

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.603 du 29 novembre 2024

A. 235.870/VI-22.250

En cause :

A.B.,

ayant élu domicile chez
M^e Jorden WOUTERS, avocat,
avenue des Gaulois 33
1040 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 mars 2022, la partie requérante demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 12 janvier 2022 [...] confirmant la décision [de lui] infliger une amende de 17.350,00 euros [...] pour cause de non-respect des exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et d'équipement de l'immeuble qu'il loue ».

II. Procédure

La contribution et le droit visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

Le dossier administratif a été déposé en dehors du délai prévu pour ce faire.

Un mémoire ampliatif a été déposé.

M. Benoit Cuvelier, premier auditeur chef de section 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 des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 6 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 octobre 2024.

M. Aurélien Vandeburie, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Eva Delvaux, *loco* M^e Jorden Wouters, avocate, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Marie Bourgy, avocate, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Benoit Cuvelier, premier auditeur chef de section, a été entendu 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. Exposé des faits utiles

Selon la relation qu'en donne le rapport du Premier Auditeur chef de section, et qui n'est pas contestée, les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

« [Le requérant] est propriétaire d'un appartement situé [...] à 1020 Molenbeek en indivision avec son ex-épouse.

Par un courrier daté du 19 mars 2021, les services l'Inspection régionale du Logement (ci-après DIRL) informent le requérant que, à la suite d'une plainte, ils procéderont à une visite du logement occupé par Monsieur F., locataire. Celui-ci avait déposé une plainte pour insalubrité le 22 janvier 2021 au Service Bruxelles développement urbain.

Le 10 mai 2021, les services de la partie adverse procèdent à la visite des lieux, en présence de Monsieur F. et Monsieur Z., qui représente le requérant.

Par un courrier du 7 juillet 2021, le requérant est informé des résultats de l'enquête, des défauts constatés au logement ainsi que de la décision d'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, de mettre en location et de faire occuper

celui-ci ; les infractions constatées étant susceptibles de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants.

Le même jour, la DIRL informe le requérant qu'elle estime le montant total de l'amende administrative à 17.350 euros, dont le détail du calcul est joint, sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur lors d'une audition fixée au 1^{er} septembre 2021.

Par un courrier daté du 28 juillet 2021 ayant pour objet une "contestation de la décision d'interdiction d'occupé et calcul d'amendes administratives", le requérant soutient avoir loué exclusivement le rez-de-chaussée à Monsieur F. Il s'étonne par conséquent des reproches formulés quant à la cave et conteste point par point les défauts constatés qu'il attribue, pour l'essentiel, à la faute du locataire qui a élargi son habitation au sous-sol sans autorisation et aère mal.

Le 2 septembre 2021, l'interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location et de faire occuper le logement est confirmée par le fonctionnaire délégué.

Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

Le 29 novembre 2021, le montant de l'amende administrative est fixé à 17.350 euros par une décision motivée comme il suit :

“ En date du 07/07/2021, nous vous avons adressé, par lettre recommandée, un courrier d'interdiction immédiate de mise en location et un courrier concernant l'imposition d'une amende administrative de € 17.350,00, courrier comportant une convocation à vous rendre en nos bureaux en date du 01/09/2021 à 10h00 afin d'être entendu en vos observations et moyens sur cette amende. Cette date a été postposée au 10/11/2021 à 09 : 15 suite à votre demande de report datée du 30/08/2021.

Compte tenu du fait que vous ne vous êtes pas présenté lors de l'audition, nous vous informons que l'amende administrative de € 17.350,00 est confirmée”.

Par un courrier daté du 21 décembre 2021, le requérant introduit un recours contre cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale. Il affirme n'avoir pas reçu de convocation et sollicite une audition.

L'audition a lieu par vidéoconférence le 10 janvier 2022.

Le 12 janvier 2022, le fonctionnaire délégué déclare le recours recevable et non fondé et confirme le montant de l'amende administrative, fixé à 17.500 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui, après un rappel des faits et des arguments du requérant, est motivé comme il suit :

“ Le Code bruxellois du Logement sanctionne le bailleur qui met en location un logement qui ne répond pas aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

En effet, un bailleur a l'obligation de mettre à disposition un logement qui répond à tout moment aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement sous peine de sanctions (article 219 du Code).

Cette condition s'inscrit dans l'objectif de garantir le droit de chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine et de vivre dans un logement décent.

En outre d'une possible interdiction immédiate à la location, une amende peut être infligée.

Le montant de l'amende relève de l'appréciation de l'autorité administrative. Conformément à l'article 10, § 2 du Code, celle-ci doit exercer son pouvoir d'appréciation en tenant compte du nombre et de la gravité des infractions constatées dans le chef du bailleur.

En l'espèce, il ressort du constat et plus particulièrement du reportage photographique fait par la DIRL au jour de la visite, que le logement ne répondait pas aux exigences minimales du Code de sorte qu'une amende administrative a pu justement être imposée.

Ainsi, le rapport de visite de la DIRL énumère 17 manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires dont 3 mettant gravement en péril, de manière certaine et immédiate, la sécurité et la santé des occupants (humidité ascensionnelle –humidité permanente de condensation – ventilation de base).

De plus, le logement visité présente d'importants manquements en termes de sécurité du bâtiment, d'hauteur sous plafond des locaux, de dimensions minimales d'accès, de puisage d'eau chaude et d'installations de chauffage.

Sur la base de ces constatations objectives, la DIRL a prononcé une interdiction immédiate de location aussi longtemps que les travaux nécessaires n'auront pas été réalisés de manière satisfaisante.

Le montant de l'amende estimé a été imposé par la DIRL car le bailleur ne s'est pas présenté à l'audition.

- Quant à la convocation à l'audition

Dans son recours, le requérant s'étonne que la DIRL indique qu'il n'était pas présent à l'audition du 10 novembre 2021 dans la mesure où il soutient n'avoir jamais reçu le courrier de convocation.

À cet égard, il ressort du dossier administratif que le 6 septembre 2021 la DIRL a adressé au requérant un courrier recommandé concernant le report de l'audition lequel indiquait que :

‘ Par lettre recommandée du 07/07/2021, vous avez été convoqué à une audition en nos bureaux le 01/09/2021 à 10h00. A la suite de votre certificat médical reçu, l'audition est reportée au 10/11/2021 à 09h15’.

Bpost confirme que l'envoi a bien été livré à l'adresse le 8 septembre 2021.

La DIRL a donc régulièrement convoqué le requérant à l'audition.

En outre, une défense effective est assurée en ce que le requérant a valablement été entendu par le fonctionnaire délégué au stade du recours.

- Quant à l'amende

Dans son recours, le requérant conteste avoir loué les caves ou avoir autorisé leur occupation par le locataire.

D'après le dossier administratif, le logement visité se situe sur deux niveaux et se compose comme suit : au rez-de-chaussée (1 chambre - séjour - wc) et en sous-sol (salle de douche/wc - cuisine - 1 chambre).

Selon le contrat de bail le logement comprend 'une grande chambre à coucher, salon au 1^{er} étage, une douche, cuisine, et une grande pièce'.

Ce libellé confirme la configuration en duplex et la répartition des pièces par niveaux telles que constatées par la DIRM.

Notamment l'existence d'une salle de douche uniquement en sous-sol.

À cet égard, lors de l'audition le bailleur a d'abord confirmé que la douche se situait bien au sous-sol avant de soutenir qu'il prévoyait d'en créer une dans les WC du rez-de-chaussée mais qu'il a abandonné ce projet d'où l'indication d'une douche dans le contrat de bail.

Cette ligne de défense n'est manifestement pas sérieuse.

S'agissant de la cuisine le requérant affirme que le séjour situé au rez-de-chaussée comportait une cuisine ouverte que le locataire aurait déplacé au sous-sol. Outre le fait que le requérant reste en défaut de l'établir (absence d'état des lieux d'entrée), la cuisine en sous-sol est présente sur la photo prise par le requérant visant à attester de 'l'état des caves avant occupation par le locataire'.

En outre, il n'existe qu'un seul compteur électrique pour le rez-de-chaussée et le sous-sol et il n'y a pas de porte de séparation entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

Dès lors, la thèse du requérant selon laquelle il n'a jamais entendu louer le sous-sol ne peut raisonnablement pas être suivie.

S'agissant de la clause du contrat de bail selon laquelle le preneur 'reconnait qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitation', celle-ci ne peut, en toute hypothèse, tenir lieu de preuve. Pareille disposition s'apparente à une clause générale de style ne pouvant établir l'état réel du bien au moment de sa mise en location.

Les agissements reprochés au locataire par le requérant à savoir le manque d'aération et de chauffage ne sont pas démontrés en l'espèce.

En outre, il ne peut être raisonnablement reproché au locataire de ne pas chauffer ou aérer suffisamment le logement quand les équipements installés sont insuffisants ou défectueux ou encore quand la configuration du logement ne le permet pas ce qui est le cas en l'espèce.

Les autres diverses circonstances invoquées par le bailleur requérant à l'appui de son recours dont l'exercice de la voyance, la pétition, le défaut d'assurance incendie... ne sont pas de nature à atténuer la gravité de l'infraction commise, ni à influencer sur le montant de l'amende.

Au vu de l'état du logement, du nombre et de la gravité des infractions, le fonctionnaire délégué estime que le principe de proportionnalité a été respecté par la DIRM et confirme le montant de l'amende.

Pour l'ensemble de ces motifs, l'amende est confirmée".

Cette décision est notifiée le même jour au requérant par un envoi recommandé à Bpost, distribué le 14 janvier 2022 ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant fonde son recours sur un moyen unique pris de « la violation du principe général de proportionnalité s'imposant aux décisions des autorités administratives ».

Le requérant fait valoir que la cave ne fait pas l'objet du bail et que Monsieur F., qui ne s'est d'ailleurs jamais plaint des conditions de logement auprès du bailleur, a modifié le bien en déplaçant, « par exemple » la cuisine qui se situait au rez-de-chaussée vers le sous-sol. Il estime par conséquent n'être pas responsable des infractions dénoncées pour cette cuisine (carrelages cassés et absence de ventilation), une cause étant « actuellement pendante devant la justice de paix (...) pour déterminer précisément les modifications des lieux ».

Il rappelle ensuite que le fonctionnaire délégué doit tenir compte du comportement du locataire ainsi que de la bonne foi du bailleur pour apprécier l'opportunité d'infliger une amende et déterminer son montant et soutient que « [p]ar conséquent, [s]a situation financière doit être prise en compte ». Il indique qu'il verse une pension alimentaire à son ex-compagne. Il affirme qu'une saisie sur salaire était alors pendante. Il relève, enfin, que les documents relatifs à l'enquête ou les décisions de l'autorité n'ont pas été communiqués à la copropriétaire du bien.

B. Mémoire ampliatif

Le requérant répète, pour l'essentiel, le moyen développé dans sa requête. Il soutient avoir demandé au locataire de quitter les lieux dès la réception de la décision d'interdiction d'occupation du logement le 7 juillet 2021, ce que celui-ci aurait refusé de faire. Il précise qu'un jugement a été rendu par le juge de paix le 10 mars 2022, mais qu'un appel a été interjeté par le locataire, qui refuse toujours de quitter les lieux, ce qui l'empêche de « planifier des travaux de rénovation ».

Il indique, également, n'avoir pas fait état de sa situation financière plus tôt parce qu'il se défendait seul et estime qu'il ne s'agit pas d'« un élément nouveau ou postérieur » et que la partie adverse devait en tenir compte. Il précise le montant dû au titre de pension alimentaire, celui qu'il perçoit au titre de pension ainsi que celui de la « saisie sur salaire ».

Il précise que la mission de l'expert désignée par le juge de paix, limitée à un état des lieux de sortie, « n'a pas pu prendre place ».

C. Dernier mémoire de la partie requérante

Le requérant réitère l'argumentation développée dans ses écrits antérieurs.

D. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse constate que, dans son dernier mémoire, le requérant se limite à réitérer des arguments qu'il avait déjà avancés dans sa requête, mais sans avoir égard – et sans répondre – au rapport de l'auditorat.

La partie adverse affirme qu'elle ne peut que rejoindre le sens dans lequel se prononce ce rapport, à défaut pour le requérant de démontrer que le raisonnement tenu par le Premier auditeur chef de section serait erroné en fait ou en droit.

Elle ajoute qu'il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir tenu compte d'éléments qui n'ont pas été portés à sa connaissance.

Elle rappelle la chronologie des faits, comme suit :

- le requérant a introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué le 21 décembre 2021 ;
- l'audition du requérant a eu lieu le 10 janvier 2022 ;
- la décision du fonctionnaire délégué confirmant l'amende administrative a été prise le 12 janvier 2022.

Elle affirme que tous les éléments avancés par le requérant dans son dernier mémoire sont donc postérieurs à l'acte attaqué, mais aussi au recours qu'il avait introduit devant le fonctionnaire délégué et à son audition.

Elle indique que le requérant aurait pu faire valoir auprès de la partie

adverse, que ce soit dans son recours ou lors de son audition, les éléments qu'il soulève dans son recours en annulation, à savoir :

- les prétendus manquements qu'il reproche à son locataire ;
- la procédure qu'il avait déjà introduite auprès de la Justice de paix par requête le 14 octobre 2021 ;
- sa prétendue « bonne foi » ;
- sa situation financière, en ce compris le fait qu'il payerait une pension alimentaire.

Elle relève que le requérant n'en a toutefois rien fait. Elle en déduit qu'il ne saurait dès lors pas être reproché au fonctionnaire délégué de ne pas avoir pris en compte de tels éléments au moment d'adopter sa décision.

Elle soutient que, contrairement à ce qu'avance le requérant, celui-ci n'a pas invité son locataire à quitter les lieux dès qu'il a reçu la décision initiale du 7 juillet 2021 lui interdisant de louer son bien. Elle indique qu'il ressort des pièces du dossier administratif que celui-ci a en effet décidé, dans un premier temps, de contester cette interdiction et que ce n'est qu'à la suite de la réception de la décision du 2 septembre 2021 du fonctionnaire délégué rejetant son recours et confirmant la décision d'interdiction de mise en location que le requérant a introduit, le 14 octobre 2021, une requête auprès de la justice de paix contre son locataire. La partie adverse en déduit que le requérant ne peut donc pas imputer les manquements qui lui sont reprochés à son locataire et se considérer comme étant de « bonne foi ». Elle estime que cette thèse n'est pas crédible au vu de la chronologie des faits.

Elle avance qu'en toute hypothèse, sur le fond, le requérant ne démontre pas, sur la base des éléments produits, que son locataire aurait modifié ou transformé son bien. Elle indique que le requérant ne produit pas l'acte d'appel que son locataire aurait prétendument introduit devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles à l'encontre du jugement prononcé par la justice de paix le 10 mars 2022. Elle en déduit que ses prétentions sont donc invérifiables en fait. Elle affirme que le requérant ne donne pas non plus d'indication sur les suites qui auraient été données à cette procédure d'appel, alors que celle-ci aurait été, selon lui, introduite le 7 juillet 2022.

Pour le surplus, la partie adverse se permet, dans le cadre du dernier mémoire, de reprendre les développements contenus dans sa « note d'observations », à toutes fins utiles.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

L'article 219, § 2, du Code bruxellois du logement dispose comme il suit :

- « Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.
Cette condition s'apprécie à tout moment ».

Il ressort de l'article 10, § 2, du Code bruxellois du logement que le montant de l'amende doit être compris entre 2.000 et 25.000 euros, ce qui est le cas en l'espèce. En vertu de cette disposition, ce montant dépend du nombre d'infractions constatées ainsi que, conformément au principe général de proportionnalité, de leur gravité.

Lorsque l'autorité administrative adopte la sanction précitée, le principe de proportionnalité requiert que la sanction infligée soit en rapport raisonnable avec les faits reprochés. S'agissant de l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire de l'autorité, le Conseil d'État n'exerce qu'un contrôle marginal. La proportionnalité de la sanction choisie s'apprécie au regard du nombre et de la gravité des manquements sanctionnés, compte tenu des circonstances concrètes et individualisées dans lesquelles ils ont été commis.

À l'appui de son moyen, le requérant fait valoir quatre griefs : la circonstance que le fonctionnaire délégué doit prendre en considération le comportement du locataire ; sa bonne foi ; sa situation financière ; l'absence de transmission du dossier et de l'acte attaqué au copropriétaire de l'immeuble. Il ajoute, dans son mémoire ampliatif, qu'il a demandé au locataire de quitter les lieux dès la réception de la décision d'interdiction d'occupation du logement le 7 juillet 2021.

Le requérant reproche à l'autorité de ne pas avoir tenu compte de ce que, selon lui, les « soucis » de salubrité, de sécurité et d'équipements qui lui sont reprochés et qui ont conduit à l'adoption de l'acte attaqué étaient imputables au locataire.

Pour identifier l'auteur d'une violation de la norme contenue dans l'article 219 du Code bruxellois du Logement, la partie adverse doit uniquement déterminer qui a loué un logement ne répondant pas aux exigences énoncées par l'article 4. Il ne lui appartient pas de démontrer, en outre, que la méconnaissance de ces exigences résulte du fait du bailleur et non de dommages causés par le locataire ou par un tiers. Certes, afin d'apprécier l'opportunité d'infliger une amende ou pour déterminer le

montant de celle-ci, la partie adverse doit prendre en compte notamment le fait que le logement aurait été dégradé par le locataire ou par un tiers et la difficulté qu'aurait eue le bailleur de le savoir ou de faire procéder aux réparations requises. Toutefois, dans un tel cas, il incombe au bailleur et non à la partie adverse d'apporter la preuve de ces circonstances.

En l'occurrence, il ressort de l'acte attaqué que le logement mis en location par le requérant n'était pas conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires, ce que le requérant ne critique pas dans sa requête.

L'acte attaqué énonce également ce qu'il suit :

- « D'après le dossier administratif, le logement visité se situe sur deux niveaux et se compose comme suit : au rez-de-chaussée (1 chambre - séjour - wc) et en sous-sol (salle de douche/wc - cuisine - 1 chambre).

Selon le contrat de bail le logement comprend "une grande chambre à coucher, salon au 1^{er} étage, une douche, cuisine, et une grande pièce".

Ce libellé confirme la configuration en duplex et la répartition des pièces par niveaux telles que constatées par la DIRL.

Notamment l'existence d'une salle de douche uniquement en sous-sol.

À cet égard, lors de l'audition le bailleur a d'abord confirmé que la douche se situait bien au sous-sol avant de soutenir qu'il prévoyait d'en créer une dans les WC du rez-de-chaussée mais qu'il a abandonné ce projet d'où l'indication d'une douche dans le contrat de bail.

Cette ligne de défense n'est manifestement pas sérieuse.

S'agissant de la cuisine le requérant affirme que le séjour situé au rez-de-chaussée comportait une cuisine ouverte que le locataire aurait déplacé au sous-sol. Outre le fait que le requérant reste en défaut de l'établir (absence d'état des lieux d'entrée), la cuisine en sous-sol est présente sur la photo prise par le requérant visant à attester de "l'état des caves avant occupation par le locataire".

En outre, il n'existe qu'un seul compteur électrique pour le rez-de-chaussée et le sous-sol et il n'y a pas de porte de séparation entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

Dès lors, la thèse du requérant selon laquelle il n'a jamais entendu louer le sous-sol ne peut raisonnablement pas être suivie ».

Le fonctionnaire délégué a ainsi constaté, sans que cela soit contesté dans les développements du moyen, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été versé au dossier. Ainsi, le requérant ne peut prétendre (ni *a fortiori* ne démontre) avoir apporté la preuve que certains des manquements pour lesquels il a été sanctionné seraient imputables à son locataire.

En réalité, le requérant se borne à soutenir que le locataire aurait apporté une série de modifications aux lieux loués et qu'il en résulterait que les infractions se rapportant par exemple aux carrelages cassés ou à l'absence de ventilation suffisante dans la cuisine ne seraient pas de son fait, mais il ne critique pas adéquatement et concrètement le raisonnement de l'acte attaqué en démontrant à suffisance et de manière probante son caractère erroné.

Or, le requérant a l'obligation de démontrer concrètement la teneur de ces affirmations, d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'éléments de fait qui pourraient uniquement être établis par le dossier administratif.

Par ailleurs, l'acte attaqué a pris en considération les arguments de la partie requérante concernant l'absence d'aération puisqu'il explique qu'à défaut de démonstration des agissements du locataire à ce sujet, il ne les prend pas en considération. Le requérant ne critique pas cette motivation dans sa requête, se limitant à affirmer que l'absence de ventilation n'est pas de son fait. De même, l'acte attaqué explique pour quelles raisons la clause du contrat de bail selon laquelle le preneur « reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitation » ne peut tenir lieu de preuve, raisonnement que ne critique pas le requérant dans son moyen. Le requérant ne critique pas davantage le motif de l'acte attaqué selon lequel, « il ne peut être raisonnablement reproché au locataire de ne pas chauffer ou aérer suffisamment le logement quand les équipements installés sont insuffisants ou défectueux ou encore quand la configuration du logement ne le permet pas ce qui est le cas en l'espèce ».

Les démarches du requérant visant à mettre un terme au bail ne sont pas de nature à faire obstacle à l'imposition de l'amende administrative. En effet, il n'est pas contesté que le requérant a loué un logement qui ne répond pas aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code bruxellois du logement, ce qui constitue une infraction conformément à l'article 219 dudit code, pouvant donner lieu à une amende administrative prévue à l'article 10. La circonstance que, postérieurement à la décision d'interdiction immédiate de mettre en location le logement, le bailleur aurait voulu mettre fin au bail n'affecte pas la légalité des constats d'infractions établis à cette occasion et n'est pas de nature à influencer sur l'opportunité de l'imposition de l'amende ou sur la détermination de son montant. Par ailleurs, les difficultés qu'aurait eues le bailleur à faire évacuer le bien loué pour, affirme-t-il, faire procéder aux réparations requises, ne sont pas de nature à justifier l'état du bien loué dès lors que ces démarches n'ont eu lieu qu'après la décision d'interdiction immédiate de continuer de mettre en location le bien litigieux.

et après le rejet par le fonctionnaire délégué du recours formé par le requérant contre cette décision.

Au regard de la multiplicité des manquements relevés par la partie adverse, de l'importance de plusieurs d'entre eux mettant gravement en péril, de manière certaine et immédiate, la sécurité et la santé des occupants (humidité ascensionnelle – humidité permanente de condensation – ventilation de base) et, partant, de la gravité des infractions commises, que le requérant ne conteste pas sérieusement, l'amende ne peut être qualifiée de disproportionnée.

Ainsi qu'il a été constaté ci-avant, le fonctionnaire délégué a valablement pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, rejeter les arguments invoqués par le requérant qui n'établit pas quelle serait la « bonne foi » que la partie adverse n'aurait pas prise en considération, outre qu'il n'en faisait pas expressément état dans le cadre de son recours auprès du fonctionnaire délégué. De la même manière, le requérant n'évoquait pas sa situation financière devant le fonctionnaire délégué. Or, le recours prévu par l'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement est un recours en réformation sur lequel le fonctionnaire délégué statue en fonction des éléments qui sont portés régulièrement à sa connaissance.

S'agissant de l'existence d'un copropriétaire qui n'a pas été contacté par la partie adverse, le requérant reste en défaut d'expliquer en quoi cette abstention constituerait une violation du principe visé au moyen. Par ailleurs, c'est bien le requérant qui est identifié comme étant le bailleur dans le contrat de location présent dans le dossier administratif, ce qu'il ne conteste pas. Or, suivant l'article 2, § 1^{er}, 5), du Code bruxellois du Logement, le bailleur s'entend de la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location.

Le moyen n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 novembre 2024, par la VI^e chambre du Conseil d'État, composée de :

David De Roy,
Florence Piret,
Aurélien Vandeburie,
Vincent Durieux,

président de chambre,
conseillère d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

David De Roy