

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 262.607 du 14 mars 2025

A.237.512/XV-5973

En cause :

M. M.,

ayant élu domicile chez
M^e Vasilios BOUSIS, avocat,
avenue de la Toison d'Or 77
1060 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 octobre 2022, la partie requérante demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué [du 18 août 2022] visant l'interdiction de louer, de mettre en location ou de faire occuper le logement [dont elle est propriétaire et sis à Bruxelles]».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

La partie adverse a déposé un courrier valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 février 2025.

M^{me} Joelle Sautois, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e Louisanne Hamon, *loco* M^e Vasilios Bousis, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Estelle Volcansek, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

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

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

III. Faits utiles

1. La partie requérante est propriétaire d'un appartement sis à Bruxelles.

2. À la suite d'une plainte de la locataire, déposée le 3 novembre 2020, et d'une visite des lieux, le 22 février 2021, par la direction de l'Inspection régionale du Logement (ci-après « DIRL »), celle-ci établit un rapport d'enquête le 24 février 2021, accompagné d'un reportage photographique commenté. Ce rapport identifie des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, concernant tant les parties privatives du logement occupé par la plaignante que les parties communes de l'immeuble.

3. Par un courrier du 29 mars 2021, la DIRL notifie à la partie requérante une mise en demeure d'effectuer dans un délai de douze mois les démarches et travaux nécessaires afin de régulariser la situation au regard des défauts constatés. Elle l'informe également qu'une visite de contrôle sera organisée après l'échéance de ce délai et qu'avant son expiration, elle a la possibilité d'en solliciter la prolongation en raison de circonstances qui seraient indépendantes de sa volonté.

4. Par un courrier du 8 avril 2022, la DIRL informe la partie requérante qu'une visite de contrôle est planifiée le 3 mai 2022. Elle précise que si un nouveau locataire a emménagé ou que le logement est libre d'occupation, la partie requérante

doit le communiquer le plus rapidement possible. Elle l'invite en outre à s'assurer que, lors de la visite, les inspecteurs puissent avoir accès à tout le logement et aux parties communes.

5. Le 3 mai 2022, la visite se déroule en présence de la partie requérante, représentée par un gestionnaire de biens, pour les parties communes du bien. À défaut d'accord de la nouvelle locataire, les parties privatives de l'appartement ne sont pas contrôlées. Un rapport d'enquête est dressé le 6 mai 2022. Il est accompagné d'un reportage photographique.

6. Le 7 juin 2022, la DIRL écrit au conseil et au gestionnaire de biens de la partie requérante que, dans le courrier adressé à celle-ci le 8 avril 2022, il lui avait été demandé de communiquer les coordonnées des nouveaux locataires, qu'à ce jour, ces informations n'ont toujours pas été reçues alors qu'elles « sont indispensables afin de pouvoir refixer une nouvelle date de visite ». Il est demandé à la partie requérante d'envoyer le nouveau contrat de bail.

7. Le 1^{er} juillet 2022, la DIRL décide d'interdire « de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement ».

8. Le 20 juillet 2022, la partie requérante introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle s'y plaint du fait qu'à l'appui de la décision d'interdiction, il est constaté que les défauts dans les communs sont toujours présents alors qu'ils ne lui appartiennent pas. Elle est entendue en visioconférence, par l'intermédiaire de son conseil, le 17 août 2022. Celui-ci envoie parallèlement un courrier électronique relayant ses échanges avec le nouveau syndic de la copropriété à propos des communs.

9. Le 18 août 2022, le fonctionnaire délégué confirme l'interdiction de continuer à mettre le logement litigieux en location. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme il suit :

« Le 3 novembre 2020, suite à une plainte du locataire, la DIRL constate que le bien loué ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Elle relève 11 manquements dont des problèmes en termes de stabilité en façade latérale et sur la terrasse, de sécurité (électricité et contrôle du chauffage), des problèmes d'humidité d'infiltration dans la cage d'escalier, un manquement quant à l'équipement élémentaire (eau chaude – impossibilité de régler la température de l'eau de la douche), des dysfonctionnements aux châssis, l'absence de détecteurs de fumée conformes, des débits de ventilation insuffisants (salle de douche et wc), l'usage privatif du logement non garanti.

Les défauts relevés ne concernent donc pas exclusivement les communs.

Le 29 mars 2021, la bailleresse est mise en demeure d'exécuter les travaux de mise en conformité dans un délai de 12 mois.

À l'occasion de la visite de contrôle du 3 mai 2022, la DIRL constate que le logement ne répond toujours pas aux exigences élémentaires de salubrité en ce qui concerne les communs. En effet, à défaut d'accord express du locataire, l'inspecteur en charge du dossier n'est pas rentré dans les lieux.

Sur ce point il appartenait à la bailleresse de notifier à la DIRL tout changement intervenu en ce qui concerne les locataires de l'appartement.

Cette demande a en effet été expressément formulée dans le courrier de visite de contrôle adressé à la requérante le 8 avril 2022 et précisait en ces termes :

“ Ce que nous attendons de votre part :

- Nous avons prévenu Madame [C.V.] par courrier de la visite afin d'avoir accès à la partie privative du logement. Cependant, si un nouveau locataire a emménagé ou si le logement est libre d'occupation, vous devez nous le communiquer le plus rapidement possible.
- Assurez-vous que, lors de la visite, nos inspecteurs puissent avoir accès à tout le logement et aux parties communes : caves, installations communes de chauffage, compteurs de gaz et d'électricité.”

La visite de la partie privative n'a donc pu se réaliser à défaut d'avoir prévenu la nouvelle locataire et obtenu son consentement.

Il ressort de l'article 7, § 1^{er} alinéa 2 du Code Bruxellois du Logement que “La visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du locataire et du bailleur par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux”.

Ainsi à défaut d'avoir pu entrer dans les lieux, le logement sera présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement (alinéa 3).

La bailleresse ne conteste pas qu'il reste des défauts au jour de la visite de contrôle mais fait part de ses difficultés à agir sur les travaux dans les communs relevant d'une décision de la copropriété.

L'article 7, § 3 du Code du Logement précise que :

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

- soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8, (...) ;
- soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4. (...)”.

Cela veut dire que si la DIRL constate, lors de la visite de contrôle, que l'ensemble des travaux n'a pas été réalisé, seules deux options se présentent à elle :

- option 1 : prononcer l'interdiction de location,
- option 2 : déclarer le logement conforme sans réalisation de tous les travaux.

Les conditions permettant de réputer un logement conforme sans avoir réalisé tous les travaux (option 2) sont cumulatives, à savoir :

- les défauts constatés doivent être de minime importance et
- les travaux requis pour les supprimer sont disproportionnés par rapport à l'objectif de mise en conformité.

En l'espèce, il n'est pas démontré et il ne peut être admis que les manquements restants ne pourraient être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

Des défauts subsistent et des travaux restent encore à effectuer afin que le logement puisse être déclaré conforme aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Au-delà du débat quant au fait de savoir qui a la capacité d'engager les travaux, ce qui importe ici est la réalité des défauts constatés au jour de la visite et leur impact sur la sécurité et la santé des occupants du logement.

Certes, il ne peut être nié que la bailleresse est de bonne volonté puisqu'elle a averti les copropriétaires/le syndic de l'immeuble s'agissant des travaux communs.

Néanmoins, il appartient à la bailleresse de s'assurer de la conformité de son bien - en ce compris les parties communes - à la législation/réglementation avant toute mise en location et lors de la poursuite de celle-ci.

L'argument de la bailleresse est compréhensible dans la mesure où elle s'estime impuissante avec son syndic. En effet, la copropriété exige un accord des autres copropriétaires et une collaboration active du syndic ce qui peut s'avérer lourd et long.

Toutefois le fonctionnaire délégué constate que la bailleresse n'a pas utilisé la possibilité que lui offre le code (et rappelé dans la mise en demeure du 29 mars 2021) de demander, par courrier et avant l'expiration du délai prévu, une éventuelle prolongation du délai pour réaliser les travaux de 12 mois maximum.

Ainsi elle aurait pu également faire parvenir ses éventuelles observations par lettre recommandée ou par dépôt à la direction de l'Inspection régionale du Logement moyennant accusé de réception dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la mise en demeure. Ceci lui a également été proposé par le fonctionnaire dirigeant dans la mise en demeure précitée.

Il convient en effet de relever que la bailleresse assume les conséquences de fait de tiers.

Ainsi, si des actions doivent être entreprises dans les communs, c'est à celle-ci qu'il appartient de solliciter l'intervention de la copropriété et de lui rappeler ses obligations. À défaut, le syndic engage sa responsabilité et la bailleresse est fondée à poursuivre celui-ci en justice pour faute de gestion et obtenir dédommagement (comme indiqué dans sa récente mise en demeure du 20 juillet 2022).

Sur base de l'article 7, § 3 du Code du Logement, la DIRL n'aurait pas pu prendre une autre décision ; elle devait prononcer l'interdiction de mise en location.

Pour ces motifs, la décision d'interdiction de location est confirmée ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation « de l'article 4, § 1^{er} du Code bruxellois du logement, des articles 2 à 5 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ; du principe général de bonne administration imposant un devoir de minutie à l'autorité dans l'examen de ses dossiers, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes généraux de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance, l'inexactitude et de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation et de proportionnalité ».

La partie requérante reproche à l'acte attaqué de considérer que le logement en cause ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements « pour des manquements aux parties communes de l'immeuble essentiellement ». Elle fait tout d'abord valoir qu'aucune mesure n'est adoptée à l'égard des autres copropriétaires, ce qui démontre à son avis que la partie adverse considère que les manquements constatés ne sont pas de nature

à porter atteinte à la sécurité, la salubrité et l'équipement imposant l'interdiction d'accès du bâtiment dans son ensemble, tous appartements confondus. Elle estime ensuite que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation précise explicitant le lien entre les manquements constatés et l'atteinte aux exigences élémentaires établies. Elle reproche enfin à l'acte attaqué de se contenter « de faire une application liée entre le fait de l'absence de réalisation de travaux dans le délai imparti (sur [la] base d'une présomption) et la prise de la mesure d'interdiction sans apprécier en l'espèce la situation actuelle et en absence de vue des lieux ».

Elle développe son moyen en expliquant que l'acte attaqué fait une application automatique du Code du Logement sans examiner le bien-fondé de ses observations quant aux parties communes de l'immeuble et sans qu'une visite des parties privatives n'ait été réalisée lors du contrôle du 3 mai 2022. Après avoir cité un passage de l'acte attaqué, elle répète que le fonctionnaire délégué a confirmé l'interdiction infligée de manière automatique par la DIRL sans avoir égard à ses arguments et sans vérifier si la mise en demeure d'effectuer les travaux qui lui avait été notifiée était légalement justifiée au regard des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement imposées par le Code bruxellois du Logement. Elle considère qu'il appartenait au fonctionnaire délégué d'examiner, dans la décision, la réalité des manquements dès lors que ceux-ci étaient contestés et d'expliquer formellement les raisons pour lesquelles il considérait que ces manquements étaient bien réels et nécessitaient donc des travaux et aménagements. Elle ajoute qu'en l'espèce, la décision est fondée sur les manquements aux parties communes, lesquelles ne peuvent fonder une interdiction telle que celle qui a été décidée dans la mesure où, dans ce cas, l'accès à l'ensemble de l'immeuble aurait été interdit. « De plus », poursuit-elle, « le fonctionnaire délégué n'explicite pas les raisons pour lesquelles les manquements constatés aux parties privatives sont de nature à fonder pareille décision », l'acte attaqué se contentant de préciser qu'en l'absence d'accès aux parties privatives, le bien est présumé ne pas répondre aux exigences élémentaires fixées « sans expliciter en quoi les manquements constatés le 29 mars 2021 requièrent des travaux d'aménagement et pour quelles raisons ces travaux ne peuvent pas être considérés comme de minime importance ».

Elle considère que la motivation de l'acte attaqué est totalement lacunaire. Elle observe que, lors de sa visite du 29 mars 2021, la DIRL avait relevé différents éléments, dont elle conteste le fait qu'ils auraient un lien avec les exigences en matière de sécurité du logement ou dont elle répète qu'ils concernent les communs et non la partie privative du logement. Sa critique se présente comme il suit :

- « Des chutes de cimentages, prévoyant l'application d'un nouvel enduit : cet élément concerne les communs et n'affecte en rien la stabilité du bâtiment. La Dirl vise uniquement un enduisage de la façade de nature esthétique mais ne met nullement en avant des fissures affectant une stabilité de l'immeuble ou une faiblesse.
- L'ouverture [de la] porte coulissante dans l'appartement privatif ne serait pas aisée : un tel élément est étranger à la stabilité et la sécurité du bâtiment ;
 - L'installation électrique de l'immeuble, la chaudière collective et l'humidité dans le hall de l'immeuble : ces remarques concernent les communs de l'immeuble et n'affectent en rien l'usage des autres appartements privatifs qui ne sont pas quant à eux touchés par une mesure d'interdiction. Le Dirl ne met pas en exergue une humidité telle que visée par le code du logement, à savoir une humidité de nature à entraîner la prolifération d'un champignon et mettant en cause l'étanchéité de celui-ci. Il précise que la cause n'a pas pu être déterminée. Elle concerne par ailleurs de nouveau les parties communes.
 - Détecteurs de fumée non conformes, ouverture des châssis difficile, débit de ventilation dans la salle de douche non assuré de manière optimale et mitigeur d'eau chaude défectueux ».

À son estime, il ressort de ce qui précède que la partie adverse n'a pas procédé à une analyse minutieuse du dossier qui lui a été soumis et a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son mémoire en réplique, elle renvoie à l'argumentation déjà développée dans sa requête, après avoir constaté que « la partie adverse confirme que la visite du 3 mai 2022 n'a pas été réalisée ».

Dans son dernier mémoire, elle affirme qu'il ne peut être fait abstraction du fait que l'acte attaqué tient également compte des parties communes de l'immeuble. Elle estime qu'il est dès lors vicié dans son ensemble dans la mesure où la partie adverse a tenu compte de l'ensemble des parties communes pour l'adopter, sans pourtant interdire aux autres résidents de l'immeuble d'occuper leur logement. Elle répète que les manquements constatés dans les parties communes ne peuvent servir de fondement à l'acte attaqué.

Elle ajoute que la décision n'est pas suffisamment motivée dès lors qu'elle « passe sous silence » le fait qu'elle avait fait parvenir des observations qui auraient dû être prises en considération.

Elle estime qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de remédier aux défauts de l'acte attaqué en termes de motivation en se substituant à la partie adverse pour compléter adéquatement l'acte attaqué.

Elle affirme enfin qu'il n'apparaît pas que les « minimes manquements » relevés dans la partie privative du logement soient de nature à justifier l'acte attaqué et considère qu'à supposer qu'il ne soit pas tenu compte des manquements constatés

dans les communs, « la partie adverse devrait encore justifier en quoi [ces seuls manquements] fondent la décision, ce qu'elle reste en défaut de faire ».

IV.2. Appréciation

1. L'article 7, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement dispose comme suit :

« Art. 7. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du locataire et du bailleur par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux. Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier. Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les agents-inspecteurs du service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du tribunal de police, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates. Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les agents-inspecteurs du service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, et si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8 ».

L'article 7, § 4, du même Code dispose comme suit :

« § 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, l'enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le service d'Inspection régionale au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au bailleur. À défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est infirmée. Le locataire peut également introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue au § 2. »

2. La partie requérante a introduit, le 20 juillet 2022, un recours à l'encontre de l'interdiction de location décidée par la DIRL auprès du fonctionnaire délégué, sur la base de l'article 7, § 4, du Code précité.

Prononcé par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception du recours, l'acte attaqué confirme l'interdiction de location prononcée par la DIRL sur la base de l'article 8 du même Code.

3. La compétence de l'autorité de recours est celle que lui assigne le législateur. Lorsque le recours est porté comme en l'espèce devant une administration active, celle-ci doit statuer en légalité et en opportunité, si la disposition légale qui lui donne cette compétence ne prévoit pas de restrictions expresses qui réduisent son contrôle. En l'espèce, l'article 7, § 4, précité ne limite pas la compétence du gouvernement ou du fonctionnaire qu'il délègue à cette fin à un strict contrôle de la légalité de la décision d'interdiction de location prise en première instance. Partant, il s'analyse comme conférant à l'autorité de recours une compétence de réformation.

4. Il convient de rappeler que la réformation est un pouvoir qui permet à une juridiction ou à une autorité hiérarchique ou de tutelle de faire disparaître une décision prise par une juridiction ou une autorité inférieure, tout en lui substituant sa propre décision ; au contraire de l'annulation, la réformation entraîne donc, non seulement, la mise à néant d'un acte ou d'un jugement mais, en outre, l'adoption, par la juridiction ou l'autorité qui l'a mis à néant, d'une nouvelle décision qui se substitue à cet acte ou à ce jugement. Ainsi, dans le cadre d'un recours en réformation, l'autorité de recours doit, pour adopter cette nouvelle décision, exercer un pouvoir d'appréciation propre en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours.

5. Lorsqu'un acte administratif se fonde sur une pluralité de motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant ou non de chacun d'eux, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. En effet, le Conseil d'État ne peut, en principe, déterminer lui-même si, en l'absence de l'un ou l'autre de ces motifs, l'autorité aurait pris la même décision, sous peine de se substituer à celle-ci quant à ce. Toutefois, l'irrégularité d'un motif critiqué parmi d'autres ne peut conduire à l'annulation de la décision contestée que s'il ressort de celle-ci que ce motif a effectivement déterminé le choix de l'autorité de statuer en ce sens.

6. À l'appui de son moyen unique, la partie requérante reproche à l'acte attaqué de considérer que le logement en cause ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements « pour des manquements aux parties communes de l'immeuble essentiellement ».

Il ressort de la motivation précitée que les motifs relatifs aux défauts constatés dans les communs ne sont pas déterminants dans l'appréciation du fonctionnaire délégué. En effet, répondant au recours de la partie requérante et aux éléments fournis par son conseil lors de l'audition, lesquels ne portaient que sur les

difficultés à remédier aux défauts constatés dans les parties communes, le fonctionnaire délégué commence par souligner que les défauts relevés dans le bien loué ne concernent pas que les communs. Il observe ensuite qu'en raison du comportement de la partie requérante, la partie privative n'a pas pu être visitée lors du contrôle, ce qui emporte l'application de la présomption de non-conformité visée à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 5, première phrase, du Code précité. Il relève encore que la partie requérante ne conteste pas qu'« il reste des défauts au jour de la visite de contrôle mais fait part de ses difficultés à agir sur les travaux dans les communs ». Enfin, il répond aux seuls arguments développés par la partie requérante concernant les communs, arguments qu'il estime en partie compréhensibles tout en précisant ce qu'elle aurait pu faire dans le cadre de la procédure administrative.

Ainsi articulés, les motifs de l'acte attaqué concernant les défauts constatés dans les communs ne sont pas ceux qui ont effectivement déterminé le choix du fonctionnaire délégué de confirmer l'interdiction de location du bien loué. Leur éventuelle irrégularité ne peut donc conduire à l'annulation de l'acte attaqué.

7. Par ailleurs, si la présomption de non-conformité visée à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 5, du Code précité peut être renversée devant l'autorité statuant sur le recours organisé par l'article 7, § 4, du même Code, la partie requérante ne prétend pas et *a fortiori* ne démontre pas qu'elle a soumis au fonctionnaire délégué dans son recours ou à l'occasion de son audition des éléments justifiant qu'il soit revenu sur cette présomption.

C'est donc sans violer les règles et principes visés au moyen que la partie adverse n'a pas réformé la décision de la DIRL et a, au contraire, confirmé l'interdiction de louer un bien dont les parties privatives étaient présumées ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, 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 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 mars 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Joëlle Sautois,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly