

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.504 du 27 février 2025

A. 238.238/XV-5997

En cause : **R.B.**, décédé,
instance reprise par
1. **C.B.**,
2. **S.B.**,
3. **A.B.**,
4. **C.B.**,
ayant tous élu domicile chez
M^e Françoise VANCROMBREUCQ, avocat,
rue Edith Cavell 63
1180 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Evrard DE SCHIETERE DE LOPHEM
et Estelle VOLCANSEK, avocats,
place Flagey 18
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 janvier 2023, la partie requérante demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2022 confirmant l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement situé rue Saint-Bernard, 100, boîte 6 (3^e étage droit, côté rue de la Victoire) à 1060 Saint-Gilles ».

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 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 21 janvier 2025, les parties ont été convoquées à l'audience du 25 février 2025 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Françoise Vancrombreucq, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Estelle Volcansek, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Laurence Lejeune, premier auditeur, a été entendue en son avis.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble de rapport sis à Saint-Gilles, à l'angle de la rue Saint-Bernard (n° 100) et de la rue de la Victoire.

2. Le 2 septembre 2020, il conclut avec M. [I.Z.], un contrat de bail d'une durée de trois ans, prenant cours le 1^{er} octobre 2020, pour l'occupation d'un logement situé au troisième étage, côté droit (rue de la Victoire), dudit immeuble.

3. Le 11 février 2021, la direction de l'inspection régionale du Logement (ci-après la « DiRL ») accuse réception d'une plainte pour non-conformité du logement aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements prescrites par le Code bruxellois du Logement.

4. Par un courrier du 3 mai 2021, la DiRL informe le requérant que le bien qu'il donne en location fait l'objet d'une plainte et qu'il sera procédé à une visite des lieux le 26 mai 2021 afin de vérifier la conformité du logement en cause aux normes prescrites par le Code bruxellois du Logement.

5. Par un mail du 18 mai 2021, le requérant, par la voie de son conseil, sollicite la communication du dossier administratif au motif qu'il souhaite pouvoir faire utilement valoir ses observations lors de la visite, dans le respect du principe *audi alteram partem*.

Le jour même, la DiRL répond qu'elle ne peut faire droit à cette demande pour des raisons liées au respect de la vie privée et qu'il s'agit d'une visite unilatérale, lors de laquelle les différents intervenants ne sont pas entendus.

6. La visite du 26 mai 2021 est réalisée en présence de l'épouse du requérant. L'agent de la DiRL constate quatre manquements aux exigences minimales prévues par le Code précité et par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

7. Par un courrier du 5 juillet 2020, la DiRL notifie au requérant le rapport d'enquête reprenant les manquements constatés lors de la visite et le met en demeure de réaliser les travaux nécessaires pour y remédier dans un délai de douze mois.

8. Par un courrier du 29 juillet 2022, la partie adverse informe le requérant que le délai d'un an qui lui a été accordé pour mettre fin aux infractions constatées étant expiré, une visite de contrôle du logement aura lieu le 20 septembre 2022 à 9 heures et que sa présence à cette visite est « vivement recommandée ».

Le jour de la visite, l'inspecteur de la DiRL constate que « le seul travail qui a été réalisé est le détalonnage de la porte du WC ». Le rapport mentionne qu'interrogé, le bailleur a déclaré que l'immeuble serait bientôt géré par ses enfants et qu'aucun travail ne serait réalisé avant cette « passation ».

9. Par un courrier recommandé du 11 octobre 2022, le fonctionnaire dirigeant de la direction de l'inspection régionale du Logement notifie au requérant une interdiction immédiate de « continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement », conformément à l'article 8, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

10. Le 8 novembre 2022, le requérant, par l'intermédiaire de son conseil, introduit à l'encontre de cette décision un recours auprès du fonctionnaire délégué.

11. Le 30 novembre 2022, le fonctionnaire délégué déclare le recours du requérant recevable mais non fondé et confirme la décision de la DiRL d'interdiction de mise en location du logement.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est notifiée au requérant le 5 décembre 2022.

Conformément à l'article 8, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, elle est également notifiée au bourgmestre et au CPAS de la commune de Saint-Gilles ainsi qu'au locataire du logement, M. [I.Z.].

12. Le 15 février 2023, le requérant introduit une demande d'attestation de conformité pour le logement concerné.

Une nouvelle visite est réalisée le 4 avril 2023 à la suite de laquelle il est constaté que le logement est conforme aux exigences du Code bruxellois du Logement.

Le 12 avril 2023, le fonctionnaire dirigeant notifie au requérant l'attestation de conformité établie le 7 avril 2023 à la suite de la visite des lieux et l'informe que l'interdiction de mise en location est levée.

IV. Reprise d'instance

Par une requête du 5 février 2025, le conseil du requérant introduit une demande de reprise d'instance aux noms de la veuve et des trois enfants du requérant, celui-ci étant décédé le 20 juin 2024. Sont joints l'acte de décès ainsi que le certificat d'hérédité.

Les articles 55 à 58 du règlement général de procédure disposent comme suit :

- « Art. 55. Si, avant la clôture des débats, l'une des parties vient à décéder, il y a lieu à reprise d'instance.
Hormis le cas d'urgence, la procédure est suspendue pendant le délai accordé aux héritiers pour faire inventaire et délibérer.
Art. 56. Les ayants droit du défunt reprennent l'instance par requête adressée au greffe, rédigée conformément à l'article 1^{er}.
Le greffier transmet une copie de cette requête aux parties.
Art. 57. Après l'expiration des délais pour faire inventaire et délibérer, la procédure est valablement reprise contre les ayants droit du défunt, par requête rédigée conformément à l'article 1^{er}.
Art. 58. Dans les autres cas où il y a lieu à reprise d'instance, celle-ci se fait par déclaration au greffe ».

L'objet d'une reprise d'instance est, dans le cas où il n'y a qu'un seul requérant, de permettre que l'instance se poursuive avec, à la cause, soit la personne qui succède à celle qui a disparu (si la reprise d'instance est due à un décès ou à l'absorption d'une société par une autre), soit le requérant qui n'est plus en droit d'agir par lui-même (s'il a été interdit ou est tombé en faillite), représenté par la personne habilitée, soit encore la personne qui succède aux droits du requérant relatifs au recours (notamment en cas de cession d'immeuble ou de branche d'activité). L'effet de la reprise d'instance est alors de conférer à une personne qui était tierce (en cas de décès ou d'absorption de société) ou à la personne habilitée à agir au nom du requérant qui a perdu cette capacité (en cas d'interdiction ou de faillite), ou à celle qui lui a succédé dans la situation qui fonde l'intérêt au recours, des droits dans le cadre de la procédure : droit de déposer des mémoires, droit de recevoir ceux des autres parties, droit de consulter le dossier, droit d'être entendu. En outre, en cas de rejet du recours, l'autorité de chose jugée de l'arrêt sera opposable à ce tiers qui a repris l'instance.

L'arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ne prévoit pas de délai spécifique pour introduire une demande de reprise d'instance, si ce n'est qu'elle doit, en tout état de cause, intervenir avant la clôture des débats.

En l'espèce, il résulte de l'acte de décès transmis le 5 février 2025 que le requérant est décédé le 20 juin 2024. Il ressort du certificat d'hérédité joint que les quatre requérants en reprise d'instance sont les ayants-droits du requérant décédé. Il y a lieu d'accueillir la reprise d'instance sollicitée.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le recours est manifestement irrecevable.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèse des parties requérantes

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes, venant aux droits du requérant originaire, décédé, font valoir que la circonstance que l'interdiction de mise en location attaquée a été levée ne les prive pas de leur intérêt au présent recours. Elles soutiennent, en se référant à l'arrêt n° 247.981 du 1^{er} juillet 2020, que

dans une affaire similaire le Conseil d'État a conclu au maintien de l'intérêt au recours au motif qu' « en tant que titulaire de droits réels sur l'immeuble visé par l'acte attaqué, le requérant a un intérêt suffisant à postuler l'annulation de l'acte attaqué au vu des conséquences juridiques qui en ont résulté jusqu'à son abrogation ». Elles considèrent qu'il peut d'autant moins être considéré qu'elles ont perdu leur intérêt à agir que la partie adverse « a donné une publicité à la décision attaquée (dossier administratif, pièces 25 et 26) ».

À l'audience, elles ajoutent qu'elles ont été condamnées par un jugement du Juge de Paix à rembourser les loyers perçus entre novembre 2022 et avril 2023 sur la seule base de l'acte attaqué et qu'elles ont interjeté appel de ce jugement. Elles en déduisent avoir subi des conséquences juridiques de la décision attaquée.

VI.2. Appréciation

Selon l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours en annulation visé à l'article 14 de ces lois, peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État « par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt ».

L'intérêt doit non seulement exister au moment de l'introduction du recours mais également perdurer jusqu'à la clôture des débats. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit, justifie d'un intérêt à son recours. Le Conseil d'État doit veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée de manière excessivement restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3; Cour eur. D.H., 17 juillet 2018, arrêt *V. c. Belgique*, §§ 42 e.s., ECLI:CE:ECHR:2018:0717JUD000547506).

Un justiciable qui introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

Si la nature de l'intérêt peut évoluer, la partie requérante doit au moins démontrer que l'annulation demandée lui confère toujours un avantage concret, direct et personnel. Par conséquent, l'intérêt de cette partie qui a évolué au cours de la procédure d'annulation vers un intérêt uniquement à ce que cette décision soit déclarée illégale afin de faciliter l'octroi de dommages-intérêts – par les juridictions de l'ordre judiciaire, qui peuvent elles-mêmes établir l'existence d'une éventuelle faute de l'administration à cette fin – est insuffisant pour obtenir l'annulation de la décision attaquée. L'avantage doit également, en principe, dépasser la satisfaction morale qu'un requérant retire du fait d'entendre déclarer illégale la décision attaquée, en particulier pour convaincre les tiers du bien-fondé de ses arguments depuis le commencement de la procédure. Un tel intérêt présente un caractère qui n'entre pas dans les limites de celui qui est visé à l'article 19, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

En l'espèce, postérieurement à l'introduction du présent recours, l'interdiction de mise en location dont l'annulation est demandée a été levée. La mesure contestée a donc épuisé ses effets et ne fait plus grief aux parties requérantes qui peuvent à nouveau donner leur bien en location.

Toutefois, à l'audience, elles indiquent avoir subi des conséquences juridiques de l'interdiction de mettre en location leur bien et, notamment, avoir interjeté appel d'un jugement civil les condamnant au remboursement de loyers perçus en méconnaissance de l'acte attaqué. À ce stade de la procédure, il ne peut être conclu avec certitude que les parties requérantes ne justifient plus d'un intérêt actuel à l'annulation de l'acte attaqué.

Les conclusions du rapport ne peuvent dès lors pas être suivies.

Il convient de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire.

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

Article 1^{er}.

La reprise d'instance introduite par les ayants droits du requérant décédé est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 27 février 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly