'amorce avec pour conséquences directes l'impossibilité de manipuler les châssis et leur défaut d'étanchéité.

En l'espèce, la crémone de la porte fenêtre, dans la chambre du logement, ne descend pas complètement dans la patte fixée au dormant parce que celle-ci est désaxée, justement en raison de la dégradation du bois.

Les inspecteurs de la DirL ont constaté à deux reprises ce problème touchant la salubrité.

Ces châssis anciens utilisent des profils proportionnellement minces par rapport à la taille de la baie. Il en résulte que s'ils ne peuvent être ouverts avec beaucoup d'aisance, facilement, les efforts de torsion sur les assemblages sont importants : plus les châssis s'abîment, plus ils sont difficiles à ouvrir, et plus il faut forcer pour les ouvrir, plus on les abîme (cercle vicieux).

En ce qui concerne le mastic vitrier, il a une longue durée de vie, mais limitée et de toutes façons inférieures à celle du châssis. Son liant est l'huile de lin qui, en ne séchant complètement qu'au bout d'une trentaine d'années, permet au joint d'encaisser des écarts de température importants tout en restant souple, en se dilatant et donc en continuant à remplir son rôle structurel pour le maintien du vitrage et l'étanchéité du châssis. Lorsque l'huile est sèche, le joint devient cassant, il se décolle, tombe et doit être remplacé ».

5. À titre liminaire, il convient de constater que le fonctionnaire délégué n'indique pas que la fenêtre du logement doit « s'ouvrir avec beaucoup d'aisance » mais expose, de manière générale, en quoi un châssis ancien, s'il ne peut pas être ouvert avec beaucoup d'aisance, peut, à terme, s'abîmer.

6. Il ressort du constat de carence réalisé le 10 janvier 2019 que, l'inspecteur a indiqué qu'« Au premier étage, dans la chambre avant (à usage exclusif du locataire), le défaut du mécanisme de la crémone ne permet pas de fermer complètement la porte-fenêtre du balcon ». Les requérants ne produisent pas de photo permettant de démontrer que le constat posé par l'inspecteur est erroné. Par ailleurs, le reportage photographique réalisé lors de la visite de contrôle du 18 février 2020 permet de constater le caractère abîmé des boiseries de la porte-fenêtre, lequel ne se limite pas à un écaillage de la peinture.

7. Compte tenu de ces éléments du dossier administratif, le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le châssis de la porte-fenêtre du logement litigieux était non seulement en mauvais état mais ne permettait pas de fermer complètement, ce qui constitue un problème de salubrité au regard de l'article 3, § 6, précité. Les requérants ne démontrent pas l'erreur qu'ils allèguent, l'absence d'humidité ou de parasites ne pouvant seule l'établir puisque celle-ci ne répond qu'à la troisième

question, à savoir : « les châssis des fenêtres assurent-ils une bonne étanchéité à l'eau en position fermée ? ».

8. En ce qui concerne le mastic vitrier, il ne ressort pas de la motivation précitée de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué a tiré des conséquences de l'état du mastic de la porte-fenêtre du logement litigieux.

9. Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèses des parties

VIII.1.1. La requête

Le cinquième moyen est pris de la violation des articles 5, § 9, et 1, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 4 septembre 2003, précité, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérants critiquent le motif par lequel l'administration énonce que : « Chaque logement collectif, tel que loué à un chef de ménage par un bail distinct, doit être équipé d'une sonnette », alors que l'article 5, § 9, de l'arrêté précité prévoit que : « Chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle », sans stipuler que le logement collectif doit être loué à un chef de ménage par un bail distinct pour que cette exigence soit applicable, de sorte que la partie adverse ajoute au prescrit de la loi.

Selon eux, la disposition précitée signifie que le logement collectif, - bien qu'il soit collectif, le logement est un seul, - doit simplement être pourvu d'une sonnette, ce qui est bel et bien le cas en l'espèce.

Ils soutiennent que l'administration tente de faire croire qu'il y a plusieurs logements collectifs alors qu'il n'y a qu'un seul logement collectif, à savoir une colocation de quatre personnes, lesquelles partagent salon, cuisine, salles de bains etc ... et qui ont chacune une chambre à coucher personnelle. Ils indiquent que le fait qu'il y ait plusieurs personnes qui vivent dans un logement collectif ne fait pas du logement collectif plusieurs logements individuels. Selon eux, considérer que dans le logement collectif il y a plusieurs logements individuels viendrait à vider la notion de logement collectif de son sens.

Ils en déduisent que l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation, méconnaît la notion de logement collectif et viole, ce faisant, l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté précité.

Ils expliquent qu'ils n'ont eu de cesse d'insister sur le fait que la sonnette « privé » était celle du logement collectif et que le nom du locataire du logement litigieux ne devait pas y figurer car c'est le logement collectif qui doit être pourvu de l'équipement minimal, à savoir la sonnette.

Ils font valoir qu'il n'existe dans le droit positif actuel en Belgique, aucune obligation de quelque nature que ce soit, (réglementaire, légale, civile ou administrative, contractuelle, etc ...) qui obligerait le propriétaire-bailleur à indiquer le nom de son ou ses locataire(s) ou des occupants de son immeuble sur la sonnette.

Ils ajoutent qu'à supposer même qu'il y ait une obligation d'identification sur la sonnette pour chaque occupant, une interdiction de mise en location pour absence d'identification sur la sonnette serait disproportionnée.

VIII.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse, après avoir rappelé les termes de l'article 5, § 9, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, précité, indique que le « logement » est défini par le Code bruxellois du Logement comme étant « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ». Elle en déduit que le « logement » regroupe donc aussi bien les logements individuels que collectifs.

Selon elle, il ressort de la définition du « logement collectif » donnée par l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du 4 septembre 2003, précité, que constitue un « logement collectif » non pas l'espace global destiné à l'habitation de l'ensemble des ménages disposant d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs, mais l'espace destiné à l'habitation de chacun des ménages disposant d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs (« logement situé dans (...) »). Elle en déduit que dans l'immeuble litigieux, il n'y a pas un logement collectif, mais quatre logements collectifs, dont celui visé par l'acte attaqué qui était occupé par le locataire Monsieur B. A.

Elle explique que l'exigence de pourvoir chaque logement d'une sonnette individuelle vise à garantir les principes fondamentaux que sont l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée.

Pour le surplus, elle estime que le fonctionnaire délégué n'a rien ajouté à l'article 5, § 9, de l'arrêté précité du 4 septembre 2003 en précisant que « chaque logement collectif, tel que loué à un chef de ménage par un bail distinct, doit donc être équipé d'une sonnette ». En effet, elle rappelle que la notion de « ménage » est définie à l'article 2, § 1^{er}, 6°, du Code bruxellois du Logement, comme étant « la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ».

En ce qui concerne la référence au contrat de bail, elle est d'avis qu'il résulte tout simplement du fait que le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 du Code bruxellois du Logement constitue une obligation à charge du « bailleur » (article 7 du Code bruxellois du Logement), lequel est défini par l'article 2, § 1^{er}, 5°, du Code bruxellois du Logement comme « la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location ».

VIII.1.3. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse estime, tout d'abord, que le moyen est irrecevable, à défaut d'intérêt des requérants, pour les raisons suivantes :

« - soutenir la thèse selon laquelle il n'existerait qu'un seul logement collectif dans tout l'immeuble ne serait pas favorable aux requérants, ce qui pose la question de l'intérêt au moyen des requérants ;

- même si le logement litigieux avait été pourvu d'une sonnette individuelle, la partie adverse aurait quand même décidé de l'interdiction de mise en location en raison de motifs liés à la sécurité et à la salubrité. Il en résulte que ce seul motif ne pourrait pas justifier l'annulation de l'acte attaqué, puisque celui-ci est d'ores et déjà justifié par les seuls motifs liés à la sécurité et à la salubrité. Une fois encore, ce constat pose la question de l'intérêt des requérants au moyen, s'il devait s'avérer que les motifs liés à la sécurité et à la salubrité étaient bien justifiés.

Les requérants ont d'ailleurs bien compris, puisque dans leur dernier mémoire, ils tentent d'expliquer en quoi ils disposeraient d'un intérêt à soutenir la thèse suivant laquelle l'ensemble des espaces dédiés aux quatre colocataires forment un seul logement collectif. Les éléments qu'ils avancent ne convainquent toutefois pas :

- la police administrative de l'urbanisme est distincte de la police du logement. Le fait que les requérants risquent de se voir reprocher une infraction dans le cadre d'une autre police qu'est la police de l'urbanisme – ce qui n'est d'ailleurs

nullement démontré par les requérants – ne peut justifier leur intérêt à soutenir une thèse qui leur est défavorable dans le cadre de la police concernée en l'espèce, à savoir la police du logement ;

- comme déjà précisé dans le cadre des dernières observations formulées au sujet du premier moyen, l'on ne perçoit pas en quoi le fait que les autres logements n'ont pas fait l'objet d'une interdiction de location viendrait démontrer le caractère non dangereux et non-insalubre du logement litigieux. En effet, bien que ces logements n'aient, pour l'heure, pas fait l'objet de visites, il n'est pas exclu que la procédure soit enclenchée à leur égard également ;

- il ressort bien de la compétence de la DirL de procéder à des constats dans le cadre de sa mission de contrôle du respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. Ces constats doivent, bien entendu, s'inscrire dans le cadre des définitions contenues dans le Code bruxellois du Logement ainsi que de l'arrêté du 4 septembre 2003, lesquelles contiennent la notion de "ménage" ;

- contrairement à ce qu'affirment les requérants, il ressort bien de l'acte attaqué, comme l'a relevé Madame le Premier auditeur, que même si le logement avait été pourvu d'une sonnette individuelle, la partie adverse aurait décidé de l'interdiction de mise en location pour les autres motifs liés à la sécurité et la salubrité. En effet, en termes de conclusions, l'acte attaqué précise bien que "les défauts constatés à l'installation électrique représentent un risque de sécurité pour ses utilisateurs et avec pour conséquences l'obligation de fournir une attestation de réception des installations, ne peuvent être vus comme un défaut de minime importance" (...);

- enfin, il est inexact que le seul défaut de l'installation qui subsisterait serait celui d'une seule prise électrique. La motivation de l'acte attaqué permet clairement de comprendre que tel n'est pas le cas ».

A titre subsidiaire, elle considère le moyen non-fondé.

Elle affirme, tout d'abord, que dans leur requête en annulation, les requérants ne critiquaient pas le fait que le logement litigieux aurait dû être qualifié de « colocation » et conclut que ce grief, qui ne relève pas de l'ordre public, est tardif.

Elle ajoute que la définition de la « colocation » se lit comme suit:

« 34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur ».

Elle constate qu'en l'espèce, il n'y a pas de « colocation » puisqu'il n'y a aucun pacte de colocation formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur. Elle rappelle qu'en effet, « les requérants parlent bien, dans leur dernier mémoire, d'un paiement de 450 euros par mois de loyer et de charges par les habitants (sauf le père de la requérante), ce qui confirme l'existence de baux

séparés (...) ». Elle ajoute qu'ils ne déposent d'ailleurs aucune preuve contraire de contrat unique qui existerait entre les preneurs et eux.

Elle conclut être face à des « logements collectifs » faisant l'objet de contrats de bail distincts dont l'un – celui qui a fait l'objet de l'acte attaqué – était occupé par Monsieur B. A. Elle considère que ceci se voit confirmé au regard des définitions du « logement » et du « logement collectif » données par le Code bruxellois du Logement et l'arrêté du 4 septembre 2003, lesquelles « font bien référence à la notion de ménage et non à la notion de personnes ».

Dès lors que l'article 5, § 9, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 dispose que « chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle », elle estime que le fonctionnaire délégué a pu considérer que cet article n'était pas respecté au vu des éléments repris dans la motivation de l'acte attaqué.

Pour le surplus, elle est d'avis qu'il est inexact d'affirmer que la mise en demeure et l'interdiction de louer du 9 mars 2020 admettrait l'existence d'un seul logement collectif avec la seule obligation d'indiquer sur une seule et même sonnette le nom de tous les locataires.

VIII.2. Examen

Sur la recevabilité

1. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit, dans sa conclusion qui suit l'examen des différents défauts constatés du logement :

« En l'espèce, il ne peut pas être admis que les travaux pour supprimer les défauts constatés sont disproportionnés par rapport à l'objectif de mise en conformité. Les travaux à entreprendre, tel que l'installation d'une sonnette individuelle par exemple, ne peut, comme les bailleurs semblent eux-mêmes l'admettre dans leur recours, être vus comme un travail disproportionné et difficile à exécuter. De même, les défauts constatés à l'installation électrique représentant un risque de sécurité pour ses utilisateurs et avec pour conséquence l'obligation de fournir une attestation de réception des installations, ne peuvent être vus comme un défaut de minime importance. En conclusion, même si les défauts ne sont pas nombreux, des défauts subsistent et des travaux restent encore à effectuer afin que le logement puisse être déclaré conforme aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. La décision prise par la DirL le 9 mars 2020 est justifiée. Sur [la] base de l'article 7, § 3, du Code, la DirL, n'aurait pas pu prendre une autre décision ; elle devait prononcer l'interdiction de mise en location ».

2. Il ne ressort pas de cette motivation une hiérarchie dans les motifs pour lesquels la partie adverse a considéré que les défauts constatés impliquaient une décision d'interdiction de mise en location. Si celui relatif à l'installation électrique précise qu'il s'agit d'un défaut qui ne peut être vu comme « de minime importance », il ne peut cependant en être déduit qu'il justifie seul la décision prise et qu'en l'absence du défaut relatif à la sonnette, la partie adverse aurait assurément pris la même décision. Or, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, auteur de la décision. Partant, il ne peut être conclu à l'irrecevabilité du moyen, celui-ci étant de nature à influencer sur le sens de la décision prise.

3. Par ailleurs, soutenir que l'immeuble des requérants contient un seul logement collectif et non plusieurs n'est pas de nature à leur faire perdre leur intérêt au moyen. En effet, la thèse selon laquelle, dans une telle interprétation, l'ensemble de l'immeuble sera interdit à la location est hypothétique. Or, à nouveau, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, auteur de la décision. Partant, il ne peut être conclu sur cette base à l'irrecevabilité du moyen, celui-ci étant de nature à influencer sur le sens de la décision prise.

4. Les exceptions d'irrecevabilité ne sont pas accueillies.

Sur le fond

5. L'article 5, § 9, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, précité, prévoit que « chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle ».

6. Le « logement » est défini par le Code bruxellois du Logement comme étant « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ».

7. L'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté précité du 4 septembre 2003 définit le « logement collectif » comme suit :

« le logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière ».

8. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« À la porte d'entrée, un boîtier est présent qui comporte deux boutons repérés : le premier est "avocats", le deuxième "privé".

L'article 5, § 9, de l'arrêté exigences dispose que chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle.

Ainsi, chaque logement collectif, tel que loué à un chef de ménage par un bail distinct, doit donc être équipé d'une sonnette.

Par ailleurs, il me semble peu probable que le bouton "privé" corresponde justement au logement visité. Les bailleurs étaient présents lors des deux visites et ne l'ont pas mentionné aux inspecteurs. Ils ne l'invoquent pas non plus dans leur recours.

J'attire l'attention des bailleurs sur le fait qu'il ne revient pas au locataire d'installer une sonnette individuelle ».

9. L'immeuble des requérants constitue, à tout le moins, au premier étage, un logement collectif, dans lequel au moins un locataire dispose d'une chambre privative et a accès aux pièces communes (cuisine, salle de bain, wc).

10. Il ressort de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué considère que chaque unité constituée d'une chambre privative et d'accès à des locaux communs, louée à un « chef de ménage par un bail distinct » constitue un logement collectif, de sorte qu'en l'espèce, seraient présents quatre logements collectifs. Une telle interprétation ne paraît pas conforme à la définition de l'article 1^{er}, 5^o, de l'arrêté précité du 4 septembre 2003.

11. En indiquant que chaque logement « loué par un chef de ménage par un bail distinct » doit disposer d'une sonnette individuelle, le fonctionnaire délégué ajoute des conditions qui ne sont pas énoncées à l'article 5, 9^o, de l'arrêté précité.

12. La question de savoir si les ménages qui occupent le logement collectif ont bien conclu un pacte de colocation et un contrat de bail unique avec le bailleur, tel que le prévoit l'article 261 du Code bruxellois du Logement est indépendante de la qualification de « logement collectif » qui doit être donnée aux espaces de logement de l'immeuble en application de l'article 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du 4 septembre 2003. L'absence d'un tel contrat ou d'un tel pacte n'implique pas que le logement ne peut être qualifié de « collectif ».

13. Le manquement à l'arrêté précité du 4 septembre 2003 relatif au défaut de sonnette individuelle au logement n'est pas suffisamment établi et ne peut fonder l'interdiction de mise en location attaquée.

14. Le cinquième moyen est recevable et fondé.

IX. Sixième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

IX.1.1. La requête

Le sixième moyen est pris de la violation de l'article 7, § 4, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, des principes de minutie et de prudence.

Les requérants soutiennent que l'administration se devait d'examiner - le cas échéant, après une nouvelle visite des lieux effectuée par un nouvel inspecteur - si les travaux énumérés dans la mise en demeure pouvaient légalement être imposés aux propriétaires-bailleurs.

Ils se réfèrent à l'enseignement de l'arrêt du Conseil d'État n° 215.540 du 4 octobre 2011 et estiment qu'en ne justifiant pas en quoi tous les travaux prévus dans la mise en demeure initiale pouvaient légalement leur être imposés, l'administration a violé l'article 7, § 4, du Code bruxellois du Logement.

Enfin, ils soutiennent qu'en ne s'entourant pas de l'avis d'un autre inspecteur que celui qui a préalablement visité les lieux, la partie adverse n'a pas préparé sa décision avec toute la prudence qu'un administré peut attendre de la part d'une administration raisonnable et précautionneuse et a, partant, manqué à son devoir de minutie.

IX.1.2. Le mémoire en réplique

Ils estiment que tout ce qui a été considéré conforme ou satisfaisant dans l'interdiction de louer n'aurait pas dû figurer dans la mise en demeure. Selon eux, l'administration admet que leur imposer certains travaux était hors de proportion avec les inconvénients à subir. Ils estiment que cet examen de proportionnalité concerne la légalité de l'acte administratif, de sorte qu'avant de les mettre en demeure l'administration se doit de vérifier si les travaux qu'elle impose ne sont pas totalement disproportionnés.

En outre, ils affirment que l'acte attaqué ne répond pas aux reproches qu'ils ont formulés vis-à-vis de la mise en demeure en ce qui concerne les dispositions dérogatoires du RGIE, du AGRCB, que rien n'est mentionné par rapport à l'oubli des inspecteurs de vérifier l'existence de la vanne d'arrêt de gaz,

que rien n'est mentionné quant à la demande d'obtenir des certificats de Sibelga, etc. Ils ajoutent qu'on ne peut considérer que l'administration a mis en œuvre son pouvoir d'appréciation quant à la légalité des travaux exigés dans la mise en demeure alors même qu'elle ne prend même pas la peine de répondre aux reproches des requérants quant à celle-ci.

IX.1.3. Le dernier mémoire

Les requérants écrivent ce qui suit :

« La fonctionnaire déléguée écrit à ce sujet dans l'acte attaqué :
"Les défauts mentionnés dans la mise en demeure étaient bel et bien des infractions au Code et ont fait l'objet d'un constat objectif. C'était donc à juste titre que la DirL vous a adressé une mise en demeure reprenant ces manquements". Or, lorsqu'elle écrit cela, la fonctionnaire déléguée ne se borne à examiner que les éléments ayant reçu une appréciation favorable par la suite et pas tous les travaux imposés dans la mise en demeure.

Par ailleurs, le simple fait d'écrire cette formule standard, - qui pourrait être copiée collée à n'importe quelle décision de la DirL (après avoir été rappelée à l'ordre par l'arrêt précité n°215.540 du 4 octobre 2011), - ne signifie pas qu'un examen minutieux et prudent de la légalité des travaux imposés le 10 janvier 2019 ait été effectué et que la légalité de ces travaux ait été motivée conformément aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991.

Reprenons un à un les travaux exigés par la mise en demeure et voyons si leur légalité a tout d'abord été examinée par la fonctionnaire déléguée et si tel est le cas si la fonctionnaire déléguée a motivé suffisamment, adéquatement et pertinemment sa décision à cet égard.

1° Les reproches figurant dans la mise en demeure et ne figurant plus dans l'interdiction de louer sans réparations effectuées par les bailleurs :

- radiateur qui prétendument ne chauffait pas assez ;
- bouton d'arrêt de gaz qui prétendument n'existait pas ;
- cave dans laquelle étaient disposés à titre conservatoire de vieux meubles prétendument chambre ne permettant pas accès aux compteurs ;
- attestations SIBELGA qu'ils fallait prétendument demander ; etc ...

2° Les reproches figurant dans la mise en demeure et avant accueilli une interprétation favorable et n'étant plus reprochés aux requérants dans l'interdiction de louer, sans que les requérants effectuent des travaux :

- Nombre de wc à disposition des 4 colocataires ;
- Accessibilité des tableaux électriques dans les volées d'escaliers ;
- Identification des tableaux électriques ;
- Ventilation de la pièce compteurs ;
- etc...

Pour tous ces reproches de la mise en demeure la fonctionnaire déléguée prétend qu'il s'agit tout de même d'infractions au code du logement mais que l'administration est trop sympa avec les requérants et estime qu'ils sont satisfaisants car ce serait trop disproportionné de demander aux requérants de faire des travaux.

Or, l'examen de proportionnalité est un examen de légalité et pas d'opportunité. Sur ce point la fonctionnaire déléguée aurait dû déclarer les travaux imposés par la mise en demeure illégaux et partant annuler celle-ci.

En estimant que la mise en demeure est légale en ce qu'elle obligeait les requérants à effectuer des travaux disproportionnés la fonctionnaire déléguée ne motive pas adéquatement sa décision.

Sur ces travaux, les requérants tiennent à réagir vigoureusement à ce que l'auditeur écrit en page 32 et 33 de son rapport. L'auditeur écrit ce qui suit :

“ ... ”

Or ceci est faux ! À aucun moment pour les travaux mentionnés plus haut, la fonctionnaire déléguée n'a prétendu que les requérants seraient intervenus de quelque façon que ce soit !

Les requérants mettent au défi tant l'auditeur, que la partie adverse d'indiquer ou de copier-coller dans la décision attaquée, en ce qui concerne les travaux mentionnés plus haut, que la fonctionnaire déléguée aurait prétendument constaté l'intervention des requérants !

La tentative de la partie adverse de noyer le poisson semble avoir parfaitement marché vis-à-vis de l'auditeur.

Ensuite, face à autant de mauvaise foi de la partie adverse, suivis en cela par l'auditeur, les requérants se voient obligés de reprendre point par point les manquements reprochés dans la mise en demeure et le fait que : soit ils ne figurent plus dans l'interdiction de louer, soit sont considérés satisfaisants :

- Dans la mise en demeure : la vanne d'arrêt de gaz n'est pas aisément accessible et sa conformité n'a pas pu être vérifiée, tout à coup dans la décision d'interdiction de louer elle devient conforme et aisément accessible. En effet, il s'agissait dès le départ d'un oubli de vérification de la part des inspecteurs (la meilleure preuve en est qu'il n'y a pas de photos des inspecteurs à cet égard et c'est les requérants qui ont envoyé des photos leur rappelant leur oubli).

- Dans la mise en demeure : le local gaz est trop exigü et pas ventilé, tout à coup dans la décision d'interdiction de louer, tout est conforme (donc le local n'est pas trop exigü) et bien ventilé. Il va de soi que les requérants n'ont pas déplacé des murs à cet effet ! La fonctionnaire déléguée ne prétend pas qu'il y aurait eu des travaux à cet égard.

- Dans la mise en demeure, les inspecteurs ont oublié de noter la présence de la deuxième salle de bains qu'ils ont pourtant utilisé pour leurs besoins ! Dans l'interdiction de louer, la présence d'une deuxième salle de bains pour 4 est considérée comme satisfaisante. Il va de soi que les requérants n'ont pas commencé à construire des salles de bains dans le bien loué et la fonctionnaire déléguée ne prétend pas que les requérants sont intervenus avec des travaux à cet égard.

- Dans la mise en demeure, l'accès au tableau électrique divisionnaire a été considéré non conforme, dans l'interdiction de louer il est considéré conforme sans qu'il y ait eu travaux de la part des requérants, ce que la fonctionnaire déléguée ne prétend pas non plus.

- Dans la mise en demeure, les performances du chauffage ne sont pas considérées suffisantes, tout à coup dans l'interdiction de louer, elles sont considérées suffisantes sans travaux ou intervention des bailleurs, ce que la fonctionnaire déléguée ne conteste pas.

- Les certificats de Sibelga ne sont plus demandés.

- Etc ... (la numération de ces éléments n'est qu'exemplative).

Construire une salle de bain, démolir des murs de 50 cm d'épaisseur pour déplacer des tableaux électriques dans les volées d'escaliers, démolir des murs au niveau de la cave sont des travaux extrêmement lourds. Ça fait environ 150 ans que la maison construite en 1887 est ainsi équipée, sans qu'il y ait jamais eu le moindre problème de sécurité à déplorer ou d'équipement minimal.

Ces travaux qui étaient imposés dans la mise en demeure étaient complètement disproportionnés. Ceci a été admis par la fonctionnaire déléguée dans l'acte attaqué. Ces travaux étaient donc manifestement illégalement imposés par la DirL. La fonctionnaire déléguée, en toute logique, aurait dû annuler la mise en demeure et envoyer un nouvel inspecteur examiner les lieux correctement, ou à tout le moins, déclarer ces injonctions de la DirL illégales !

Aussi c'est absolument FAUX d'écrire qu'il est logique que des manquements ne se trouvent plus dans l'interdiction de louer. Il n'y a rien de logique à cela ! Si les bailleurs étaient intervenus, la fonctionnaire déléguée aurait indiqué dans l'interdiction de louer que tel travail a été fait et qu'à présent il est conforme. Elle n'aurait pas simplement tu les problèmes initialement dénoncés ! Manifestement la partie adverse ne connaît pas signification du mot "logique".

Eu égard au fait qu'elle admet que ces travaux étaient disproportionnés, la fonctionnaire déléguée ne peut raisonnablement, ni légalement soutenir que : "Les défauts mentionnés dans la mise en demeure étaient bel et bien des infractions au Code et ont fait l'objet d'un constat objectif. C'était donc à juste titre que la DirL vous a adressé une mise en demeure reprenant ces manquements".

Ce faisant la fonctionnaire déléguée commet une erreur manifeste d'appréciation ce qui a pour conséquence qu'elle ne motive pas adéquatement la décision et viole ainsi les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991. Une motivation non adéquate équivaut à une absence de motivation, par conséquent, l'enseignement de l'arrêt du Conseil d'État "Le

logement molenbeekois” du n° 215.540 du 4 octobre 2011, trouve pleinement à s’appliquer.

3° Le balcon

Le 10 janvier 2019 les inspecteurs constatent juste des anciens cisaillements de la pierre, sans constater que celle-ci est instable, chancelante ou se déplace lorsque l’on la pousse. Il fut demandé aux requérants de s’assurer de la stabilité des éléments du balcon.

En mars 2019 l’expert N. visite les lieux et conclut qu’il n’y a pas de problème de stabilité et que la pierre de la tablette est bloquée.

En d’autres termes au moment de la mise en demeure, le 10 janvier 2019, il n’y avait aucun risque quelconque de stabilité ou de sécurité.

La fonctionnaire déléguée n’explique pas en quoi la DirL pouvait légalement imposer des travaux de réparation des fissures. Si dans un avenir non spécifié par les inspecteurs (trois ans, cinq ans, vingt ans), la pierre risque de casser, l’on ne voit pas pour quel motif elle pourrait tomber vu qu’elle est de toute manière bloquée.

Dans leur recours administratif les requérants avaient attiré l’attention de la fonctionnaire déléguée que les inspecteurs ne pouvaient faire siens les arguments de l’expert N. tout en maintenant qu’il y aurait eu un risque en 2019, voire même en 2020 lors de la deuxième visite. Évidemment la fonctionnaire déléguée n’a pas répondu à cet égard.

En ne répondant pas sur ce point la fonctionnaire déléguée n’a pas examiné le dossier de manière minutieuse et prudente et partant n’a pas motivé sa décision de manière suffisante.

4° Le problème électrique

Au niveau électrique ce qui reste reproché aux requérants (vu que les autres reproches ont reçu une interprétation favorable) est que dans une des prises de la chambre à coucher les inspecteurs n’ont pas pu mesurer la résistance.

Tout d’abord, à supposer même que ceci soit réellement le cas, rappelons au passage que dans l’annexe 4 point 7 de l’arrêté du gouvernement bruxellois du 23 novembre 2017 prévoit que tous les travaux relatifs aux prises de courant sont impérativement mis à charge du preneur. Cet élément ne pouvait donc être reproché aux requérants.

Ensuite, à supposer qu’il n’y ait pas de résistance de la dispersion de la prise de terre, il y a une dérogation à l’obligation de lier les prises à la terre figurant à l’article 278 RGIE qui contient toutes les dérogations relatives aux anciennes installations.

Pour terminer les requérants ont expliqué qu’il y avait une erreur purement matérielle et que le RGIE prévoyait dans son article 271 que la validité des attestations de contrôle des installations domestiques par un organisme de contrôle était valable pendant 25 ans.

La fonctionnaire déléguée n’explique pas pour quel motif elle estime qu’elle ne peut suivre le raisonnement des requérants suivant lesquels dans l’attestation d’Electro-Test il y avait une erreur matérielle.

Une motivation dans laquelle la fonctionnaire déléguée se borne simplement affirmer qu’elle ne peut suivre le raisonnement des requérants sans indiquer les motifs sur lesquelles elle base son affirmation, ne constitue pas une motivation suffisante au sens de la loi du 29 juillet 1991.

5° Les châssis de fenêtre

Il a déjà été démontré au 4^{ème} moyen en quoi la motivation de la fonctionnaire déléguée :

- contredit les constatations de ses propres inspecteurs ;
- ne respecte pas les exigences de l’arrêté du gouvernement ;
- ajoute des “constatations” qui ne figurent ni dans la mise en demeure, ni dans l’interdiction de louer sans avoir jamais quitté son bureau pour se rendre sur les lieux.

Pareille motivation manque d’adéquation et de pertinence et partant viole les articles 2 et 3 de la loi sur la motivation formelle du 29 juillet 1991.

6° Individualisation et identification des compteurs

Il a déjà été expliqué au 3^{ème} moyen que compte tenu du fait que la colocation des 4 personnes se fait dans un logement unique, il n’est nullement nécessaire d’identifier et individualiser les compteurs.

Dans l’acte attaqué, bien que la fonctionnaire déléguée confirme l’acte attaqué, elle a complètement oublié d’examiner la problématique des compteurs. C’est donc à raison que les requérants ont reproché un manque de minutie dans l’examen du dossier. Il n’y a aucune motivation en ce qui concerne les compteurs dans la décision attaquée. La violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 est manifeste.

7° Sonnette

Il a déjà été expliqué au 5^{ème} moyen en quoi le raisonnement de la fonctionnaire déléguée ne tenait pas la route. Entre autres la fonctionnaire déléguée ajoute au texte de l’arrêté du gouvernement.

Ainsi alors que l'arrêté du gouvernement exige simplement que chaque logement doit être équipé d'une sonnette, la fonctionnaire déléguée ajoute les mots "tels que loué à un chef de ménage par un bail distinct".

Tout d'abord comme indiqué plus haut, la DirL n'a pas à vérifier qui est en ménage avec qui, ni ce que constitue un ménage. Elle n'a aucune compétence à cet égard.

Ensuite, qu'en est-il des logements non loués, mais occupés sans bail et vertu par exemple d'une convention d'occupation précaire ?

Qu'en est-il des logements mis à disposition d'un membre de la famille proche ou éloignée etc ...

L'on voit bien ici que ni les mots "tel que loué" ni "à un chef de ménage" n'ont pas de sens.

Un logement doit être pourvu d'une sonnette. Point !

Il ne faut ni une sonnette par personne, ni une sonnette par ménage, mais une sonnette par logement.

Ainsi la fonctionnaire déléguée qui se sent obligée d'ajouter des exigences qui ne figurent nullement dans l'arrêté du gouvernement pour justifier de demandes de travaux non justifiables, ne motive ni adéquatement, ni pertinemment sa décision.

Pour en revenir à la violation de l'article 7, § 4, de l'ordonnance précitée, ce que les requérants reprochent à la fonctionnaire déléguée est de ne pas avoir motivé de manière adéquate, pertinente et suffisante en quoi les travaux imposés par la mise en demeure étaient légalement imposés.

À cet égard, force est de constater que dans certains cas la fonctionnaire a complétement oublié de motiver (par exemple l'individualisation et identification des compteurs) dans certains cas elle omet sciemment de mentionner des travaux imposés qui ne sont plus reprochés (par exemple, la vanne d'arrêt de gaz) dans certain cas elle estime que les travaux imposés étaient disproportionnés sans annuler la mise en demeure (exemple déplacement des tableaux électriques) et dans certains cas sa motivation est inadéquate, non pertinente ou non suffisante, la fonctionnaire déléguée se bornant à affirmer sa justification ses propos (par exemple quant au balcon ou aux attestations Electro-Test).

En outre, lorsque l'on lit la décision attaquée un certain nombre de problèmes comme celui des compteurs ou celui de la sonnette, viennent du fait que la fonctionnaire déléguée ne semble pas comprendre la situation de colocation.

D'autres problèmes tels par exemple les erreurs concernant les châssis viennent du fait que la fonctionnaire déléguée après avoir interrogé les inspecteurs n'a toujours pas compris ce qui était reproché par ceux-ci.

Ayant eu des difficultés pour appréhender les faits, elle aurait dû, à tout le moins, faire intervenir un nouvel inspecteur avec mission de répondre à des questions précises qui lui auraient permis de mieux évaluer la situation. En ne faisant pas cela, la fonctionnaire déléguée n'a pas statué en pleine connaissance de cause et a ainsi manqué à son devoir de minutie et prudence.

Le dernier moyen des requérants est recevable et fondé ».

IX.2. Examen

Sur la recevabilité

Dans leur dernier mémoire, les requérants font état de griefs qui n'étaient pas énoncés dans leur requête en annulation. Il s'agit notamment de la disproportion des travaux imposés, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du RGIE. Ces griefs, tardifs, ne ressortissent pas de l'ordre public et sont, partant, irrecevables.

Sur le fond

1. L'article 7, § 4, du Code bruxellois du Logement dispose comme suit :

- « Le bailleur peut introduire auprès du gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, l'enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au bailleur.

À défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est infirmée.

Le locataire peut également introduire auprès du gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue au § 2 ».

2. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- « Aucun état de lieux n'a été versé au dossier.
Le 28 novembre 2018, la DirL constate que le bien loué ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.
Le 10 janvier 2019, les bailleurs sont alors mis en demeure d'exécuter les travaux de mise en conformité dans un délai de 12 mois.
Aucune demande de prolongation de ce délai n'a été introduite par les bailleurs.
Les bailleurs n'ont pas saisi la possibilité prévue à l'article 7, § 3, al. 3 du Code d'introduire leurs observations dans le délai de 30 jours à dater de la réception de la mise en demeure.
Ainsi, la possibilité de rencontrer l'inspecteur de la DirL en charge du dossier afin de s'entretenir sur le volet technique du dossier n'a également pas été utilisée.
À l'occasion de la visite de contrôle du 18 février 2020, la DirL constate que certains défauts subsistent et que le logement ne répond donc pas aux exigences minimales du Code.
Les bailleurs invoquent que, d'une part, certains manquements constatés lors de la première visite ont vraisemblablement "disparu", sans qu'une intervention de leur part n'ait eu lieu. Ils mettent donc en doute l'existence des infractions constatées lors de la première visite. D'autre part, ils critiquent les manquements retenus, après la visite de contrôle, pour prononcer l'interdiction de mise en location.
Tout d'abord, je dois constater qu'il y a bien eu intervention des bailleurs dans l'intervalle entre les deux visites.
À titre d'exemple, je constate que le flexible de raccordement et la conduite d'alimentation en gaz de la taque de cuisson ont été remplacés, que le radiateur dans la cuisine collective est désormais solidement fixé au mur et que la chambre à coucher (ne faisant pas partie du logement collectif) via laquelle se passait l'accès au local technique a été transformée en local de passage.
Ces éléments démontrent à suffisance l'intervention des bailleurs entre les deux visites et ce malgré leurs dires.
Ensuite, je constate que certains points, après la visite de contrôle, ont reçu une interprétation en faveur des bailleurs.
En d'autres termes, strictement parlant, il s'agit de manquements au Code, mais certaines circonstances ou éléments ont été pris en compte afin d'atténuer ces manquements et *in fine* de les considérer comme "satisfaisants".
Je prends l'exemple des installations sanitaires (wc).
L'arrêté exigences élémentaires dispose dans son article 5, § 5 ce qui suit :
[...]

Il ressort de cette disposition qu'un logement loué doit disposer d'un wc privatif qui doit se situer à l'intérieur de ce logement dans un local réservé à cet usage, ou dans un cabinet de toilette, une salle de douche ou une salle de bain.

Toutefois, par dérogation, un logement collectif doit disposer d'un wc qui lui peut être collectif mais qui doit être situé dans un local réservé à cet usage.

En autres termes, pour satisfaire aux normes, le wc d'un logement collectif doit se situer dans un local réservé à cette fin (et donc pas dans une salle de douche par exemple).

Lors de la première visite, lors de laquelle les bailleurs étaient présents, la salle de bain collective située sur le même étage que le logement, a été présentée comme la seule salle de bain à disposition du locataire du logement collectif. Cette salle de bain comprend un lavabo, une cabine de douche et un wc, de sorte que le logement collectif était donc dépourvu d'un wc situé dans un local réservé à cet usage.

Lors de la visite de contrôle, les bailleurs ont montré une deuxième salle de bains qui se trouve au palier intermédiaire vers le 1^{er} étage. Cette salle de bain est également composée d'un lavabo, d'une cabine de douche et d'un wc. Même si une lecture stricte devrait conclure à la non-conformité vis-à-vis de la disposition citée, la DirL a considéré, en fonction du nombre limité de logements utilisant ces installations, qu'une des salles de bain serait considérée essentiellement pour l'usage de son wc et donc l'autre pour s'y laver.

Cette interprétation en faveur des bailleurs a conduit à la remarque "satisfaisante".

Par ailleurs, je constate qu'une telle interprétation favorable est également intervenue pour les points 3.4 (accessibilité des installations électriques) et 3.6 (chauffage).

Conclusion : Les défauts mentionnés dans la mise en demeure étaient bel et bien des infractions au Code et ont fait l'objet d'un constat objectif. C'était donc à juste titre que la DirL vous a adressé une mise en demeure reprenant ces manquements ».

2. Il ressort de cette motivation que le fonctionnaire délégué, autorité de recours, a exercé sa compétence discrétionnaire d'appréciation et a considéré en conclusion que « les défauts mentionnés dans la mise en demeure étaient bel et bien des infractions au Code et ont fait l'objet d'un constat objectif ».

Par ailleurs, il n'est pas sérieusement contestable que les requérants sont intervenus dans l'intervalle entre les deux visites, de sorte que les manquements qui ont fait l'objet d'une intervention ne devaient plus motiver la décision d'interdiction de louer, celle-ci ne pouvant se fonder que sur les infractions subsistantes.

Enfin, le fonctionnaire délégué a examiné les infractions subsistant lors de la seconde visite de contrôle et a indiqué pour chacune les raisons pour lesquelles il les estimait établies. Le fonctionnaire délégué a ainsi pu conclure, sans violer les dispositions visées au présent moyen que « des défauts subsistent » et que « des travaux restent encore à effectuer afin que le logement puisse être déclaré conforme aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ».

3. Il ne ressort pas de l'article 7, § 4, du Code bruxellois du Logement que le fonctionnaire délégué a l'obligation d'ordonner une nouvelle enquête avant de

prendre sa décision sur recours, s'il s'estime suffisamment informé par les pièces se trouvant au dossier administratif. Les requérants ne démontrent pas que les enquêtes préalables à la décision prise sur recours ont induit en erreur le fonctionnaire délégué ou ne lui ont pas permis de statuer en pleine connaissance de cause. Par conséquent, le fonctionnaire délégué n'a pas violé le principe général de bonne administration, dont le devoir de minutie est un aspect.

4. Le sixième moyen n'est pas fondé.

X. Dépens

1. Les dépens sont à mettre à la charge de la partie adverse.

Ces dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

2. Il apparaît que les requérants ont, chacun, sur invitation du greffe, payé 200 euros au titre de droit de rôle et 20 euros au titre de contribution. Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La « décision de confirmation de l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou de faire occuper le logement du 22 avril 2020, notifiée le 24 avril 2020 et prise par le fonctionnaire délégué du service public

régional de Bruxelles, Bruxelles-Logement, direction des affaires juridiques logement » est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 20 euros.

Article 3.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 septembre 2023, par la XVe chambre du Conseil d'État, composée de :

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