

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 258.064 du 30 novembre 2023

A. 235.366/XV-5333

En cause : **XXXX**,
ayant élu domicile chez
M^e Khalid ERMILATE, avocat,
rue de Stassart 117/2
1050 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} janvier 2022, XXXX demande l'annulation de « la décision du 29 octobre 2021 du fonctionnaire délégué par laquelle ce dernier décide de confirmer la décision de la direction de l'inspection régionale du logement du 22 septembre 2021 d'infliger une amende de 7.600,00 euros ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Laurence Lejeune, 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 6 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mai 2023.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Khalid Ermilate, avocat, comparaissant pour la partie requérante a été entendu en ses observations.

M^{me} Laurence Lejeune, 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

1. La partie requérante est propriétaire d'une maison de commerce et d'habitation sise au numéro 1 de la rue de la Fontaine à 1000 Bruxelles.

2. Il donne en location l'ensemble de cet immeuble à Monsieur [Z.M.], dans le cadre d'un bail commercial.

Il ressort des constatations effectuées par les services de la partie adverse, non contestées par la partie requérante qu'un premier bail commercial aurait été conclu le 28 février 2011, pour une durée de neuf ans (prenant fin le 28 février 2020). Ce premier bail aurait été résilié à l'amiable le 14 septembre 2018, date à laquelle un nouveau bail commercial aurait été conclu entre les mêmes parties. Ces baux ne sont toutefois pas produits.

3. Par un courrier du 26 février 2021, l'inspection régionale du logement informe la partie requérante que, conformément à l'article 13, § 2, 3°, du Code bruxellois du Logement une « visite d'initiative du logement situé rue de la Fontaine 1 à 1000 Bruxelles occupé par Monsieur [O.M.], dont [elle est] le bailleur » aura lieu le 15 mars 2021, aux fins de vérifier l'état du logement par rapport aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement.

4. La visite a lieu le 15 mars 2021 et donne lieu à un reportage photographique.

5. À la suite de cette visite, la direction de l'inspection régionale du logement adopte une interdiction immédiate « de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement ». La partie requérante en est informée par un courrier du 9 avril 2021 reprenant la liste des infractions constatées par les inspecteurs.

6. Par un courrier distinct du même jour, la même direction informe la partie requérante qu'elle est passible, pour les infractions constatées lors de la visite d'initiative, d'une amende estimée au montant de 8.600 euros et que dans le cadre de la procédure relative à l'imposition de cette amende, elle est convoquée pour une audition le 2 juin 2021.

7. Le 24 juin 2021, la partie requérante est entendue en ses arguments par la voie de son avocat.

8. Le 22 septembre 2021, le fonctionnaire dirigeant du service de l'inspection régionale du logement décide qu'il y a lieu d'infliger à la partie requérante une amende en sa qualité de bailleur mais « à titre exceptionnel de diminuer l'amende administrative d'un montant forfaitaire de 1.000 € (correspondant au montant estimé pour les défauts relevés à la façade) ».

Cette décision, par laquelle la partie requérante se voit infliger une amende de 7.600 €, est ainsi motivée :

- « 1. - Vous n'êtes pas présent lors de l'audition mais vous êtes valablement représenté par votre avocat.
- Vous êtes le propriétaire de l'intégralité de l'immeuble. Vous nous fournissez une attestation de propriété du notaire Maître [G. I.], datée du 19/10/2009. Celle-ci fait mention d'"une maison de commerce (et d'habitation)".
 - Lors de la visite de nos inspecteurs, deux contrats de bail étaient en cours :
 - o le "contrat de bail commercial" conclu le 14/09/2018 entre votre locataire et vous- même. Ce contrat de bail concerne l'ensemble de l'immeuble (rez-de-chaussée et étages);
 - o Le "bail de location résidentielle" signé le 22 février 2011 par votre locataire et un sous-locataire. Ce contrat de bail concerne le logement du 2^{ème} étage, dont question. Le loyer mensuel s'élève à 420 € indexé; Une première convention de bail commercial avait été conclue entre votre locataire et vous- même pour une durée de 9 ans, prenant fin le 28/02/2020 (et prenant donc cours le 28/02/2011). Celle-ci a été résiliée de commun accord en date du 14/09/2018. Vous nous fournissez la copie de la "résiliation amiable d'un bail commercial" l'attestant.
 - Vous estimez ne pas tomber sous le champ d'application du Code bruxellois du Logement étant donné que vous n'avez jamais mis en location l'immeuble litigieux à destination de logement, mais que vous l'avez mis en location en tant que commerce. Vous affirmez dès lors ne pas être redevable d'une amende administrative. Vous expliquez qu'il appartenait à

vos locataires d'obtenir les autorisations administratives nécessaires (article 2 du contrat de bail).

- Soulignons toutefois, comme déjà signalé par le fonctionnaire Délégué dans sa décision faisant suite à votre recours introduit contre notre décision d'interdiction immédiate de mise en location, qu'aussi bien la situation de fait que la situation de droit révèlent que l'espace en question constitue bel et bien du logement. Vous ne pouviez raisonnablement pas l'ignorer :
 - o Dans les faits :
 - le reportage photographique réalisé par nos inspecteurs lors de leur visite du 15/03/2021 montre la présence de tous les éléments d'une occupation comme logement, ne laissant aucune place au doute.
 - o En droit :
 - le dernier permis d'urbanisme délivré pour l'immeuble est parfaitement clair quant à son affectation : seul le rez-de-chaussée est affecté au commerce, les étages étant quant à eux affectés au logement (3 appartements autorisés). Vous ne pouvez pas prétendre ignorer cette affectation légale, étant donné que vous avez vous-même introduit la demande de permis d'urbanisme en 2009, en votre nom. Le permis d'urbanisme vous a été délivré en date du 1/09/2011, c'est-à-dire plusieurs mois après la conclusion du premier contrat de bail entre votre locataire et vous-même, ainsi que du contrat que votre locataire a conclu avec le sous-locataire. Il nous semble évident que votre intention était d'affecter ce bien à du commerce au rez-de-chaussée et à des logements aux étages;
 - La double affectation de l'immeuble (commerce et habitation) figure, comme déjà signalé, dans l'attestation de propriété;
- 2. Vous êtes un professionnel de l'immobilier (administrateur/gérant entre-autres de l'agence immobilière BIBLIMMO). Vous avez dès lors une grande expertise en la matière : vous ne pouvez légitimement pas invoquer une ignorance totale de la situation.
- 3. Une dizaine d'appartements/studios situés aux étages sont donnés en location. Il ne nous paraît pas raisonnable de croire que vous ayez découvert, comme vous l'affirmez, l'utilisation et la location de ces locaux en logement lors de la réception des courriers provenant de notre service. Même si, comme vous l'expliquez, les logements ne sont pas visibles depuis l'espace public, il nous semble improbable que vous ne vous soyez pas rendu compte, en l'espace d'une décennie complète, que les lieux étaient sous-loués en tant que logements. Vous précisez (mail de votre avocat du 24/06/2021) que la sous-location avait été expressément interdite dans le contrat vous liant à votre locataire (article 2 du contrat de bail). Notons toutefois que l'article 29 du contrat vient en totale contradiction avec cet article 2 dans le sens où il prévoit des conditions particulières, dont "[...] Le bailleur octroie au preneur le droit de sous-louer les lieux [...]". En outre, en tant que professionnel de l'immobilier, il nous paraît très peu plausible que vous n'ayez jamais vérifié l'état de votre bien en dix ans, comme l'article 16 du contrat de bail vous le permettait.
- 4. L'article 10 du contrat de bail prévoit que "le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans ses moindres détails. [...] Les parties conviennent qu'il sera procédé dans le mois de l'entrée du preneur dans les lieux à un état des lieux établi de commun accord". Votre méconnaissance de la situation impliquerait que vous n'ayez pas fait d'état des lieux de sortie lors de la résiliation de la première convention, ni d'état des lieux d'entrée lors de la conclusion de la seconde convention. En tant que professionnel, cela nous semble extrêmement peu crédible.

5. Vous nous fournissez deux jugements du juge de paix, datés des 7/01/2021 et 6/07/2021 :
 - a. Le jugement du 7/01/2021 condamne votre locataire principal à vous rembourser la somme de 27.231,01 € à titre d'arriérés de loyers. Vous y joignez la signification de ce jugement, effectuée par l'huissier de justice [A. V.] en date du 29/04/2021. La requête introductive d'instance du 13/03/2020 introduite contre votre locataire ne nous amène aucun éclairage pertinent dans le cadre de cette procédure.
 - b. Le jugement du 6/07/2021 fait suite à la "résiliation amiable d'un bail commercial" datée du 16/03/2021 (que vous nous fournissez). Il constate que la convention de bail commercial a pris fin le 16/03/2021 et que les lieux ne sont pas entièrement libérés. Il vous autorise à expulser le locataire principal et tous les occupants à l'expiration d'un délai de deux mois. Vous estimez que "la motivation de ce deuxième jugement est particulièrement intéressante dans le cadre de la procédure d'amende administrative, dans la mesure où le Juge de Paix entérine la qualification de 'bail commercial'. Pour notre part, nous constatons simplement que le Juge de Paix s'est contenté de reprendre l'intitulé repris dans le contrat de bail, sans analyser plus avant et sans se prononcer sur une éventuelle qualification simulée du bail. Tel n'était en effet pas l'objet de votre requête et le juge de paix n'avait dès lors aucune raison de se pencher sur cette question.
6. Le loyer mensuel du contrat de bail conclu entre votre locataire et vous-même s'élève à un montant de 5.800 € indexé. Contrairement à ce que vous affirmez, ce loyer est particulièrement élevé pour des locaux affectés à une boulangerie. Le dossier administratif révèle également l'existence d'un autre contrat de bail conclu en 2018 par votre locataire et un sous-locataire commercial : "convention de sous-location — Bail commercial". Ce loyer est quant à lui de 2.500 €/mois indexé. Ce montant nous semble se rapprocher davantage des montants actuellement en cours sur le marché locatif commercial.
7. Ces différents éléments constituent un faisceau d'indices nous permettant de prouver qu'il y avait en réalité deux bailleurs de ce logement au jour de notre visite : votre locataire et vous-même. Nous considérons que le contrat conclu entre votre locataire et vous est un contrat de bail commercial et d'habitation. L'administration n'est pas liée par la qualification donnée par les parties à leur contrat, d'autant plus en présence d'actes au caractère simulé. Son objectif est de faire respecter les règles en matière de logement. Au vu de la situation réelle de fait et de droit, nous ne pouvons que conclure que vous avez donné ces locaux en location comme logements et que vous étiez bailleur au sens du Code bruxellois du Logement au jour de notre visite.
8. Vous ne contestez pas l'existence des défauts constatés. Certains de ceux-ci sont de nature à mettre gravement en péril la santé et la sécurité des locataires. En outre, certains sont vraisemblablement préexistants à l'entrée des locataires dans les lieux, ou à tout le moins ne sont pas imputables à ceux-ci : la dangerosité de l'installation électrique, l'humidité permanente d'infiltration, l'absence des installations de chauffage ou de pré-équipement, l'accessibilité des installations électriques, l'absence d'une ventilation de base dans le WC, ...
9. Vous nous confirmez que vous comptez mettre en œuvre le jugement du 6/07/2021, c'est-à-dire libérer l'immeuble et les différents logements qui le compose et, au besoin, faire expulser ses occupants.
10. Vous nous informez du fait que vous avez déjà entrepris des travaux sur la façade. Vous nous fournissez plusieurs documents à ce sujet :

- a. la déclaration d'exécution de chantier avec conditions particulières d'exécution datée du 15/04/2021 et concernant des travaux de toiture et le placement d'un échafaudage.
 - b. le devis de la SPRL Eco Multi-Service concernant des travaux de façade avant et latérale, daté du 17/03/2021 et d'un montant de 24.000 €.
 - c. la facture de EMS Services datée du 17/03/2021 et d'un montant de 10.176,00, concernant ces travaux de façade. Idem 9/04/2021 et 21/05/2021 pour 5088 €.
11. Soulignons qu'en tant que bailleur, vous ne pouvez mettre en location que des logements conformes aux normes d'exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution. Cette condition s'apprécie à tout moment. Il en va de la santé et de la sécurité de vos locataires. Le fait qu'un autre bailleur, à savoir votre locataire, ait lui aussi commis une infraction grave au Code bruxellois du Logement concernant le même logement ne vous exonère absolument pas de votre responsabilité en tant que bailleur principal. L'amende administrative a pour objet de sanctionner le bailleur/les bailleurs pour une infraction passée, celle-ci étant d'avoir mis en location un logement ne répondant pas aux normes d'exigence minimales en vigueur. Il s'agit d'une sanction infligée à une personne/des personnes, en raison d'un comportement contraire aux normes applicables, ce qui est votre cas.
12. Vu la gravité des défauts constatés par nos inspecteurs, de nature à mettre gravement en péril la santé et la sécurité de vos locataires, vu votre qualité de bailleur au moment de la visite de nos inspecteurs, vu votre connaissance plus que vraisemblable de la situation, nous estimons que l'amende administrative est justifiée. Toutefois, vous avez entamé des démarches en vue de mettre fin au contrat de bail vous liant à votre locataire, de procéder au plus vite à l'expulsion des sous-locataires et de commencer des travaux de rénovation de la façade. Nous prenons dès lors la décision à titre exceptionnel de diminuer l'amende administrative d'un montant forfaitaire de 1000 € (correspondant au montant estimé pour les défauts relevés à la façade) (...) ».

9. Le 7 octobre 2021, la partie requérante introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué.

Elle expose avoir donné l'immeuble en location à Monsieur [Z.M.], dans le cadre d'un bail commercial, à destination de boulangerie et de commerce de détail, avoir été contraint d'assigner Monsieur [Z.M.] devant le juge de paix du premier canton de Bruxelles aux fins d'obtenir la régularisation de l'arriéré locatif, mais aussi la résolution du bail et l'expulsion du locataire. Elle indique qu'un jugement du 7 janvier 2021 condamne [Z.M.] à régulariser son arriéré locatif et réserve à statuer pour le surplus. Elle affirme n'avoir appris que [Z.M.] avait aménagé les étages en logements pour les proposer à la location qu'en prenant connaissance des courriers de la partie adverse du 9 avril 2021. Elle précise qu'à la suite de ces courriers, il a demandé « la fixation de la cause devant le juge de paix du premier canton de Bruxelles en vue d'obtenir l'expulsion de Monsieur [Z. M.] de l'immeuble litigieux et des personnes s'y trouvant de son chef », ce qu'elle a obtenu.

À l'appui de son recours, elle soulève un moyen unique selon lequel « le fonctionnaire dirigeant a commis une erreur manifeste d'appréciation en désignant [la partie requérante] en qualité de bailleur tenu au paiement de l'amende administrative de 7600,00 euros pour les infractions constatées dans l'appartement du 2^e étage de l'immeuble [...] ». À l'appui de ce moyen, elle fait valoir :

- Premièrement, que « le fonctionnaire dirigeant n'a pas eu égard au fait qu'[elle] n'avait pas donné l'immeuble litigieux en location à Monsieur [Z.M.] au titre de logement au sens du Code bruxellois du logement, mais dans le cadre d'un bail commercial, ce qui est confirmé tant par le bail produit par [la partie requérante] que par le jugement du juge de paix du premier canton de Bruxelles du 6 juillet 2021 »;

- Deuxièmement qu'« alors même que cela ressort du dossier administratif, le fonctionnaire dirigeant n'a pas eu égard au fait que monsieur [Z.M.] était (et est toujours) domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode [...] et dispose donc de sa résidence principale à cette adresse ce qui confirme, d'une part, que monsieur [Z.M.] exploite effectivement les lieux litigieux à des fins exclusivement commerciales, d'autre part, n'avait pas pris en location les lieux litigieux à titre de logement »;

- Troisièmement, que « le fonctionnaire n'a pas eu égard au fait que, suivant le dossier administratif, le bail de résidence principale de Monsieur [M.O.] indiquait expressément que son bailleur était Monsieur [Z.M.], et non [la partie requérante], de sorte que la personne tenue de mettre à disposition un logement conforme aux exigences minimales de salubrité et de sécurité en exécution du Code bruxellois du logement était monsieur [Z.M.] à charge de qui l'amende administrative doit donc être prononcée »;

- Et quatrièmement, que « le fonctionnaire dirigeant n'a pas eu égard au fait que Monsieur [M.O.] désigne expressément en qualité de bailleur Monsieur [Z.M.] et non [la partie requérante] de sorte que rien ne justifie que l'amende administrative soit mise à [la] charge [de la partie requérante] qui n'a pas donné en location à titre de logement les lieux litigieux à Monsieur [M.O.] ».

Elle conclut qu'elle n'a jamais donné en location l'immeuble à destination de logement ni n'avait connaissance de ce que son locataire commercial avait en réalité aménagé les étages pour les faire occuper par des tiers dans des conditions auxquelles il est étranger.

À titre surabondant, elle relève qu'aucun élément du dossier ne permet de soutenir qu'un loyer de 5.800 euros mensuel est excessif pour l'immeuble et qu'aucun élément du dossier administratif ne permet de faire état d'une convention de sous-location pour le rez-de-chaussée commercial pour un loyer de 2.500 euros.

10. Le 15 octobre 2021, le fonctionnaire délégué accuse réception de ce recours.

11. Le 29 octobre 2021, le fonctionnaire délégué déclare le recours de la partie requérante recevable mais non fondé et confirme l'amende administrative d'un montant de 7.600 €.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est notifiée à la partie requérante par un courrier recommandé simple du 29 octobre 2021. Elle se lit comme suit :

« Objet

Recours du 7 octobre 2021 contre la décision prise par la direction de l'inspection régionale du Logement (DIRL) le 22 septembre 2021.

Base légale et réglementaire

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

Historique

- 26/02/2021 :avertissement visite d'initiative
- 15/03/2021 :visite DIRL
- 09/04/2021 :interdiction immédiate de location
- 10/05/2021 : recours contre cette décision d'interdiction de location
- 28/05/2021 : confirmation de l'interdiction de location par le fonctionnaire délégué
- 09/04/2021 : estimation de l'amende encourue : € 8.600,00 + convocation à l'audition
- 24/06/2021 : audition par la DIRL au sujet de l'amende
- 22/09/2021 : décision d'amende réduite à € 7.600,00 (attaquée en recours)
- 07/10/2021 : recours auprès du fonctionnaire délégué
- 14/10/2021 : réception du recours
- 15/10/2021 : accusé de réception du recours

Recours

Votre recours a été introduit devant le fonctionnaire délégué dans les formes et délai prescrits (par lettre recommandée et dans les 15 jours de la réception de la

décision faisant l'objet du recours) : il est recevable et peut donc être analysé sur le fond.

Vos arguments, présentés par votre avocat, peuvent être résumés comme suit :

- Vous sollicitez l'annulation de l'amende infligée en invoquant l'erreur manifeste d'appréciation commise par la DIRL en vous désignant en qualité de bailleur tenu au paiement de l'amende administrative, en ce que :

- Vous n'avez pas donné l'immeuble litigieux en location à Monsieur M. à titre de logement mais dans le cadre d'un bail commercial (boulangerie et de commerce détail) (cf. bail du 14/09/2018 et jugement du juge de paix du 06/07/2021);

- Monsieur M. était (et est toujours) domicilié à Saint-Josse-ten-Noode (résidence principale), ce qui confirme qu'il exploitait effectivement les lieux litigieux à des fins exclusivement commerciales et qu'il n'avait pas pris en location les lieux litigieux à titre de logement;

- Le bail de résidence principale de Monsieur O. (occupant les lieux litigieux) indiquait expressément que son bailleur était Monsieur M. et non vous-même, de sorte que la personne tenue de mettre à disposition un logement conforme était Monsieur M., à charge de qui l'amende administrative doit donc être prononcée;

- Monsieur O. désigne expressément en qualité de bailleur Monsieur M. et vous-même, de sorte que rien ne justifie que l'amende administrative soit mise à votre charge n'ayant pas donné location à titre de logement les lieux litigieux à Monsieur O..

- Vous déclarez ne pas avoir [...] eu connaissance de ce que votre locataire commercial avait en réalité aménagé les étages pour les faire occuper par des tiers (cf. art. 2 du bail commercial indiquant que Monsieur M. faisait son affaire personnelle l'obtention de "toutes les autorisations nécessaires relatives à l'exercice de cette activité") et en avoir pris connaissance par les courriers de la DIRL du 09/04/2021.

- Vous renvoyez à l'article 2, § 1^{er}, 5^o, du Code bruxellois du Logement suivant lequel on entend par le bailleur "la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location" et précisez que pour être bailleur, il faut avoir donné en location un "logement", soit "l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages"; ce qui n'est pas le cas en l'espèce et que vous ne pouvez dès lors vous voir infliger aucune amende administrative.

- À titre surabondant, vous précisez qu'aucun élément du dossier administratif ne permet de soutenir qu'un loyer de € 5.800,00 mensuel est excessif pour l'immeuble, de sorte que la prétention est péremptoire et constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation et qu'aucun élément du dossier administratif ne permet de faire état d'une convention de sous-location pour le rez-de-chaussée commercial pour un loyer de € 2.500,00 de sorte que les motifs de la décision d'amende sont entachés d'une erreur de fait.

Analyse

Obligation du bailleur

Le bailleur doit s'assurer de la conformité du logement à la législation avant toute mise en location et lors de la poursuite de celle-ci.

L'article 219, §§ 1 et 2 du Code stipule en effet que :

- "Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce."
- "Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.
Ces conditions s'apprécient à tout moment."

À défaut, des mesures de protection et des sanctions peuvent être imposées par l'administration (mise en demeure de faire des travaux – interdiction de location – amende).

L'objectif de ces règles est de garantir le droit de chacun de vivre dans un logement décent et de mener une vie conforme à la dignité humaine (art. 23 de la Constitution et art. 3 du Code).

Défauts constatés

Le logement était donné en location au moment de la visite du logement par la DURL le 15/03/2021.

Lors de cette visite, la DURL a constaté 17 manquements aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, dont :

- 1 infraction estimée à € 4.000 :
 - o chauffage : dans le logement, pas de corps de chauffe d'une puissance suffisante ni d'équipements pour le placement d'appareil fixe de chauffage.
- 4 infractions estimées à €800 :
 - o Façade avant : cimentage et maçonnerie défectueux et dangereux
 - o Electricité : non conforme + pas d'accès aux compteurs (local fermé)
 - o Humidité d'infiltration dans coin cuisine
 - o Compteurs électriques non accessibles en permanence (cave fermée à clé)
- 6 infractions estimées à € 200 :
 - o Toiture : vétusté corniche
 - o Rdc commun : vitrage porte d'entrée brisé
 - o Installation non conforme du raccordement évacuation gaz brûlés dans la chaudière commune
 - o Pas de ventilation de base dans WC du palier du 2^{ème} étage
 - o Châssis du logement en mauvais état
 - o Interrupteur dysfonctionnel dans hall d'entrée principal
- 4 infractions estimées à € 50 :
 - o Cage d'escalier : dégradation revêtement de sol
 - o Cage d'escalier : garde-corps défectueux et plafond dégradé (+ dans hall d'entrée)
 - o Fuite de siphon de l'évier de la cuisine
 - o Chasse du WC sur palier du 2^{ème} défectueux
- 2 infractions estimées à € 0 :
 - o Equipement de cuisson des aliments dans le coin cuisine
 - o Impossibilité de vérifier la présence d'un compteur électrique individualisé.

Interdiction immédiate de location

Sur base du nombre et de la gravité des manquements constatés, une décision d'interdiction immédiate de location a été prononcée par la DIRL.

J'ai eu l'occasion de confirmer cette interdiction immédiate de location au stade du recours par décision du 28/05/2021.

À cette occasion, j'avais pris en compte toute une série d'éléments constituant un faisceau d'indices m'amenant à considérer le contrat conclu entre vous et Monsieur M. comme un contrat de bail commercial et d'habitation et à estimer que les locaux litigieux étaient donnés en location comme logement et que vous et Monsieur M. étiez tous les deux bailleurs de ce logement au jours de la visite par la DIRL le 15/03/2021.

Les voici pour rappel :

“- En fonction des documents, l'immeuble est répertorié à l'une de ces deux adresses : rue de la Fontaine 1 à 1000 Bruxelles ou boulevard Lemonnier 174 à 1000 Bruxelles (immeuble d'angle);

- Le requérant, propriétaire de l'immeuble, allègue que l'immeuble litigieux n'a jamais eu pour vocation d'accueillir du logement. Or, la situation de fait et de droit révèle que les locaux litigieux constituent bel et bien du logement et le requérant ne pouvait raisonnablement l'ignorer;

- Dans les faits, le reportage photographique réalisé par la DIRL à l'occasion de la visite du 15 mars 2021 ne laisse aucun doute sur le fait que les locaux litigieux étaient utilisés comme du logement (ils présentaient tous les éléments d'une occupation quotidienne comme habitation);

- En droit, le dernier permis d'urbanisme délivré pour cet immeuble est clair au sujet de son affectation : seul le rez-de-chaussée est affecté au commerce, les étages sont affectés au logement (3 appartements autorisés). Le requérant ne pouvait ignorer cette affectation légale car il a lui-même introduit une demande de permis d'urbanisme en 2009, en son nom, et l'a obtenu de la Ville de Bruxelles le 1^{er} septembre 2011;

- La double affectation de l'immeuble (commerce et habitation) figure également dans l'attestation de propriété fournie par le requérant à l'occasion du présent recours;

- Le requérant est un professionnel actif de l'immobilier (administrateur/gérant de l'agence immobilière B.). Il a une expertise en la matière, il ne peut légitimement invoquer une ignorance totale de la situation et des règles en vigueur;

- Il est à noter qu'une dizaine d'appartements/studios situés aux étages sont donnés en location;

- Il n'est pas raisonnable de croire que le requérant ait découvert, comme il l'affirme, l'utilisation et la location des locaux litigieux en logement lors de la réception des courriers de la DIRL du 9 avril 2021;

- Deux contrats de bail concernant les locaux litigieux étaient en cours au moment de la visite de la DIRL le 15 mars 2021;

○ le 'contrat de bail commercial' conclu le 14 septembre 2018 par le requérant et Monsieur M. couvre l'ensemble de l'immeuble, c'est-à-dire 'le rez + étages' (cf. mention manuscrite expresse à ce sujet), à l'usage de boulangerie et commerce de détail, pour un loyer mensuel de € 5.800 indexé;

○ Le ‘bail de location résidentielle’ signé le 22 février 2011 par Monsieur M. et le locataire couvre spécifiquement le logement litigieux (‘studio au 2^{ème} étage’) pour un loyer mensuel de € 420 indexé;

- Un loyer particulièrement élevé pour une seule affectation commerciale est payé par Monsieur M. au requérant (cf. extrait de compte bancaire figurant au dossier administratif : € 6.100/mois);

- Le dossier administratif révèle aussi l’existence d’un autre contrat de bail conclu en 2018 par Monsieur M. et un sous-locataire commercial : “convention de sous-location – Bail commercial” pour un loyer quant à lui de € 2.500/mois indexé.

Ces éléments constituent un faisceau d’indices m’amenant à estimer qu’il y avait deux bailleurs de ce logement au jour de la visite; le requérant (bailleur principal) et Monsieur M. (sous-bailleur) et que le contrat conclu entre eux est à considérer, dans le cadre de la présente procédure, comme un contrat de bail commercial et d’habitation.

L’administration n’est pas liée par la qualification donnée par les parties à leur contrat. Elle est chargée de faire respecter les règles en matière de logement.

Ainsi, au vu de la situation réelle de fait et de droit, je considère que les locaux litigieux étaient donnés en location comme logement et que le requérant était bailleur au jour de la visite de la DIRL le 15 mars 2021.”

Amende

Sur base du nombre d’infractions constatées et de leur gravité dans le chef du bailleur, la DIRL a évalué le montant de l’amende à € 8.600,00.

Après avoir entendu le bailleur et analysé les pièces fournies, la DIRL a confirmé sa position de vous considérer comme bailleur, auteur et responsable de l’infraction de mise en location du logement non-conforme et passible d’une amende administrative mais a réduit son montant de € 1.000,00.

Vous ne contestez pas la réalité des défauts constatés.

Vous contestez la qualité de bailleur du logement litigieux; vous vous revendiquez être uniquement bailleur commercial et ignorant la mise en location en tant que logement.

En ce qui concerne la qualité de bailleur du logement litigieux

Pour les raisons expliquées plus haut, je considère que vous êtes bailleur au sens du Code bruxellois du Logement du logement litigieux au jour de la visite de la DIRL et que vous ne pouviez en toute vraisemblance pas ignorer cette situation.

Les éléments suivants, libellés dans la décision de la DIRL attaquée, font également partie du faisceau d’indices et viennent renforcer ma position :

- “Une première convention de bail commercial avait été conclue entre votre locataire et vous-même pour une durée de 9 ans, prenant fin le 28/02/2020 (et prenant cours le 28/02/2011). Celle-ci a été résiliée de commun accord en date du 14/09/2018. Vous nous fournissez la copie de la ‘réalisation amiable d’un bail commercial’ l’attestant”;

- “Le dernier permis d’urbanisme délivré pour l’immeuble est parfaitement clair quant à son affectation; seul le rez-de-chaussée est affecté au commerce, les étages étant quant à eux affectés au logement (3 appartements autorisés). Vous

ne pouvez pas prétendre ignorer cette affectation légale, étant donné que vous avez-vous-même introduit la demande de permis d'urbanisme en 2009, en votre nom. Le permis d'urbanisme vous a été délivré en date du 1/09/2011, c'est-à-dire plusieurs mois après la conclusion du premier contrat de bail entre votre locataire et vous-même, ainsi que du contrat que votre locataire a conclu avec le sous-locataire. Il nous semble évident que votre intention était d'affecter ce bien à du commerce au rez-de-chaussée et à des logements aux étages”;

- “Une dizaine d'appartements/studios situés aux étages sont donnés en location. Il ne nous paraît pas raisonnable de croire que vous ayez découvert, comme vous l'affirmez, l'utilisation et la location de ces locaux en logement lors de la réception des courriers provenant de notre service. Même si, comme vous l'expliquez, les logements ne sont pas visibles depuis l'espace public, il nous semble improbable que vous ne vous soyez pas rendu compte, en l'espace d'une décennie complète, que les lieux étaient sous loués en tant que logements. Vous précisez (mail de votre avocat du 24/06/2021) que la sous-location avait été expressément interdite dans le contrat vous liant à votre locataire (article 2 du contrat de bail). Notons toutefois que l'article 29 du contrat vient en totale contradiction avec cet article 2 dans le sens où il prévoit des conditions particulières, dont '[...] Le bailleur octroie au preneur le droit de sous-louer les lieux [...].' En outre, en tant que professionnel de l'immobilier, il nous paraît très peu plausible que vous n'ayez jamais vérifié l'état de votre bien en dix ans, comme l'article 16 du contrat de bail vous le permettait”;
- “Le jugement du 06/07/2021 fait suite à la ‘résiliation amiable d'un bail commercial’ datée du 16/03/2021 (que vous nous fournissez). Il constate que la convention de bail commercial a pris fin le 16/03/2021 et que les lieux ne sont pas entièrement libérés. Il vous autorise à expulser le locataire principal et tous les occupants à l'expiration d'un délai de deux mois.

Vous estimez que ‘la motivation de ce deuxième jugement est particulièrement intéressante dans le cadre de la procédure d'amende administrative, dans la mesure où le Juge de Paix entérine la qualification de ‘bail commercial’. Pour notre part, nous constatons simplement que le Juge de Paix s'est contenté de reprendre l'intitulé repris dans le contrat de bail, sans analyser plus avant et sans se prononcer sur une éventuelle qualification simulée du bail. Tel n'était en effet pas l'objet de votre requête et le juge de paix n'avait dès lors aucune raison de se pencher sur cette question’ ”.

Pour répondre à votre argument y relatif, les points concernant l'appréciation des montants des loyers ne sont pas des éléments pris isolément et déterminants en soi; ils se cumulent à l'ensemble des autres points et font partie du faisceau d'indices permettant d'aboutir à la conclusion.

L'administration n'est pas liée par la qualification donnée par les parties à leur contrat d'autant plus en présence d'actes au caractère simulé. Son objectif est de faire respecter les règles en matière de logement.

En ce qui concerne le montant de l'amende

Ici aussi, je joins l'analyse de la DURL.

L'amende sanctionne une infraction passée, celle d'avoir mis un logement en location sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipements prévues par le Code bruxellois du logement.

Le montant de l'amende administrative dépend du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur, en application du principe général de proportionnalité.

L'article 10, § 2 du Code établit une fourchette pour fixer le montant de l'amende, allant de € 2.000 à € 25.000 par logement loué. En pratique, une échelle d'évaluation prévoyant des fourchettes plus fines est utilisée par l'Administration, ce qui lui permet d'exercer au mieux son pouvoir d'appréciation.

Parmi les défauts constatés, certains sont particulièrement grave et portent atteinte à la sécurité et à la santé des occupants (cf. notamment l'absence d'installation de chauffage).

Le fait qu'un autre bailleur, à savoir votre locataire, ait lui aussi commis une infraction grave au Code bruxellois du Logement concernant le même logement ne vous exonère pas de votre responsabilité en tant que bailleur principal.

La DIRL a toutefois encouragé les démarches que vous avez effectuées en diminuant le montant de l'amende d'un montant forfaitaire de € 1.000 :

“ Toutefois, vous avez entamé des démarches en vue de mettre fin au contrat de bail vous liant à votre locataire, de procéder au plus vite à l'expulsion des sous-locataires et ce commencer des travaux de rénovation de la façade. Nous prenons dès lors la décision à titre exceptionnel de diminuer l'amende administrative d'un montant forfaitaire de 1000 € (correspondant au montant estimé pour les défauts relevés à la façade)”

Je partage cette appréciation et estime que le montant imposé est juste et proportionnel.

Les arguments invoqués au stade du recours ne sont pas de nature à modifier cette analyse.

Pour ces raisons, la décision de la DIRL est confirmée. ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

IV.1.1. La requête

La partie requérante prend un moyen unique « de la violation des articles 2, § 1^{er}, 3°, 5°, et 10 du Code bruxellois du logement, lus conjointement, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs, du défaut de motivation adéquate et pertinente, de la violation du principe général de droit du raisonnable qui interdit l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de droit de légalité, et de l'excès de pouvoir ».

Elle expose que l'article 10 du Code bruxellois du Logement prévoit que le fonctionnaire dirigeant du service de l'inspection régionale peut imposer une

amende administrative au « bailleur » qui « a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5 [...] », l'article 2, § 1^{er}, 3°, du même Code définit le logement comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages » et que l'article 2, § 1^{er}, 5°, définit le « bailleur » comme « la personne qui, à quelque titre que ce soit, donne un logement en location ». Elle en déduit que « le destinataire de l'amende administrative éventuelle est la personne qui donne en location un immeuble ou une partie d'immeuble utilisé ou affectés à l'habitation d'un ou plusieurs ménages ».

Elle déduit de l'arrêt n° 225.283 du 30 octobre 2013 que « la qualification de bailleur subordonne la mise en œuvre du régime de sanctions prévues à l'article 15 » et que pour être considéré comme un bailleur, « la personne doit avoir marqué son accord à l'occupation des lieux et perçu un loyer ».

Elle estime que l'acte attaqué viole les règles de droit visées au moyen, dans la mesure où il confirme une amende administrative à sa charge, alors qu'elle ne dispose pas de la qualité de bailleur au sens du Code bruxellois du logement. elle estime qu'il s'imposait à la partie adverse de vérifier que l'amende administrative était effectivement mise à la charge du bailleur.

Elle insiste sur le fait qu'elle n'est pas partie au contrat par lequel l'appartement du deuxième étage a été donné en location, que le locataire n'a jamais prétendu qu'il était son bailleur et qu'il n'a pas perçu de loyer relatif à la mise en location de ce logement. elle explique qu'elle n'a elle-même conclu qu'un contrat de bail commercial à usage de boulangerie et commerce de détail, à charge pour le locataire d'obtenir les autorisations nécessaires.

Elle soutient que les éléments sur lesquels se fonde l'acte attaqué pour retenir la qualité de bailleur dans son chef, en particulier le fait que le loyer qu'elle percevait serait anormalement élevé, « sont à rebours du dossier ou ne sont matériellement pas avérés ».

Elle ajoute qu'en lui infligeant une amende alors qu'elle n'est pas le bailleur du logement en cause, la partie adverse a violé les articles 2, § 1^{er}, 3° et 5°, et 10, du Code bruxellois du Logement et commis une erreur manifeste d'appréciation.

Elle reproche également à la décision attaquée de ne pas répondre aux arguments qu'elle a soulevés dans son recours afin de contester sa qualité de bailleur. Elle considère, pour ce motif, que la motivation « est incomplète, inadéquate et non pertinente ».

IV.1.2. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique que l'argument selon lequel il faudrait considérer qu'elle a la qualité de bailleur en raison du fait que la relation entre Monsieur Z.M. et Monsieur M.O. doit être envisagée sous l'angle de la sous-location constitue une motivation nouvelle, qui ne procède pas de l'acte attaqué.

Elle ajoute que cette analyse est erronée en droit dès lors qu'il ne ressort aucunement du dossier qu'elle aurait été avisée de la mise en location des étages à des fins de logement. Elle ajoute qu'une telle analyse est encore erronée en droit en ce qu'elle « s'affranchit du régime juridique établi par l'article 230, § 5, du Code bruxellois du Logement », relatif à la sous-location.

Elle réaffirme qu'elle n'était pas au courant du fait que son locataire avait sous-loué le deuxième étage de l'immeuble et soutient que le dossier n'établit pas le contraire.

À titre surabondant, elle fait valoir que le fait qu'elle était informée de la destination urbanistique des lieux ne démontre pas qu'elle aurait mis en location le deuxième étage de son immeuble « à usage de logement ».

IV.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante fait valoir, premièrement, qu'« aucune pièce du dossier administratif ne démontre la sous-location du rez-de-chaussée commercial moyennant un loyer mensuel de 2.500,00 EUR, de sorte que c'est bien à raison [qu'elle] dénonçait, dans le cadre de sa requête, que l'administration ne se fondait sur aucun élément objectif pour soutenir qu'un loyer mensuel de 6.100,00 EUR pour l'ensemble immobilier était surévalué et, partant, suspect ». Elle estime qu'il n'existe aucun élément matériel permettant d'objectiver la qualité de bailleur dans son chef.

Elle objecte, deuxièmement, qu'elle ne cantonne pas son moyen unique à l'erreur manifeste d'appréciation. Elle rappelle qu'elle invoque la violation des articles 2, § 1^{er}, 3^o, 5^o, et 10, du Code bruxellois du logement lus conjointement, en ce que ces dispositions font interdiction à la partie adverse d'infliger une amende à une personne autre que le bailleur et qu'elle se réfère à la jurisprudence au sujet de la qualification de bailleur.

Selon elle, il est légalement impossible de lui attribuer la qualité de bailleur au sens du Code bruxellois du logement, dès lors, premièrement, qu'elle n'a pas perçu un loyer de la part de M.O. qui occupait les lieux litigieux visés par l'amende administrative, deuxièmement que M.O. n'indique pas lui avoir payé un loyer et la partie adverse ne soutient pas que M.O. lui payait son loyer (ce qui est selon elle impossible le bail ayant été signé entre Z.M. et M.O.) et, troisièmement, qu'il ne ressort pas du dossier administratif qu'elle a consenti à l'occupation des lieux litigieux par M.O., puisqu'elle avait loué l'ensemble immobilier à Z.M. à usage commercial (à charge pour ce dernier d'obtenir les autorisations administratives en la matière).

Elle ajoute encore :

- que « [son] intention [...] n'était pas de louer à des fins résidentielles les étages de son immeuble, ce qui n'a [...] de fondement ni dans le dossier administratif, ni en termes de planification patrimoniale, et ce à partir du moment où [...] [elle] faisait le choix d'une location commerciale pour l'intégralité de l'immeuble et assumait, sur le plan fiscal, un régime moins favorable à celui de la location résidentielle, à charge pour son locataire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires pour l'affectation de l'immeuble à un usage commercial »;

- qu' « [elle] n'a pas uniquement donné son immeuble en location en 2018 dans le cadre d'un bail commercial, elle a également fixé la destination des lieux loués à un usage exclusivement commercial, à charge pour le locataire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires »;

- que « le fait que l'immeuble comprenait du logement au moment de la signature du bail en 2018 n'est pas un élément pertinent, dès lors que, précisément, à la signature du bail, les parties convenaient que la destination des lieux loués devait être commerciale, à charge pour le locataire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et d'en faire son affaire personnelle (clause parfaitement valable sur le plan contractuel) »;

- que « le fait que les lieux litigieux aient été donnés en location en 2011 est sans aucune pertinence », dès lors que, premièrement « le régime juridique querellé dans le cadre de la présente requête en annulation n'était même pas en vigueur à cette date » et que, deuxièmement, « aucun élément du dossier ne permet de soutenir que, à cette date, les lieux litigieux n'étaient pas conformes aux exigences minimales de sécurité et salubrité fixées par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité »;

- qu'« il est inexact de prétendre que le loyer perçu par le requérant pour l'intégralité de son immeuble était supérieur au prix du marché, alors qu'aucun

élément du dossier administratif ne permet de le soutenir et que la prétendue convention de sous-location de 2018 moyennant un loyer mensuel de 2.500,00 euros n'est pas produite dans le cadre du dossier administratif ».

Elle estime que la théorie de la simulation « a ses limites, en ce qu'elle ne peut mener à des conclusions contraires non seulement aux pièces du dossier, mais également à la matérialité des faits qui peuvent être constatés ». Elle ajoute que ce n'est pas parce qu'elle est le gérant d'une société active dans le domaine de l'immobilier qu'il faudrait discréditer ses explications.

IV.2. Appréciation

1. L'article 2, § 1^{er}, 3°, du Code bruxellois du Logement définit le « logement » comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ». Selon l'article 2, § 1^{er}, 5° du même Code, le « bailleur » est « la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location ».

Aux termes de l'article 10 de ce Code, le fonctionnaire dirigeant du service de l'inspection régionale peut imposer une amende administrative « au bailleur » qui a mis en location un logement ne satisfaisant pas aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

2. En l'espèce, la partie requérante ne conteste pas les irrégularités qui ont été constatées lors de la visite d'initiative du logement situé dans son immeuble. Elle conteste uniquement avoir la qualité de bailleur au sens de l'article 2, § 1^{er}, 5°, du Code bruxellois du Logement.

Il n'est pas contesté que le contrat par lequel la partie requérante a donné en location l'entièreté de l'immeuble dans lequel se trouve le logement en cause est un bail commercial. Il n'est pas davantage contesté que le contrat de bail d'habitation par lequel le logement en cause a été donné en location désigne le locataire de la partie requérante, et non cette dernière, comme étant le bailleur.

Le fonctionnaire délégué a cependant estimé qu'un faisceau d'indices permettait de considérer qu'il y avait simulation et que le contrat de bail commercial par lequel la partie requérante a donné en location l'entièreté de l'immeuble dans lequel se trouve le logement litigieux est en réalité un contrat de bail commercial et d'habitation.

3. Pour établir l'existence d'une simulation, le fonctionnaire délégué a notamment retenu que la situation de fait et de droit révèle que les locaux litigieux constituent du logement, ce que la partie requérante ne pouvait raisonnablement ignorer; que le reportage photographique réalisé par la direction de l'inspection régionale du logement ne laisse aucun doute sur le fait que les locaux litigieux étaient utilisés comme du logement; qu'en droit, le dernier permis d'urbanisme délivré pour cet immeuble prévoit que seul le rez-de-chaussée est affecté au commerce, les étages étant affectés au logement, ce que la partie requérante ne pouvait ignorer puisqu'elle avait elle-même introduit la demande de permis d'urbanisme en 2019; que la double affectation de l'immeuble (commerce et habitation) figure dans l'attestation de propriété; que la partie requérante est un professionnel actif de l'immobilier; qu'une dizaine d'appartements/studios sont donnés en location dans son immeuble; qu'il n'est pas raisonnable de croire qu'elle ignorait, ainsi qu'elle le prétend, l'utilisation et la location des locaux jusqu'au courrier du 9 avril 2021 de la direction de l'inspection régionale du logement; que deux contrats de bail étaient en cours au moment de la visite de la direction de l'inspection régionale du logement (le contrat de bail commercial et un contrat de bail de location résidentielle); que le loyer particulièrement élevé pour une seule affectation commerciale était payé par monsieur Z.M à la partie requérante (6.100 euros par mois); que le dossier administratif révèle l'existence d'un autre contrat de bail conclu en 2018 par Z.M. et un sous-locataire commercial, pour un loyer de 2.500 euros par mois indexés).

4. En opposant à la partie requérante l'existence d'un faisceau d'éléments permettant de conclure à une simulation rendant inopposable à l'administration le bail commercial conclu entre la partie requérante et Z.M. et le bail d'habitation conclu entre Z.M. et l'occupant du logement, le fonctionnaire délégué a rencontré l'argumentation par laquelle la partie requérante arguait des termes de ces contrats pour contester sa qualité de bailleur. L'acte attaqué fait clairement apparaître que le fonctionnaire délégué a estimé que la partie requérante ne pouvait être considérée comme étant de bonne foi. Ainsi, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas manqué de rencontrer les arguments que la partie requérante a fait valoir à l'appui de son recours. Sur ce point, le moyen manque en fait.

5. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation, laquelle consiste en l'erreur incompréhensible, que n'aurait commise aucune autre autorité placée dans la même situation.

La partie requérante ne démontre pas que l'appréciation de la partie adverse, selon laquelle le montant du loyer que perçoit le requérant (« 5.800 euros

indexé ») est « particulièrement élevé » pour une seule affectation commerciale, est manifestement déraisonnable. Elle fait valoir que la « convention de sous-location - bail commercial » fixant le loyer à « 2.500 euros/mois indexé », dont fait état la partie adverse, n'est pas versé dans le dossier administratif. Il n'en résulte pas pour autant une erreur manifeste d'appréciation quant au caractère « particulièrement élevé » du loyer de 5.800 euros indexés pour la seule affectation commerciale. La partie requérante, qui est un professionnel de l'immobilier, ne tente pas de démontrer, et *a fortiori* n'établit pas, que ce montant serait conforme au marché et que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

6. Les travaux préparatoires de la définition du « bailleur » figurant à l'article 2, § 1^{er}, 5^o du Code bruxellois du logement, indiquent que le législateur a tenu à s'écarter de la définition du droit civil. En insérant les termes « à quel titre que ce soit », dans cette définition, il a entendu que « le bailleur est défini, même s'il ne dispose d'aucun titre, et même si la manière dont il met le bien en location n'est pas conforme à la législation sur le bail ».

Au regard de l'ensemble des éléments dont elle disposait, la partie adverse a raisonnablement pu estimer, sans violer les dispositions visées au moyen, qu'un faisceau d'éléments permettait de considérer que la partie requérante a, nonobstant les apparences, la qualité de bailleur, au sens du Code bruxellois du logement, et qu'une amende administrative pouvait lui être infligée pour les irrégularités dont le logement situé au deuxième étage de l'immeuble est affecté.

Le moyen n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande et de lui accorder une indemnité de procédure au montant de base indexé, soit 770 euros.

VI. Dépersonnalisation

La partie requérante sollicite la dépersonnalisation de l'arrêt à intervenir.

Selon l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 7 juillet 1997 relatif à la publication des arrêts et des ordonnances de non-admission du Conseil d'État, toute personne physique partie à un litige porté devant le Conseil d'État peut requérir dans la requête et, le cas échéant, jusqu'à la clôture des débats que, lors de la publication

de l'arrêt ou de l'ordonnance, l'identité des personnes physiques ne soit pas mentionnée.

Rien ne s'oppose à cette demande.

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

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2

Lors de la publication du présent arrêt, l'identité de la partie requérante ne sera pas mentionnée.

Article 3

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 novembre 2023, par la XV^e 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