

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 257.230 du 5 septembre 2023

A. 231.156/XV-5323

En cause : **VERMEERSCH** Axel,  
ayant élu domicile  
rue Gustave Fuss 15  
1030 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> 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, Axel Vermeersch demande l'annulation de « la mise en demeure d'effectuer des travaux de rénovation limitativement énumérés datée du 10 janvier 2019, et prise par le directeur f.f. de l'inspection régionale du logement du service public régional de Bruxelles ».

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés

M<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

Le requérant, comparaissant en personne, et M<sup>e</sup> Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Valérie Michiels, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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*

Les faits utiles à l'examen du recours sont exposés dans l'arrêt n° 257.229 prononcé ce jour. Il y a lieu de s'y référer.

### *IV. Recevabilité*

#### *IV. 1. Thèse de la partie adverse*

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir que la décision attaquée ne constitue qu'un acte préparatoire qui ne modifie pas l'ordonnancement juridique. Elle explique que ce n'est que lorsque la mise en demeure est maintenue, après les éventuelles observations formulées par le bailleur, et n'est pas suivie d'effet qu'une mesure coercitive consistant en une interdiction de continuer à mettre le logement en location peut éventuellement être prise sur la base de l'article 8 du Code bruxellois du Logement et qu'un recours est, dans ce cas, ouvert devant le fonctionnaire délégué.

Elle en déduit que l'acte attaqué n'emporte aucun effet définitif et ne cause pas directement grief au requérant, pas plus qu'il ne le lèse de manière définitive.

Quant à l'argument du requérant selon lequel la mise en demeure visée par l'article 7, § 3, du Code bruxellois du Logement servirait « de base à la fixation

d'une taxation communale exorbitante en raison de l'existence de la mise en demeure et à dater de la mise en demeure », il ne remet nullement en cause ce qui précède. En effet, l'acte qui lui cause grief est le règlement-taxe de la commune de Schaerbeek sur les immeubles laissés à l'abandon ou négligés (exercices 2016 à 2020) et non l'acte attaqué en tant que tel. Elle constate qu'entre l'acte attaqué et les inconvénients que le requérant fait valoir, il n'existe pas de liaison causale directe. Elle en déduit que l'intérêt du requérant est en tout état de cause indirect, de sorte que le recours est irrecevable.

La partie adverse expose, quant à la recevabilité *ratione temporis* du recours, qu'il est inexact d'affirmer que l'acte attaqué serait une mesure administrative prise en dernier ressort, sans qu'aucune voie de recours administrative effective ne soit ouverte au requérant. En effet, comme exposé *supra*, l'acte attaqué est, en réalité, un acte préparatoire à la décision prise par l'inspection régionale du Logement, laquelle est bien susceptible de faire l'objet d'un recours administratif organisé devant le fonctionnaire délégué, conformément à ce que prévoit l'article 7, § 4, du Code bruxellois du Logement. La partie adverse indique, par conséquent, que le seul acte à l'encontre duquel un recours au Conseil d'État peut être introduit par le requérant pour contester l'acte préparatoire que constitue la mise en demeure est la décision prise le 22 avril 2020 par le fonctionnaire délégué de la direction des affaires juridiques Logement, laquelle s'est substituée à la décision de l'inspection régionale du Logement du 9 mars 2020.

La partie adverse ajoute que si, par impossible, le Conseil d'État devait considérer que l'acte attaqué constitue bien un acte directement attaquant devant lui, il conviendrait, en toute hypothèse, de constater que le recours a été introduit en dehors du délai prévu par l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et est, par conséquent, irrecevable *ratione temporis*.

#### *IV.2. Thèse de la partie requérante*

1. En réponse aux exceptions d'irrecevabilité du recours soulevées par la partie adverse, le requérant soutient, dans son mémoire en réplique, que la mise en demeure attaquée n'est ni une simple enquête, ni un simple constat. Il estime que, s'il est exact qu'une partie de cette mise en demeure consiste en des « constats » des inspecteurs, contestés par ailleurs, l'autre partie contient des injonctions de faire qui lui sont adressées. Il affirme que cette mise en demeure n'a pas été absorbée par l'interdiction de louer ni dans la décision confirmative de l'interdiction de louer et n'a donc pas disparu de l'ordonnancement juridique. Il est ainsi d'avis que la mise en demeure sort pleinement ses effets à ce jour, par exemple en matière de taxation

communale ou en ce qui concerne sa réputation. Sur ce point, il précise qu'il est consultant dans le secteur de la colocation à Bruxelles.

Il ajoute qu'à supposer même que la mise en demeure d'effectuer des travaux constitue *in abstracto* un acte purement préparatoire (*quod non*), il estime qu'il convient néanmoins d'examiner *in concreto* la situation de chaque administré et de voir si cet acte, considéré dans cette hypothèse comme préparatoire « *in se* », ne serait pas de nature à causer concrètement des préjudices définitifs et directs à cet administré. À cet égard, il soutient qu'en l'absence de mise en demeure, laquelle est communiquée à l'administration communale, cette dernière ne lèverait pas de taxe communale, de sorte qu'il existe un lien direct entre l'acte attaqué et la taxe communale qu'il a subie. En ce qui concerne son préjudice moral, il fait valoir que l'atteinte à sa réputation (dommage à la réputation et au travail du requérant tant dans le *management* du bureau d'avocat que dans ses activités de consultance dans les colocations internationales dans les grandes maisons de maîtres bruxelloises) découle directement de la mise en demeure et de la publicité que la partie adverse a donnée à celle-ci.

Selon lui, la partie adverse ne parvient pas à démontrer, dans son mémoire en réponse, qu'un recours administratif quelconque existe dans le Code bruxellois du Logement afin de contester la légalité et le bien-fondé de la mise en demeure, l'article 7, § 4, de ce Code prévoyant un recours administratif à l'encontre de la décision d'interdiction de location mais non à l'encontre de la mise en demeure initiale.

Il ajoute qu'à la suite des injonctions contenues dans la mise en demeure, il a dû faire appel à plusieurs entrepreneurs, experts, spécialistes, en perdant inutilement son temps et ses deniers pour des travaux estimés par après inutiles ou disproportionnés par l'administration dans le cadre de sa décision d'interdiction de louer. Il est d'avis que si l'administration estime certains travaux disproportionnés il convient de ne pas les faire figurer dans la mise en demeure et de s'abstenir de donner l'ordre aux administrés de les effectuer. Il conclut que la perte de temps et d'argent pour des travaux qu'il ne devait en fin de compte pas effectuer compte tenu de leur caractère disproportionné constitue un grief, immédiat et définitif dans son chef.

En ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis* du recours, il fait valoir que la partie adverse n'a pas indiqué les voies de recours au Conseil d'État lors de la notification de l'acte attaqué et qu'elle l'a induit en erreur quant au type de décision qu'elle prenait. Il est d'avis qu'il convient de traiter la demande gracieuse

en retrait à l'attention de la directrice f.f., qu'il a formée le 14 janvier 2020, comme un recours gracieux à l'autorité de tutelle. Il en conclut que le délai pour introduire le recours en annulation devant Conseil d'État n'a pris cours qu'à partir du moment où il a pris connaissance de la décision de rejet de la directrice f.f., soit en février 2020.

## 2. Dans son dernier mémoire, le requérant écrit ce qui suit :

- « 1° La mise en demeure du 10 janvier 2019 a privé le requérant de la libre gestion de son bien (art.1 Protocole additionnel CEDH) en ce qu'elle lui a enjoint de :
- Effectuer des travaux particulièrement lourds de manière parfaitement inutile (à titre d'exemple le requérant cite certains des travaux électriques, ouverture des murs de plus de 50 cm etc ...) ainsi que l'administration le reconnaît ultérieurement dans la décision d'interdiction de louer en reconnaissant que ces travaux étaient disproportionnés,
  - Obtenir des certificats (SIBELGA) impossibles à obtenir dans l'état actuel de la législation car SIBELGA ne délivre pas pareils certificats. Comme par hasard ultérieurement dans la décision d'interdiction de louer, ainsi que dans la confirmation de l'interdiction, l'administration passe tout cela sous silence ...
  - Effectuer des travaux selon les règles dictées par la CSTC alors que la CSTC ne délivre pas de certificats aux particuliers attestant que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art telles que dictées par elle,
  - Effectuer des travaux inutiles (en matière de gaz), alors que la situation du requérant passait sous les exceptions de la norme NBN D 51-003 dans ses articles 6.6.2 et 6.6.3. En effet une dérogation pour appareils de cuissons mobiles est prévue dans l'avis CERGA de l'ARGB (Association Royale des Gaziers Belges), dérogation totalement méconnue par l'administration.
  - S'assurer de la stabilité de la tablette d'appui du garde-corps du balcon, alors qu'au 10 janvier 2019, il n'y avait aucun danger au manque de stabilité de celle-ci ainsi qu'il ressort du rapport de l'ingénieur Nguyen.
  - Etc...

Toutes ces injonctions ont eu pour conséquences des frais exorbitants et inutiles. Elles ont causé un dommage financier indéniable au requérant, outre le dommage moral de ne pas pouvoir gérer librement son bien immobilier.

2° La mise en demeure a privé le requérant du droit au respect de sa réputation (art. 22 de la Constitution, 8 CEDH, 14 Pacte de New-York sur les droits civils et politiques). Copie de cette mise en demeure a été adressée à la commune de Schaerbeek. Or, un certain nombre des personnes en ont pris connaissance et le requérant a été contacté par un certain nombre de personnes, tant des inconnus que des connaissances à lui qui étaient au courant de l'existence et contenu de la mise en demeure. Or, le requérant travaille comme manager de cabinet d'avocat et consultant en colocation de grandes maisons de maître Bruxelloises (milieu assez fermé avec uniquement 4 grandes sociétés qui se partagent le marché) avec pour conséquence, outre le dommage moral évident, une perte de clientèle.

3° Du fait de la seule existence de la mise en demeure du 10 janvier 2019 (qu'elle soit fondée ou pas), que le requérant effectue les travaux ou pas, que suite à une deuxième visite il y ait ou il n'y ait pas d'interdiction de louer), le requérant doit de manière automatique des taxes de plus de 50.000 euros à la commune de Schaerbeek. De sorte qu'il est manifeste que le requérant n'a plus la libre disposition de ses deniers et que le dommage financier est exorbitant. L'enrôlement de la taxe communale est absolument automatique suite à la rédaction par la DIRL de la mise en demeure, la commune n'ayant aucun pouvoir d'appréciation à cet égard. Notons au passage que le règlement taxe communal préexistait à la mise en demeure.

4° la DIRL, auteur de l'acte, a manifestement outrepassé ses compétences en exigeant au requérant :

- Des certificats ou attestations de SIBELGA ;

- Des travaux selon les règles de l'art dictées par la CSTC ; En voulant vérifier l'état de la tablette d'appuis du garde-corps du balcon  
- Etc..

En effet, il est clairement indiqué dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements du 4 septembre 2003, aux articles 2 § 3 al. 2 et 2 § 4 al. 2 que la DIRL ne peut exiger des attestations de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes que si les installations électriques ou les installations de gaz sont présumées dangereuses.

Les organismes de contrôle agréés dont il est question sont entre autres : Électro-Test, Vincotte, Belor etc ...

Ni Sibelga, ni la CSTC ne font partie de pareils organismes !

Cela signifie que la DIRL ne peut exiger que le requérant apporte des attestations et certificats de Sibelga et de la CSTC, lesquelles, de surcroît, ne délivrent pas pareils documents !

La DIRL sort de ses compétences lorsqu'elle demande au requérant d'apporter des certificats ou attestations de SIBLEGA suivant laquelle les compteurs et locaux sont conformes, ou lorsqu'elle demande que les travaux soient effectués dans les règles dictées par la CSTC, car non seulement la CSTS n'est pas un pareil organisme agréé, et ne délivre pas certificats et attestations aux particuliers, mais, de surcroît, parce que les attestations de réceptions ne peuvent être demandées que pour les installations électriques et les installations de gaz (excepté les compteurs qui ne sont pas la propriété du requérant !) et pas pour la pierre bleue de la tablette.

En conclusion sur ce point :

Que la mise en demeure du 10 janvier 2019 soit qualifiée d'acte préparatoire, interlocutoire, définitif ou qu'elle reçoive un tout autre épithète, toujours est-il que les griefs qu'elle cause directement au requérant sont indéniables et que, de plus, l'auteur qui a pris la mise en demeure agissait, de manière évidente, complètement en dehors de ses compétences, à tout le moins, en exigeant des certificats tels que par exemple ceux de Sibelga et en vérifiant le cisaillement de la tablette du garde-corps du balcon.

Il s'agit donc clairement d'un acte attaquant au sens de l'article 14 § 1 des LCCE eu égard à la formulation non équivoque du prescrit légal.

Si l'auditeur rétorque que les attestations de Sibelga ne sont plus actuellement exigées par l'administration et fasse le raccourci de dire que le requérant n'aurait plus d'intérêt actuel, - à supposer que ce soit le cas (*quod certe non* car le requérant a toujours, à tout le moins, intérêt à un dédommagement) - il n'en demeure pas moins qu'il est toujours demandé par l'administration que les travaux soient effectués dans les règles de l'art prévues par la CSTS et que l'administration outrepassse ses compétences lorsqu'elle se permet de vérifier l'état de la tablette.

Le requérant se réserve le droit d'émettre des observations relatives à l'actualité de l'intérêt au cas où l'auditorat se prononce sur ce point.

Par ailleurs, le requérant se permet de souligner que l'auditeur admet en page 5 de son rapport qu'un recours contre un acte administratif individuel est admis à condition qu'il modifie l'ordonnancement juridique de manière certaine.

Il convient d'entendre par ordonnancement juridique, tout l'ordonnancement juridique (en ce compris celui en matière de taxation communale et autres) et pas exclusivement l'ordonnancement juridique de législation sur les exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

B. La jurisprudence évoquée par l'auditeur dans le rappel des règles et principes applicables

Remarque préalable : En vertu du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs, exprimé notamment par l'interdiction de prononcer par voie de dispositions générales faite au juge par l'art. 6 C.jud., une jurisprudence ne lie pas les juridictions et ne se perpétue que par la persistance de l'*opinio juris*, étant la reconnaissance qu'accorde la communauté des juristes au raisonnement tel que contenu dans ladite jurisprudence.

Tout d'abord, l'auditeur rappelle qu'en ce qui concerne les actes administratifs préparatoires, un recours ne peut être admis que s'il cause directement grief et lèse de manière définitive le requérant.

Ici, pour illustrer son propos, l'auditeur met en note infrapaginale une référence à une décision du Conseil d'État 248.328, arrêt (...) en matière de licences d'armes.

Le requérant est d'avis que cette référence à cet arrêt est non pertinente pour l'examen du cas d'espèce car :

1. Les deux affaires, la présente et celle de M. D. portent sur des matières l'on ne peut plus différentes. La présente affaire concerne la salubrité et sécurité des immeubles et celle de M. D. concerne les licences d'armes.

2. À supposer que l'auditeur veuille procéder à des raisonnements par analogie, de toute manière ceci n'est pas possible car, les éléments de faits des deux affaires sont totalement différents : M. D. admettait tant dans la mise en demeure envoyée à l'administration que dans l'exposé des moyens dans sa requête introductive d'instance que la décision de l'administration était préparatoire, tandis que dans le cas d'espèce ceci n'a jamais été le cas. Le requérant a toujours contesté que la mise en demeure soit une simple décision préparatoire.

3. Il était demandé à M. D. de renvoyer des documents complémentaires à l'administration avant que celle-ci ne prenne une décision à son égard. En gros, l'acte attaqué par M. D. n'était qu'un brouillon de l'administration, celle-ci ne disposant pas de tous les éléments pour prendre une décision et elle demandait des documents complémentaires afin de pouvoir trancher. Au jour où l'affaire D. était plaidée au Conseil d'État, aucune décision d'aucune sorte n'était encore intervenue dans cette affaire. Il va de soi que ceci n'est aucunement comparable au cas d'espèce où la mise en demeure a été prise le 10 janvier 2019 et a causé indéniablement des griefs directs et définitifs au requérant, à sa réputation et à ses finances.

4. Monsieur D. a négligé son recours d'indemnité réparatrice et n'a même pas payé les droits de rôle à cet effet ... alors que le requérant entend introduire ultérieurement une demande d'indemnité réparatrice si le Conseil d'État procède à l'annulation de la mise en demeure.

Déjà la requête et le mémoire en réplique du requérant dépassent les 30 pages chacun, qu'il ne convient pas de submerger le Conseil d'État encore davantage avec tous les détails des indemnités réparatrices à demander avant même que le Conseil ne décide s'il y a lieu ou pas d'annuler la mise en demeure.

Ensuite l'auditeur estime qu'une simple mise en demeure ou une injonction de remédier à une situation ne constitue pas un acte attaquant. L'auditeur entend illustrer cette affirmation en se référant à l'arrêt 248.986 du 20 novembre 2020 (...).

Or, de nouveau, cette décision est non pertinente pour illustrer l'affirmation susmentionnée de l'auditeur et cela pour les motifs suivants :

1. Les deux affaires concernent des matières différentes. L'affaire A. concerne la loi relative au contrôle par la FSMA des institutions de retraite professionnelle alors que le cas d'espèce traite de la salubrité et sécurité des immeubles.

2. Les deux affaires concernent deux types de procédures différentes au Conseil d'État. L'affaire A. est une demande de suspension, laquelle doit, - entre autres, - répondre à l'exigence de l'urgence. Ceci n'est pas le cas en l'espèce, car dans le cas qui occupe le Conseil d'État ici, il ne s'agit que d'une requête en annulation.

3. À supposer que l'auditeur souhaite raisonner par analogie, par rapport uniquement à la mise en demeure ou à l'injonction, ceci est impossible car les deux affaires sont totalement différentes, en effet : dans l'affaire A., la FSMA n'adressait pas sa mise en demeure au requérant M. A., mais bel et bien à une tierce partie, à savoir à la société (...). Cela signifie que dans l'affaire A., le requérant n'était pas destinataire de l'obligation de faire ou de ne pas faire. Dans le cas d'espèce, le requérant, M. Vermeersch est bel et bien le destinataire de l'obligation de faire et c'est précisément ceci qui lui cause le préjudice tant financier que moral.

Ceci dit, puisque l'auditeur lui-même vient apporter cette jurisprudence, force est de constater que l'enseignement de la jurisprudence A. vient renforcer les arguments du

requérant dans la mesure où le Conseil d'État avait estimé que la mise en demeure ou injonction de la FSMA ne constituait pas un simple constat, que la FSMA ne s'est pas bornée à prendre acte d'une situation juridique préalablement qualifiée par une autre autorité, mais que la FSMA a estimé les faits dont elle était saisie dans le cadre de son pouvoir d'appréciation.

Le Conseil d'État a également conclu que la FSMA ne pouvait pas être suivie lorsqu'elle prétendait que le recours de M. A. ne pouvait être introduit contre l'injonction de la FSMA qu'avec celui introduit contre une seconde décision, car cela reviendrait à mettre M. A. dans une situation où bien qu'une première décision entachant sa réputation était prise du fait qu'un tiers suivait l'injonction de la FSMA et que, dès lors, la FSMA n'aurait plus à prendre de deuxième décision, M. A. se verrait privé d'un recours effectif contre une décision administrative lui faisant grief.

Le Conseil d'État a estimé dans cette affaire que l'acte attaqué, à savoir la mise en demeure ou injonction de la FSMA constituait *prima facie*, un acte susceptible de recours devant le Conseil d'État.

Le Conseil d'État précisait dans l'arrêt 248.986 que l'annulation de la décision de la FSMA serait à tout le moins de nature à restaurer le requérant dans son honneur (alors même que la réputation de celui-ci avait déjà été ternie par des articles de presse précédant la décision de la FSMA).

L'enseignement de cette jurisprudence appliqué au cas d'espèce signifie que la mise en demeure n'est pas un simple constat, ni une simple injonction de faire. (Remarquez qu'en l'espèce le constat et la mise en demeure ou injonction sont dirigées toutes les deux envers le requérant, ce qui est encore plus grave que dans l'affaire A. où le requérant avait pour seul grief direct l'atteinte à sa réputation à cause de la partie "constat").

D'une part dans sa partie "constat" la mise en demeure ternit la réputation du requérant (laissant entendre qu'il loue des biens inhabitables et insalubres...) et d'autre part elle lui cause des dommages financiers énormes au vu 1° de la taxation exorbitante, 2° des frais exposés (déplacements, frais d'experts etc.) et 3° de la perte de clientèle.

En d'autres termes, l'arrêt A. ne vient pas contredire la thèse du requérant suivant laquelle la mise en demeure du 10 janvier 2019 est un acte parfaitement attaquant devant le Conseil d'État, bien au contraire, l'arrêt précité vient justement renforcer la thèse du requérant.

En conclusion sur ce point : L'affaire D. ne vient pas contredire la thèse du requérant relative à la recevabilité de l'action contre l'acte attaqué et l'affaire A. non seulement ne vient pas contredire la thèse du requérant, mais elle vient renforcer celle-ci.

#### C. L'article 7 § 3 et § 4 du Code bruxellois du Logement

L'auditeur a eu raison de reproduire le texte de l'article 7 Code bruxellois du logement dans son rapport.

Il est clair à la lecture de l'article 7 § 3 que le bailleur ne dispose pas de recours administratif effectif contre la mise en demeure. La seule chose que le propriétaire-bailleur puisse faire est de simplement rédiger des observations telles des vœux pieux destinés à être classés verticalement.

Il est également clair à la lecture de l'article 7 § 4 que le bailleur n'a aucun recours contre la mise en demeure.

Prétendre le contraire reviendrait :

- soit (au mépris de la séparation des pouvoirs) à faire œuvre de législateur en ajoutant du texte qui ne figure pas dans l'article 7 § 4,
- soit à adopter une jurisprudence *contra legem*.

L'article 7 § 4 prévoit uniquement que le bailleur peut exercer un recours contre l'interdiction de louer.

Il n'est nullement indiqué dans cet article que le bailleur peut contester la mise en demeure.

Pour plus de clarté, le requérant se permet de reproduire ici le texte de l'article 7 § 4 du Code de logement Bruxellois bien que le Conseil d'État connaisse parfaitement la législation régionale (*curia novit jura*).

“...”

L'on a beau lire et relire le § 4 de l'article 7, l'on peut toujours continuer à chercher où il serait prévu dans cet article que le requérant peut contester la mise en demeure, sa légalité, la réalité des constats et la proportionnalité des travaux imposés !

Le texte du § 4 de l'article 7 est l'on ne peut plus limpide.

En conclusion sur ce point : Ni le § 3, ni le § 4 de l'article 7 du Code bruxellois du logement ne prévoient l'existence d'un recours effectif contre une mise en demeure de la DURL.

D. L'examen du cas d'espèce tel qu'effectué par l'auditeur

L'auditeur qualifie la mise en demeure du 10 janvier 2019 d'un acte simplement préparatoire (p. 7 du rapport de l'auditeur).

L'auditeur poursuit en estimant que le seul recours à l'occasion duquel le requérant peut contester la mise en demeure est celui prévu par l'article 7 § 4 du Code Bruxellois du logement, car à l'appui du recours contre l'interdiction le bailleur pourrait contester non seulement le fait que les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, mais également si les travaux ont légalement pu lui être imposés par la DURL.

Le requérant est d'avis que la position de l'auditeur est contradictoire, et/ou, à tout le moins, *contra legem* et ce pour les raisons suivantes :

Position contradictoire :

Lorsque l'auditeur qualifie la mise en demeure d'acte préparatoire cela signifie que la mise en demeure est absorbée dans la décision d'interdiction de louer et cesse d'exister en soi.

Il s'en suit logiquement qu'il est contradictoire d'affirmer que la mise en demeure est préparatoire de l'interdiction de louer et en même temps que le requérant peut contester la mise en demeure à l'occasion du recours introduit contre l'interdiction de louer.

En effet, l'on ne peut introduire un recours contre une décision inexistante ... Le recours auprès du fonctionnaire délégué prévu à l'article 7 § 4 du Code ne peut être introduit que contre une décision existante, à savoir que contre la décision d'interdiction de louer.

Les seuls raisonnements qui ne violent pas le principe de non-contradiction sont de soutenir :

- Soit que : la mise en demeure est une décision préparatoire de la décision d'interdiction de louer, donc en conséquence le requérant ne peut pas exercer un quelconque recours contre celle-ci.

- Soit que : la mise en demeure est une décision interlocutoire, et que par conséquent, le requérant peut choisir entre l'attaquer directement au Conseil d'État où l'attaquer au Conseil d'État, en même temps que la décision de confirmation de l'interdiction de louer. Toute autre thèse (que l'une des deux mentionnées plus haut) serait à cet égard contradictoire en ses termes (ici le mot « terme » est utilisé dans son sens logique et pas dans le sens commun).

Position *contra legem*

L'auditeur écrit clairement ce qui suit à la page 7 du rapport :

“Le seul recours à l'occasion duquel le requérant peut contester cette décision (l'auditeur entend par ‘cette décision’, ‘la mise en demeure du 10 janvier 2019’ (note du requérant)) devant le Fonctionnaire délégué est celui prévu par l'article 7 § 4 du code Bruxellois du logement.”

Or, le texte de l'ordonnance Bruxelloise est clair ! Il n'y a absolument aucun recours auprès du fonctionnaire délégué contre une décision de mise en demeure.

Art. 7 § 4 du Code bruxellois du logement est rédigé comme suit :

“...”

L'erreur qui mène à une position *contra legem* de l'auditeur vient d'une formulation malheureuse dans un arrêt n° 215.540 du Conseil d'État, lequel bien qu'il soit parfait quant à la solution du litige qui opposait la SCRL (...) à la Région de Bruxelles-Capitale, contient, hélas, quelques menues erreurs de formulation.

Pour rappel et pour résumer très brièvement, dans cette affaire du Logement Molenbeekois, le fonctionnaire délégué avait décidé de confirmer l'interdiction de louer, alors que le L. M. avait précisé dans son recours auprès du fonctionnaire délégué que les travaux exigés par la Région Bruxelloise étaient à charge du locataire et pas du bailleur.

Le fonctionnaire délégué avait rétorqué qu'il ne pouvait qu'examiner si les travaux que la DURL avait imposé au L. M. avaient ou pas été réalisés conformément à la mise en demeure, que sa compétence était liée sur ce point et qu'il ne pouvait pas examiner si c'est à bon droit où à tort que la DURL avait imposé les travaux dans la mise en demeure au M.L. en lieu et place du locataire.

Si la solution donnée par le Conseil d'État à l'affaire (...) est l'on ne peut plus juste, et conforme à la législation régionale, il n'en demeure pas moins qu'il y a de petites erreurs de formulation (sans conséquences lorsque l'on prend la peine de lire tout l'arrêt) qui se répercutent jusque dans le dispositif.

Ainsi le Conseil d'État a écrit avoir annulé la décision du fonctionnaire délégué d'interdiction de louer, alors qu'il s'agissait de la décision du fonctionnaire délégué de confirmation d'interdiction de louer. La décision d'interdiction de louer n'était quant à elle ni l'objet du recours, ni annulée par le Conseil d'État, de sorte qu'après annulation, il incombait au fonctionnaire délégué de se prononcer sur la confirmation de l'interdiction de louer ou sur la réformation de cette décision. Dans la mesure où la date de la décision était précisée, il était facile de s'y retrouver malgré la formulation malheureuse.

Dans le même ordre d'idées, ce que le Conseil entendait affirmer dans l'affaire du (...), ce n'est pas que c'est la mise en demeure en tant que telle qui est attaquée devant le fonctionnaire délégué, mais le contenu de celle-ci, ou plus précisément l'obligation d'effectuer les travaux qui incombait au locataire. Dans le cas contraire le Conseil d'État déciderait *contra legem*.

Le requérant est, par ailleurs, d'avis que l'erreur de l'auditorat provient en outre d'une lecture trop rapide et inattentive de l'article 7 § 4 du Code. En effet, cet article prévoit que le fonctionnaire délégué peut ordonner une nouvelle enquête et que par nouvelle enquête on a cru comprendre, à tort, une toute nouvelle enquête avec première visite (et nouvelle mise en demeure), deuxième visite (et nouvelle interdiction de louer) etc...

Or, par nouvelle enquête, le législateur régional entend simplement d'une nouvelle "deuxième" visite par un autre fonctionnaire. Cette lecture du texte de l'ordonnance est confirmée par le fait qu'à défaut de décision dans les délais visés, à savoir, au plus, deux fois trente jours, la décision d'interdiction est infirmée.

Donc même après une nouvelle enquête, si le fonctionnaire délégué ne se prononce pas après deux fois 30 jours, la décision d'interdiction est infirmée, ce qui laisse entendre, que pour la nouvelle visite l'on ne fait que revenir au stade de vérification de l'interdiction de louer, et pas au stade de la mise en demeure (car sinon il y aurait de nouveau un délai de 12 mois pour d'autres travaux éventuellement, s'il s'agissait d'une toute nouvelle enquête avec première visite et toute nouvelle mise en demeure s'il y a lieu).-Rien que les délais dans lesquels le fonctionnaire délégué doit répondre suite à cette nouvelle enquête viennent confirmer que par nouvelle enquête l'on entend une nouvelle "deuxième" visite au stade de l'interdiction de louer.

En conclusion sur ce point : Si la décision du Conseil d'État n° 215.540 (...) doit être approuvée sans hésitation aucune et sans discussion, la formulation de celle-ci a été entaché d'un manque de précision. Cette décision ne peut dès lors servir à soutenir la thèse de l'auditeur.

Il n'y a aucun article dans le Code bruxellois du logement qui permette d'introduire un recours effectif contre la mise en demeure et ce n'est certainement pas l'article 7 § 4.

L'auditeur ne peut pas prétendre que la mise en demeure est une simple décision préparatoire et qu'il y aurait un recours contre celle-ci devant le fonctionnaire délégué en même temps que contre l'interdiction de louer car sinon :

- Soit ceci serait parfaitement inutile dans la mesure où la mise en demeure serait absorbée par l'interdiction de louer et donc un recours contre l'interdiction de louer suffirait largement.

- Soit ceci serait contradictoire car soutenir qu'il y aurait un recours contre la mise en demeure cela signifierait qu'elle ne pourrait pas être simplement préparatoire à l'interdiction de louer.

- Soit ceci serait contraire au texte de l'article 7 § 4 de l'ordonnance régionale.

E. En ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis*

L'auditeur se borne simplement à affirmer que dans la mesure où la mise en demeure a été notifiée le 11 janvier 2019 et que la requête en annulation a été introduite le 22 avril 2020, la requête est introduite hors délai. Aucun raisonnement juridique n'est avancé à l'appui de cette affirmation de sorte qu'il n'est pas réellement possible au requérant de savoir si les éléments invoqués par lui dans la requête introductive d'instance et dans le mémoire en réplique ont été pris en considération par l'auditeur.

En tout état de cause, le requérant ne partage pas cette affirmation de l'auditeur et ce pour les motifs suivants :

Compte tenu des circonstances particulières de l'espèce, -

(...)

- le fait pour l'auditeur de se borner à examiner uniquement les dates pour dire la requête irrecevable *ratione temporis* sans examiner les circonstances particulières qui amènent le

requérant à introduire le recours le 22 avril 2020, relève, - au sens du requérant, - d'un formalisme excessif incompatible avec le droit d'accès à la justice au sens de l'article 6 CEDH.

Lorsque les voies de recours ne sont pas mentionnées dans la décision administrative unilatérale, l'article 19 alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État prévoit que les délais de prescription du recours en annulation ne prennent cours qu'après 4 mois après notification de l'acte ou de la décision unilatérale à portée individuelle.

En d'autres termes le requérant devait en principe introduire la demande en annulation :

- Dans un délai de 4 mois et 60 jours de la notification de la mise en demeure du 10 janvier 2019;
- À condition que l'administration n'ait pas induit le requérant en erreur quant au caractère définitif de la décision du 10 janvier 2019;
- À condition que le requérant dispose de tous les éléments du dossier et ait une connaissance suffisante du type de décision prise pour lui permettre d'introduire ou pas un recours en annulation en pleine connaissance de cause.
- À condition qu'il n'y ait pas d'interruption du délai de prescription.

L'article 19 alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État est d'ordre public.

La *ratio legis* de cet article est de s'assurer que les administrés puissent se défendre utilement sans se perdre dans les méandres du droit. L'indication des voies de recours dans la décision administrative unilatérale à portée individuelle est une formalité substantielle prévue dans l'intérêt de l'administré.

Initialement, aucune limitation dans le temps n'était imposée à l'article 19 al. 2 pour l'introduction d'un recours en annulation, ce qui pouvait engendrer une insécurité juridique, notamment quant aux droits acquis des tiers. Ici il n'y a pas de tiers qui auraient pu acquérir des droits durant le laps de temps nécessaire au requérant pour introduire la requête en annulation.

Ensuite, l'article 19 al. 2 LCCE a été modifiée pour limiter dans le temps la possibilité pour un justiciable de demander l'annulation d'un acte administratif entaché d'excès de pouvoirs. La limitation de 4 mois a donc été prévue par le législateur par la suite et ce afin de trouver un équilibre entre d'une part : le principe de légalité et les droits de la défense des administrés directement visés par une décision unilatérale à portée individuelle et d'autre part, la sécurité juridique, les droits acquis des tiers et l'intérêt de l'administration.

En l'espèce, il convient de noter qu'il n'y a pas de tiers qui pourraient voir leur droit acquis menacés.

Si à en croire l'administration et l'auditeur, la mise en demeure n'a aucune portée directe et définitive sur la situation du requérant, alors il devrait en être ainsi *a fortiori* vis-à-vis des tiers.

Quant aux intérêts et/ou droits acquis de l'administration, suivant l'administration et l'auditeur, dans la requête en annulation introduite contre la décision de confirmation de louer (requête introduite dans le délai légal de 60 jours, requête enregistrée sous le G.A. 231.153[...], et dont la recevabilité *ratione temporis* n'est contestée ni par l'administration, ni par l'auditorat et en raison de laquelle la jonction cette affaire-là est demandé avec la présente affaire) il était loisible au requérant de contester la décision de mise en demeure ou à tout le moins les constats et les injonctions de faire ordonnées par l'administration. Pendant cette période l'administration n'a pas acquis des droits ou des intérêts qui pourraient se voir menacer.

En effet, l'administration elle pouvait s'attendre à ce que le contenu de sa mise en demeure soit critiquée par un recours en annulation au plus tard jusqu'à l'expiration du délai pour attaquer en annulation la décision confirmative de l'interdiction de louer.

Dès lors, l'administration ne pourrait prétendre *in casu*, que le fait pour le requérant d'introduire sa requête en annulation contre la mise en demeure, viendrait porter atteinte à ses intérêts ou droits acquis, aussi longtemps que la requête en annulation contre la mise en demeure est introduite au plus tard le dernier jour du délai pour introduire la requête en annulation contre la confirmation d'interdiction de louer.

En ce qui concerne le point de départ du délai de 4 mois et 60 jours de l'article 19 al. 2 LCCE. Le requérant estime que (le) point de départ du délai est reporté lorsque l'administration induit l'administré en erreur quant au type de décision qu'elle prend.

L'administration a fait croire au requérant dans la formulation de sa mise en demeure qu'il doit attendre une deuxième visite de la part des autorités dans un délai d'un an, ou voire plus, pour être fixé sur son sort par le biais d'une décision définitive.

À la lecture de la mise en demeure, l'on s'aperçoit, non seulement, que la partie adverse n'a pas indiqué les voies de recours au Conseil d'État, mais qu'elle a induit le requérant en erreur quant au type de décision qu'elle prenait. En induisant le requérant en erreur quant au type de décision prise, l'administration induit le requérant en erreur quant au point de départ du délai.

Le Conseil d'État a d'ores et déjà eu l'occasion de sanctionner le fait pour l'administration d'induire en erreur un administré (que ce soit un acte volontaire ou involontaire de l'administration).

Dans une affaire où l'administration avait effectué deux notifications de la décision unilatérale à portée individuelle à deux dates différentes, le Conseil d'État a retenu la dernière date de notification car en notifiant deux fois, l'administration avait induit la partie requérante en erreur quant au point de départ du délai.

"..." (C.E. n° 128.430, 24 février 2004, T. Vreemd. 2004, liv. 4, 378.)

Le point du départ du délai devrait être celui de la notification de la décision de rejet de la demande gracieuse en retrait, compte tenu du fait que c'est précisément la décision de rejet de la demande gracieuse en retrait qui emporte la conviction du requérant que l'administration est dans l'erreur. Dans sa décision de rejet de la demande gracieuse en retrait l'administration prétend à tort qu'à ce stade de la procédure, il lui était impossible de retirer la mise en demeure. À partir de la notification de la décision de rejet, le requérant s'aperçoit qu'il ne peut plus accorder la moindre confiance aux écrits et analyses en droit de l'administration.

En outre, plus récemment, le Conseil d'État, a justifié le fait que le requérant était recevable à agir en dehors des délais légaux lorsqu'il était induit en erreur par l'administration, car ce faisant l'administration était à l'origine d'un cas de force majeure causant une erreur invincible dans le chef du requérant.

Le Conseil d'État raisonne comme suit :

"..." (C.E. (6e ch.) n° 245.961, 30 octobre 2019 (...) MCP 2020, liv. 3, 523).

Si le fait de notifier deux fois ou si la mention erronée des délais par l'administration est considérée comme cas de force majeure tenant en échec l'exception d'irrecevabilité *ratione temporis*, il doit en être *a fortiori* ainsi lorsque le type de décision prise induit le requérant en erreur invincible quant au caractère définitif ou pas de la décision et que de surcroît aucune mention n'est faite d'une possibilité d'introduire un recours au Conseil d'État, ni les modalités pour ce faire.

Par ailleurs, le requérant rappelle qu'il a tout fait pour essayer de s'entendre amiablement avec l'administration. Il a notamment adressé le 14 janvier 2020, une demande gracieuse en retrait à la Directrice ff. du SPRB sur base du principe de correction.

Cette demande gracieuse était accompagnée de tous les documents nécessaires à l'appui de la position du requérant (rapport de l'expert NGUYEN, certificats de conformité électrique datant de 2009, photos de la maison etc ...).

Outre les arguments juridiques et les pièces produites par le requérant, le requérant attirait l'attention de la Directrice ff. de ce qu'il ne disposait pas des photos qui auraient été prises par le fonctionnaire de la DIRM et que, dès lors, ses arguments se limitaient uniquement à ce qui était mentionné dans la mise en demeure. Le requérant formulait donc ses reproches sans avoir une pleine et entière connaissance du dossier.

Force est de constater que ce n'est que sur demandes expresses et multiples de la part du requérant que ces pièces ont finalement été communiquées par la DIRM en date du 4 et 11 mai 2020 soit après la décision de confirmation de l'interdiction de louer et pendant le délai qui courrait pour introduire le recours en annulation contre la décision de confirmation de l'interdiction de louer.

Le Conseil d'État a déjà eu l'occasion de se prononcer quant à la recevabilité d'une requête introduite après le délai légal lorsque le requérant ne disposait pas de l'intégralité du dossier administratif.

"..." C.E. (13e ch.) n° 234.856, 25 mai 2016 (...) A.P.T. 2016, liv. 4.

"..." C.E. (6e ch.) n° 237.496, 27 février 2017 (...) MCP 2017 (reflet), liv. 2, 268.

La Directrice ff. rejeta la demande gracieuse en retrait en prétextant qu'elle ne pouvait intervenir à ce stade de la procédure, ce qui bien évidemment était faux. La réponse datée du 22 janvier 2020 (dont la date a été tipexée) n'est parvenue qu'en février au requérant.

Le requérant est d'avis qu'il convient de traiter la demande gracieuse en retrait à l'attention de la Directrice ff. comme l'introduction d'un recours gracieux à l'autorité de tutelle. Par conséquent, de considérer que tant que le délai pour introduire le recours en annulation au Conseil d'État n'a pris cours qu'à partir du moment où le requérant prit connaissance de la décision de rejet de la Directrice ff.

Le requérant n'ayant pris connaissance qu'en février 2020 de la décision précitée du 22 janvier 2020, il s'ensuit que le recours en annulation contre la mise en demeure introduit le 22 juin 2020 (soit dans les 4 mois et 60 jours de la décision de rejet de la demande gracieuse en retrait), (et en même temps que la requête en annulation contre la confirmation de l'interdiction de louer) a été introduit dans les temps et que le présent recours est recevable *ratione temporis*.

«L'introduction d'un recours gracieux devant l'autorité de tutelle dans le délai dont dispose celle-ci pour exercer ses pouvoirs de suspension et d'annulation interrompt le délai pour l'intentement du recours devant le Conseil d'État». C.E. (8<sup>e</sup> ch.) n° 217.648, 1<sup>er</sup> février 2012, Rev. dr. commun. 2013, liv. 4, 55.

Conclusion : Le requérant a été induit en erreur invincible par l'administration quant au type de décision prise à son encontre. Aucune possibilité d'introduire un recours administratif effectif et préalable contre la décision de mise en demeure du 10 janvier 2019 n'était indiqué dans celle-ci. Les agissements de l'administration présentent le caractère d'extériorité, imprévisibilité et irrésistibilité de sorte qu'il devrait être reconnu au requérant le bénéfice de l'erreur invincible dû à la force majeure. Pour couronner le tout, le requérant ne se trouvait pas en possession de l'intégralité des pièces servant de base à la mise en demeure, notamment les photos prises par le fonctionnaire de la DIRM et uniquement communiquées le 4 et 11 mai 2020.

Pour terminer, si le Conseil d'État décide d'accueillir la requête, cela ne porte pas atteinte ni à des droits acquis de tiers, ni aux droits de l'administration.

La requête devrait être considérée comme recevable *ratione temporis*. Pour le surplus le requérant se réfère à ses autres écrits de procédure ».

#### IV.2. Examen

1. Sont seuls susceptibles d'être annulés, sur la base de l'article 14, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, les actes juridiques unilatéraux accomplis par les autorités administratives qui sont de nature à faire grief par eux-mêmes. L'acte administratif, dont le Conseil d'État peut connaître, est celui qui modifie l'ordonnancement juridique de manière certaine.

S'agissant d'un recours contre un acte préparatoire, il ne peut être admis que pour autant que cet acte emporte des effets définitifs, qu'il cause directement grief et lèse de manière définitive le requérant.

2. L'article 7, §§ 3 et 4, du Code bruxellois du Logement dispose comme suit :

« § 3. Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au plaignant, au locataire et au bourgmestre de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues.

Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende suspendue.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants :

- soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8, après avoir levé le cas échéant la suspension éventuelle de l'amende prévue à l'article 10, § 2, alinéa 3;
- soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4. Le gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non-respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location.

§ 4. 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 ».

3. La mise en demeure attaquée de réaliser des travaux de mise en conformité, prise le 10 janvier 2019, s'inscrit dans le mécanisme mis en place par l'article 7, précité, qui peut s'analyser comme une opération comprenant plusieurs étapes dès lors que l'enquête puis la mise en demeure dans la première phase du contrôle sont nécessaires et préalables pour que la seconde phase soit enclenchée en cas de non-réalisation des travaux prescrits pour mettre fin aux constats que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. Partant, la mise en demeure attaquée s'analyse comme un acte préparatoire à la

décision d'interdiction de location, prise le 9 mars 2020 et confirmée sur recours par le fonctionnaire délégué le 22 avril 2020.

Le recours à l'occasion duquel le requérant peut contester cette décision devant le fonctionnaire délégué, est celui prévu par l'article 7, § 4, du Code bruxellois du Logement. À l'appui de ce recours contre l'interdiction de mise en location, prononcée en raison de l'inexécution des travaux que le service d'inspection régionale lui a imposés dans la mise en demeure, le bailleur peut contester non seulement le fait que les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti mais également la décision de les lui imposer. En application de cette disposition, le fonctionnaire délégué peut en effet apprécier si les travaux imposés au bailleur se justifient et ont été légalement ordonnés par le service d'inspection régionale ou non. Prétendre le contraire vide la disposition de sa *ratio legis*.

Les éléments développés dans le dernier mémoire ne sont pas de nature à démontrer le contraire.

À titre liminaire, il y a lieu de rappeler que les actes dont le Conseil d'État peut connaître, c'est-à-dire ceux à l'égard desquels un recours en annulation serait recevable *ratione materiae*, sont ceux qui sont visés à l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'État. La question de savoir si l'irrégularité invoquée est susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, de priver le requérant d'une garantie ou d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, visée à l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, des lois coordonnées précitées, est relative à la recevabilité des moyens et non à la compétence *ratione materiae* du Conseil d'État.

En ce qui concerne les effets définitifs dus à la privation de la libre gestion du bien alléguée, le requérant ne peut être suivi dès lors qu'il reste libre de ne pas exécuter les travaux et aménagements prescrits et d'attendre la mesure coercitive pour contester ces travaux et aménagements à l'occasion du recours ouvert à l'encontre de cette mesure.

En ce qui concerne l'atteinte alléguée à sa réputation, elle n'est pas étayée.

En ce qui concerne le paiement d'une taxe sur les immeubles laissés à l'abandon ou négligés, l'effet définitif de la mise en demeure attaquée n'est pas étayé par le requérant qui ne produit pas l'avertissement-extrait de rôle pour le paiement de cette taxe, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier s'il a été taxé en

raison de la mise en demeure attaquée ou sur la base de la décision d'interdiction de mise en location.

Enfin, le fait que la DirL aurait outrepassé ses compétences, selon les dires du requérant, n'est pas de nature à modifier la nature de l'acte attaqué et ses effets.

En conclusion, l'exception est accueillie. Le recours est irrecevable.

#### *V. Indemnité de procédure*

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande pour un montant indexé de 770 euros.

### **PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

#### **Article 2.**

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 septembre 2023, par la XV<sup>e</sup> 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