

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 264.301 du 24 septembre 2025

A. 242.320/XV-6.020

En cause : **R. R.**,
 ayant élu domicile en Belgique,

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 27 juin 2024, la partie requérante demande l'annulation de « l'amende administrative n° 03-06-0033908 datée du 26/04/2024 émise par Service public régional de Bruxelles ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Laurent Jans, 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 11 juin 2025, les parties ont été convoquées à l'audience du 2 septembre 2025 et le rapport leur a été notifié.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

La partie requérante, comparaissant en personne, et M^e Aude Valizadeh, *loco* M^e Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, 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. Faits

1. Le 1^{er} juin 2023, les services de la partie adverse reçoivent une plainte pour « non-conformité d'un logement », émanant du locataire d'un appartement dont le requérant est le bailleur.

2. Par une lettre du 6 septembre 2023, l'Inspection régionale du Logement informe le requérant de cette plainte et qu'une enquête va être menée, afin de s'assurer que ce logement répond aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement.

3. Le 26 septembre 2023, une visite de l'appartement est organisée en présence du locataire et du requérant. À la suite de cette visite, un rapport d'enquête est rédigé, duquel il ressort différentes infractions aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement et un reportage photographique y est annexé.

4. Par un courrier daté du 17 octobre 2023, le fonctionnaire dirigeant de l'Inspection régionale du Logement notifie au requérant une « interdiction immédiate de mise location », les infractions susmentionnées étant susceptibles « de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants du logement ».

5. Par une lettre datée du 5 novembre 2023 et envoyée le lendemain, le requérant introduit un recours contre cette décision d'interdiction de mise en location auprès du fonctionnaire délégué.

6. Le 27 novembre 2023, le fonctionnaire délégué confirme l'interdiction de mise en location.

7. Par une lettre datée du 17 octobre 2023, l'Inspection régionale du Logement informe le requérant qu'il est envisagé de lui infliger une amende administrative estimée à 3500 euros, pour les mêmes infractions.

8. Le 7 mars 2024, le requérant est entendu, en présence de ses deux avocats et d'un associé.

9. Par une lettre datée du 28 mars 2024, le fonctionnaire dirigeant de l'Inspection régionale du Logement informe le requérant que l'amende estimée initialement à 3500 euros est réduite au montant de 2000 euros.

10. Le 12 avril 2023, le requérant introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué contre cette amende. Le 18 avril, il transmet des documents complémentaires.

11. Le 26 avril 2024, le fonctionnaire dirigeant confirme l'amende de 2000 euros pour les motifs suivants :

« 3. Appréciation de l'amende

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

Il y a donc lieu de se référer à l'état du logement au jour de la visite.

En l'espèce, l'infraction est établie et une amende doit être imposée.

Le montant de l'amende dépend du nombre de défauts constatés 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 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.

La DIRL avait estimé le montant total d'amende à € 3.500,00 sur base de sa grille de calcul échelonnant la gravité de chaque défaut constaté.

Après vous avoir entendu et tenu compte de la réalisation effective de certains travaux, de la transmission de devis et plans démontrant votre volonté d'effectuer une rénovation et de la possible responsabilité du locataire dans certains défauts, la DIRL a réduit le montant estimé de l'amende au montant minimum légal, portant ainsi l'amende à € 2.000,00, pour vous encourager dans vos démarches de remise du bien en conformité.

D'une part, je rejoins les considérations de la DIRL quant à votre responsabilité dans l'existence de certains défauts au jour de la visite :

[...]

D'autre part, j'estime également que les démarches entamées pour rénover l'immeuble et votre contexte locatif peuvent être pris en compte pour tempérer la sévérité de l'amende.

Néanmoins, ces éléments ont déjà été pris en compte par la DIRL, qui a réduit le montant de l'amende estimé initialement sur base de l'état du logement au jour de la visite.

Les éléments invoqués en recours sont dans la continuité des éléments pris en compte par la DIRL et ne sont donc pas de nature à tempérer davantage la gravité de l'infraction et le montant de l'amende.

Ainsi, je considère que l'amende de € 2.000,00 est juste et proportionnelle par rapport à l'état du logement au jour de la visite et aux circonstances de l'espèce [...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. 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.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité liée à l'absence d'au moins un moyen recevable dans la requête. Elle rappelle que, selon l'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, la requête doit contenir un exposé des faits et des moyens. Elle relève que le « moyen » est défini, par l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté précité, comme étant « l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte ». Elle soutient que cette exigence de forme de la requête est justifiée par le fait qu'elle doit être en mesure de saisir avec précision la critique formulée, afin de pouvoir présenter ses arguments en faveur de la légalité de l'acte attaqué, et que cette exigence tend à garantir le respect du principe du contradictoire de la procédure. Elle constate que la requête fait référence à un grand nombre de dispositions légales ou de principes juridiques, dont certains sont inexistantes en droit belge – par exemple, l'article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration – ou des cas de jurisprudence qui sont introuvables. Elle fait valoir que le requérant n'expose pas les griefs tirés des « règles légales » énoncées dans sa requête, de telle manière qu'il n'est pas possible de comprendre les critiques

formulées à l'égard de la décision attaquée. Elle souligne, à titre d'exemple, le caractère incompréhensible de la référence à « l'article 233^{septies} du Code bruxellois du Logement » alors que cette disposition vise la communication aux CPAS des demandes d'expulsion et ne concerne donc en rien une obligation d'habiter un logement sous peine d'amende. Elle en conclut que la requête doit être jugée irrecevable.

Dans son mémoire en réplique, le requérant n'aborde pas l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse.

V.2. Appréciation

En vertu de l'article 2, § 1^{er}, 3^o, du règlement général de procédure, la requête contient « un exposé [...] des moyens ». Le moyen consiste en l'indication d'une irrégularité qui doit, selon la partie requérante, entraîner l'annulation de l'acte attaqué, ce qui implique que le moyen expose non seulement la règle de droit dont la violation est invoquée mais aussi, de façon claire et sans ambiguïté, la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte. L'exposé des moyens constitue un élément essentiel de la requête, la partie requérante devant par conséquent y indiquer *ab initio* l'illégalité qui aurait été commise et dans quelle mesure elle aurait eu lieu, dès lors que le moyen permet, d'une part, à la partie adverse de se défendre des griefs formulés à l'égard de l'acte attaqué dans le respect des droits de la défense et, d'autre part, au Conseil d'État d'examiner le bien-fondé de ces griefs et, partant, la limite de sa saisine. Lorsque la requête en annulation n'individualise aucune règle ou principe général de droit et n'indique pas comment ils auraient été violés, elle est irrecevable et le Conseil d'État ne peut avoir égard à des écrits de procédure déposés postérieurement à la requête en vue de pallier les carences de celle-ci.

En l'espèce, l'argumentation juridique du requérant est formulée de la manière suivante dans la requête :

« L'amende administrative n° 03-06-0033908 ne respecte pas les exigences de la Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Selon l'article 3 de cette loi, tout acte administratif doit être suffisamment motivé, ce qui signifie que les raisons précises de la décision doivent être clairement énoncées. En l'espèce, l'amende notifiée ne fournit pas une justification adéquate ou détaillée des motifs pour lesquels elle a été infligée, rendant ainsi la décision illégale et arbitraire.

Violation de l'article 159 de la Constitution belge :

L'article 159 de la Constitution belge stipule que les tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux que s'ils sont conformes aux lois. En infligeant cette amende, l'autorité a outrepassé les limites de son pouvoir

réglementaire ou a mal appliqué la loi en vigueur, ce qui justifie l'annulation de l'amende par le Conseil d'État.

Vice de Procédure :

Absence de Notification de rapport dirigée par l'agent assermenté [A.V.] avant la décision de Sanction ou d'Interdiction de Mise en Location. (Le rapport n'a été communiqué qu'après le 17 octobre. Par conséquent, les pièces numéro 2 sont datées du 20 octobre). Dans le cadre de la régulation des locations immobilières, certaines procédures doivent être scrupuleusement respectées par les autorités administratives pour garantir les droits des propriétaires. L'absence de notification préalable constitue un vice de procédure qui peut entraîner l'annulation de la décision de sanction ou d'interdiction. Voici les points clés et les références légales concernant ce type de vice :

1. Droit à l'information et à la défense

Article 24 de la Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :

Cet article stipule que toute décision individuelle prise par une autorité administrative doit être précédée d'une phase contradictoire. Cela signifie que la personne concernée doit être informée des motifs de la décision envisagée et doit avoir la possibilité de présenter ses observations.

Extrait :

“Toute personne intéressée par une décision individuelle qui doit être prise par une autorité administrative est mise à même de présenter des observations écrites ou orales.”

En l'absence de cette notification, le propriétaire n'a pas la possibilité de faire valoir ses arguments ou de fournir des documents susceptibles d'influencer la décision.

2. Le Code de l'urbanisme et de la construction

Article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Cet article impose que toute décision concernant l'interdiction de mise en location pour non-conformité doit être notifiée au propriétaire avant sa mise en œuvre, permettant ainsi au propriétaire de régulariser la situation ou de contester la décision.

Extrait :

“Aucun local ne peut être mis en location s'il est déclaré impropre à l'habitation. L'arrêté pris en application du présent article est notifié au propriétaire.”

Cette notification est cruciale car elle donne au propriétaire l'opportunité de remédier aux non-conformités avant que des sanctions ne soient imposées.

3. Le principe du contradictoire en matière de sanctions administratives

Article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration :

Ce principe fondamental de la procédure administrative impose que toute personne sur le point d'être sanctionnée doit être informée de la procédure en cours et doit avoir la possibilité de défendre ses intérêts.

Extrait :

“Les décisions individuelles qui doivent être motivées ne peuvent intervenir qu’après que la personne intéressée ait été mise à même de présenter ses observations.”

4. La jurisprudence en matière de vice de procédure

La jurisprudence a souvent rappelé l’importance du respect des droits de la défense et du contradictoire dans les procédures administratives. Par exemple, le Conseil d’État a annulé plusieurs décisions administratives pour non-respect de la phase contradictoire, soulignant que cela constitue un vice de procédure substantiel.

Exemple :

Dans une décision du 6 décembre 2006 (n° 282967), le Conseil d’État a annulé une décision de sanction pour non-respect du contradictoire, en affirmant que “le défaut de communication préalable des éléments de preuve aux intéressés constitue un vice substantiel affectant la procédure”.

Conclusion

En conclusion, l’absence de notification préalable au propriétaire avant une décision de sanction ou d’interdiction de mise en location constitue un vice de procédure. Cette lacune empêche le propriétaire de faire valoir ses droits et de corriger d’éventuelles irrégularités. Les articles de loi mentionnés ci-dessus, ainsi que la jurisprudence, soulignent l’importance de respecter les droits à l’information et à la défense pour garantir une procédure équitable.

Caractère Non Unilatéral des Contrôles

Les contrôles administratifs visant à évaluer l’état d’un logement ne doivent pas être conduits de manière unilatérale, c’est-à-dire sans la participation des parties concernées. La collaboration entre le contrôleur et le locataire peut poser des questions quant à l’intégrité du processus, surtout si le locataire influence ou dirige le contrôle de manière à présenter le logement sous un jour plus défavorable qu’il ne l’est en réalité.

a. Participation des Locataires dans les Contrôles

Lorsqu’un locataire guide un contrôleur pour montrer des dégâts, il est crucial d’examiner l’authenticité et l’objectivité de ces constatations. Si les dégâts ont été délibérément causés par le locataire pour profiter d’aides sociales ou d’une meilleure position dans les demandes de logements sociaux, cela peut représenter un abus du système.

Références Légales :

Article L.126-1 du Code de la construction et de l’habitation : Ce texte stipule que les contrôles des logements doivent être conduits de manière équitable et impartiale.

Principe de l’objectivité administrative : Les contrôles effectués par les autorités doivent être réalisés de manière à refléter fidèlement la réalité, sans influence induite des parties intéressées.

Manipulation Délibérée des Conditions de Logement

Il est possible que certains locataires causent délibérément des dommages à leur logement pour bénéficier de meilleures conditions ou d’aides. Cela soulève la

question de la responsabilité et de l'intégrité dans l'utilisation des aides publiques et des ressources du logement social.

a. Incitation à la Dégradation pour Bénéficiaire d'Aides

Lorsque des locataires détruisent intentionnellement des éléments de leur logement pour améliorer leur situation dans les demandes de logements sociaux ou pour obtenir une aide, cela constitue un abus du système de protection sociale et une fraude.

Références Légales :

Article L.514-1 du Code de la sécurité sociale : Cet article traite de la fraude aux prestations sociales, incluant les manipulations destinées à obtenir des avantages indus.

Article 314-1 du Code pénal : Définit l'escroquerie comme le fait d'obtenir la remise d'une chose ou la fourniture d'un service par le biais de manœuvres frauduleuses.

Vice Caché dans le Système de Contrôle et de Logement

Un vice caché dans ce contexte peut être considéré comme une faille dans le système qui permet à certains individus d'exploiter les procédures à leur avantage. Cela comprend la manipulation des contrôles par les locataires pour obtenir un avantage indu.

a. Définition du Vice Caché

Le vice caché se réfère généralement à un défaut qui n'est pas apparent mais qui affecte l'utilisation normale d'un bien. Dans ce cas, il peut s'agir d'une exploitation des failles du système par les locataires pour obtenir un avantage injuste.

Références Légales :

Article 1641 du Code civil : Ce texte décrit le vice caché comme un défaut qui rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu.

Principe de bonne foi : Les parties dans une transaction, ou dans l'utilisation des services publics, doivent agir de bonne foi et ne pas exploiter les systèmes pour obtenir des avantages non mérités.

Conclusion

Pour aborder efficacement cette situation, il est crucial de :

Réévaluer les Procédures de Contrôle : Assurer que les contrôles sont menés de manière impartiale, avec une supervision adéquate pour éviter toute manipulation par les locataires.

Renforcer les Mesures Contre la Fraude : Mettre en place des sanctions claires et strictes contre les comportements frauduleux, comme la destruction intentionnelle de biens pour obtenir des aides sociales.

Améliorer la Transparence et l'Équité : Garantir que le système de demandes de logements sociaux et d'aides est équitable et transparent, réduisant ainsi les incitations à abuser du système.

En adoptant ces mesures, les autorités peuvent mieux protéger les ressources publiques et s'assurer que les aides bénéficient véritablement à ceux qui en ont besoin, tout en maintenant l'intégrité du processus de contrôle des logements.

Manque de Notification des Plaintes Déposées par les Locataires

Lorsqu'un locataire dépose une plainte concernant les conditions de son logement, cette plainte est souvent l'élément déclencheur d'une enquête ou d'un contrôle par les autorités compétentes. Cependant, il arrive que la copie de cette plainte ne soit pas toujours communiquée au propriétaire avant l'émission d'une décision d'interdiction de mise en location. Cela pose plusieurs problèmes juridiques :

Droit à l'information : Les propriétaires doivent être informés des motifs précis des enquêtes ou des contrôles en cours, afin de pouvoir répondre de manière adéquate aux accusations portées contre eux.

Droit à une défense équitable : Sans notification préalable de la plainte, le propriétaire est privé de la possibilité de préparer une défense appropriée ou de corriger les irrégularités alléguées dans un délai raisonnable.

2. Exigence de Motivation et de Transparence des Décisions Administratives

L'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 23 juillet 2013 (N° 112/2013) a réaffirmé l'importance de la motivation des décisions administratives et l'exigence de transparence pour assurer une procédure équitable.

Extrait de l'arrêt :

“Les décisions administratives doivent être motivées de manière claire et précise, et les parties concernées doivent être pleinement informées des raisons de ces décisions pour garantir le respect du droit à une procédure équitable.”

Cet arrêt souligne que toute décision administrative, y compris celles portant sur l'interdiction de mise en location, doit être accompagnée d'une justification détaillée. Les autorités doivent expliquer les motifs de leur décision, y compris en quoi les conditions du logement ne répondent pas aux normes requises.

3. Principes Juridiques de Motivation et de Contradiction

Pour garantir que les décisions administratives sont prises de manière juste et équitable, plusieurs principes juridiques sont en jeu :

Article 24 de la Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :

Ce texte impose que les décisions individuelles défavorables soient motivées et précédées d'une phase contradictoire où la personne concernée peut présenter ses observations.

Extrait :

“Toute décision individuelle qui doit être motivée ne peut intervenir qu'après que la personne intéressée ait été mise à même de présenter ses observations.”

Article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration :

Cet article insiste sur l'obligation pour l'administration de fournir une motivation détaillée pour toute décision défavorable, permettant ainsi à la personne concernée de comprendre les raisons de la décision et de les contester si nécessaire.

Extrait :

“Les décisions administratives qui doivent être motivées ne peuvent intervenir qu’après que la personne intéressée ait été mise à même de présenter ses observations.”

4. Vice de Procédure en Cas de Manque de Transparence

Si les autorités ne communiquent pas les plaintes des locataires ou ne motivent pas clairement leurs décisions d’interdiction de mise en location, cela peut constituer un vice de procédure. Un vice de procédure peut entraîner l’annulation de la décision administrative si l’irrégularité est jugée suffisamment grave pour avoir influencé la décision finale.

Jurisprudence :

La jurisprudence administrative est constante sur le fait que le défaut de notification préalable et de motivation constitue un vice de procédure substantiel. Par exemple, le Conseil d’État a annulé des décisions pour défaut de communication des motifs ou pour absence de procédure contradictoire (CE, 26 octobre 2001, N° 229418).

Conclusion

En conclusion, l’absence de communication des plaintes des locataires et de la motivation des décisions administratives d’interdiction de mise en location peut être perçue comme un vice de procédure. Ce manquement aux principes de transparence et de droit à une défense équitable peut remettre en question la validité de ces décisions.

Obligation d’occupation du logement par le locataire (Pièce de N.A) : Le locataire principal n’occupait pas les lieux loués. Les courriers prouvent qu’il y avait sous-location.

Article 233^{septies} du Code Bruxellois du Logement :

Cet article impose que le locataire doit effectivement habiter le logement qu’il loue. Cette disposition est fondamentale pour plusieurs raisons juridiques et pratiques :

Maintien de l’Usage Locatif : Le contrat de location est établi pour l’usage personnel du locataire. Le bailleur accorde la jouissance du bien à une personne spécifique, en vertu de critères définis (revenus, stabilité, etc.). Si le locataire ne réside pas dans le logement, il viole cette clause essentielle du contrat.

Responsabilité : Le locataire est responsable de l’entretien et de la préservation du logement. S’il n’y habite pas, il ne peut pas remplir ses obligations de manière appropriée, ce qui pourrait entraîner des dégradations non signalées ou non corrigées.

Preuve d’Occupation : En cas de litige, le locataire doit prouver qu’il habite effectivement dans le logement. Les éléments de preuve peuvent inclure des factures à son nom à l’adresse concernée, des inscriptions à cette adresse dans les registres communaux, etc.

2. Sous-Location Sans Autorisation du Propriétaire

La sous-location sans l’autorisation expresse du propriétaire est une violation du contrat de bail, qui peut entraîner la nullité de la plainte du locataire contre le propriétaire. Les implications juridiques sont les suivantes :

Violation des Termes du Bail : La plupart des contrats de location contiennent des clauses interdisant la sous-location sans le consentement écrit du propriétaire. En outre, le Code Bruxellois du Logement impose que toute sous-location soit préalablement approuvée par le bailleur.

Impact sur les Droits du Propriétaire : La sous-location non autorisée peut affecter les droits du propriétaire en ce qui concerne le contrôle de son bien et la sélection des occupants. Cela peut également poser des problèmes juridiques et financiers, notamment en ce qui concerne les assurances et les responsabilités.

Non-recevabilité des Plaintes : Si un locataire qui a sous-loué le logement sans autorisation dépose une plainte concernant des conditions du logement ou des actions du propriétaire, cette plainte peut être jugée non recevable. En effet, le locataire n'a plus de légitimité à agir en justice pour des problèmes liés à un logement qu'il n'occupe pas directement et dont l'occupation par des tiers n'a pas été autorisée.

3. Non-recevabilité des Plaintes en Cas de Non-occupation ou de Sous-location Non Autorisée

Lorsque le locataire n'habite pas le logement ou en cas de sous-location non autorisée, plusieurs arguments juridiques peuvent être avancés pour contester la recevabilité des plaintes déposées par ce locataire :

Absence d'Intérêt Légitime : Le principe de droit veut que pour agir en justice, une personne doit avoir un intérêt légitime. Si le locataire n'habite pas dans le logement ou s'il l'a sous-loué sans autorisation, il pourrait ne plus avoir d'intérêt direct et légitime à se plaindre des conditions du logement ou des actions du propriétaire.

Non-respect des Obligations Contractuelles : En ne respectant pas les termes du contrat de bail (en n'occupant pas le logement ou en le sous-louant sans autorisation), le locataire compromet sa capacité à exiger que le propriétaire respecte également ses obligations. Un locataire qui ne remplit pas ses propres obligations contractuelles est moins susceptible d'être entendu lorsqu'il accuse le propriétaire de manquements.

Exclusion de Responsabilité du Propriétaire : Si le logement est occupé par des sous-locataires non autorisés, le propriétaire peut être exonéré de certaines responsabilités vis-à-vis de l'entretien et des réparations, car le locataire principal a enfreint les conditions de l'accord initial. Les plaintes relatives à l'état du logement ou à des incidents survenus sous l'occupation des sous-locataires peuvent ainsi être rejetées.

4. Jurisprudence et Exemples Pertinents

La jurisprudence appuie souvent ces principes, en rejetant les plaintes des locataires qui ne respectent pas leurs obligations d'occupation ou qui ont sous-loué sans autorisation.

Arrêt de la Cour de cassation de Belgique du 10 janvier 2012 (N° C.11.0190.F) :

La Cour a confirmé que la non-occupation du logement par le locataire principal, en violation des termes du contrat de bail, peut entraîner la nullité de ses prétentions légales à l'égard du propriétaire.

Arrêt de la Cour Constitutionnelle du 23 juillet 2013 (N° 112/2013) :

Cet arrêt réaffirme l'importance de la motivation et de la transparence dans les décisions administratives, y compris celles relatives aux litiges locatifs. La Cour a

souligné que les décisions doivent être claires et transparentes pour garantir une procédure équitable.

En résumé, l'article 233 septies du Code Bruxellois du Logement impose que le locataire doit habiter le lieu loué, et toute sous-location sans l'autorisation du propriétaire rend les plaintes du locataire non recevables. Ces principes assurent que les contrats de location sont respectés et que les propriétaires conservent le contrôle légitime de leurs biens. Les décisions administratives et judiciaires doivent être motivées de manière transparente pour garantir une équité procédurale, particulièrement dans les cas où les obligations contractuelles ne sont pas respectées.

Défauts Causés par les Locataires

Les défauts ou manquements des locataires peuvent inclure des actions ou des omissions telles que :

Dégradations Volontaires : Les locataires qui dégradent intentionnellement le logement, par exemple, en endommageant les murs, les installations électriques ou la plomberie.

Manque d'Entretien : Les locataires qui ne respectent pas leurs obligations de maintenir le logement en bon état d'usage, entraînant une détérioration due à l'absence de nettoyage, de réparation ou de soin général.

Non-respect des Règles d'Hygiène : L'accumulation de déchets, le manque de propreté ou la négligence qui conduisent à des problèmes de salubrité, tels que des infestations de nuisibles.

Sous-location Illégale : Les locataires qui sous-louent le logement sans autorisation, ce qui peut entraîner une surcharge et une utilisation abusive des installations, conduisant à des dommages.

2. Responsabilité du Propriétaire vs. Responsabilité du Locataire

Il est essentiel de distinguer les responsabilités du propriétaire de celles du locataire.

Responsabilité du Propriétaire :

Le propriétaire est responsable de fournir un logement en bon état de réparation, de garantir les conditions de sécurité et d'hygiène au moment de la location, et de réaliser les réparations nécessaires pour maintenir le logement en bon état.

Les amendes imposées au propriétaire sont souvent basées sur l'incapacité de remplir ces obligations initiales ou continues.

Responsabilité du Locataire :

Une fois que le locataire prend possession du logement, il est responsable de l'entretien courant et doit utiliser le logement "en bon père de famille". Cela inclut la prévention des dégradations et le maintien de la propreté et de l'ordre.

Si les défauts constatés par le fonctionnaire délégué résultent des actions ou de la négligence du locataire, le propriétaire ne devrait pas être tenu pour responsable de ces infractions.

3. Arguments pour la Demande d'Annulation de l'Amende

Lorsqu'une amende est imposée au propriétaire pour des défauts causés par les locataires, plusieurs arguments juridiques peuvent être avancés pour demander son annulation :

Preuve de Bonne Foi du Propriétaire :

Le propriétaire peut démontrer qu'il a fourni le logement en bon état au début de la location, comme en témoignent les rapports d'état des lieux d'entrée et de sortie.

Si les dégradations ou manquements sont survenus après la prise de possession par le locataire, le propriétaire peut argumenter qu'il a respecté ses obligations initiales et que les problèmes sont survenus indépendamment de sa volonté.

Documentation des Dégradations :

Le propriétaire peut fournir des preuves tangibles des actions ou de la négligence des locataires, telles que des photos, des témoignages ou des rapports d'entretien, montrant que les défauts constatés sont imputables aux locataires.

Des communications avec les locataires sur les exigences d'entretien ou des mises en demeure de respecter les obligations peuvent renforcer la position du propriétaire.

Recours à la Clause de Responsabilité Locative :

La plupart des contrats de location incluent des clauses précisant les responsabilités du locataire en matière d'entretien et de réparations. Le propriétaire peut se référer à ces clauses pour démontrer que les défauts résultent d'une non-conformité du locataire à ces obligations.

Les termes du contrat de bail peuvent exiger que le locataire assume la responsabilité des réparations nécessaires pour les dommages qu'ils ont causés.

Obligation de Surveillance Raisonnable :

Le propriétaire n'a pas une obligation de surveillance constante du logement occupé par le locataire. Tant que le propriétaire n'a pas été informé ou n'a pas constaté les défauts de manière régulière, il ne peut être tenu responsable des dégradations causées entre-temps.

Les visites d'inspection périodiques prévues par le bail ou les lois locales doivent être raisonnables et ne pas empiéter sur la jouissance paisible du locataire du logement.

4. Jurisprudence et Exemples Pertinents

La jurisprudence a souvent traité des différends entre propriétaires et locataires concernant les responsabilités liées aux défauts de l'état du logement.

Cour de Cassation de Belgique, Arrêt du 12 janvier 2010 (N° C.08.0563.F) :

La Cour a jugé que le propriétaire ne pouvait être tenu responsable des défauts causés par les actions ou omissions des locataires si ces défauts sont survenus après la prise de possession par ces derniers.

Tribunal de Première Instance de Bruxelles, Jugement du 15 mars 2014 (N° 2013/16288) :

Le Tribunal a annulé une amende imposée au propriétaire pour des problèmes de salubrité après que celui-ci a prouvé que les dégradations étaient dues à la négligence des locataires et qu'il avait pris des mesures raisonnables pour informer et exiger des locataires de respecter leurs obligations d'entretien.

En conclusion, lorsque des fonctionnaires délégués invoquent des défauts liés aux locataires, le propriétaire peut demander l'annulation de l'amende en prouvant que ces défauts sont imputables aux locataires et non à une négligence de sa part. Les arguments clés incluent :

La preuve que le logement était en bon état au moment de la location.

La démonstration que les défauts sont le résultat d'actions ou d'omissions des locataires.

L'absence d'une obligation de surveillance continue du propriétaire, tant que le locataire est en possession du bien.

La référence aux clauses contractuelles qui précisent les responsabilités du locataire.

Contextualisation et Analyse du Comportement du Locataire

Contexte Précédent [du locataire]:

Historique de Litiges Locatifs : Examiner les jugements précédents concernant [le locataire] peut révéler un schéma de comportement. Si [le locataire] a déjà été impliqué dans des litiges similaires avec d'autres propriétaires, cela pourrait indiquer une tendance à utiliser les plaintes comme une tactique pour obtenir des avantages, tels que des réparations gratuites ou des indemnisations.

Comportement Suspect du Locataire :

Délai de Dépôt de Plainte : Si la plainte est déposée peu de temps après l'entrée dans le logement ou juste avant une échéance importante (comme la fin du bail), cela pourrait indiquer une intention préméditée.

Nature des Réclamations : Les réclamations exagérées ou sans fondement factuel solide, surtout lorsqu'elles sont similaires à celles déposées dans des litiges antérieurs, peuvent suggérer une préméditation.

Actions Délibérées de Dégradation : Si des preuves montrent que les défauts invoqués dans la plainte ont été causés ou amplifiés par le locataire lui-même, cela renforce l'argument d'une plainte préméditée.

2. Articles de Loi Pertinents

Code Judiciaire Belge - Articles Pertinents :

Article 780 du Code Judiciaire :

Cet article établit que les juges doivent motiver leurs décisions en expliquant les raisons pour lesquelles ils acceptent ou rejettent les arguments présentés. Cela est essentiel pour démontrer que la plainte du locataire est infondée si elle est préméditée.

Article 826 du Code Judiciaire :

Cet article permet aux juges de condamner une partie pour abus de procédure si elle a utilisé le système judiciaire de manière injuste ou frauduleuse, par exemple, en déposant une plainte préméditée sans fondement légitime.

Article 1370 du Code Judiciaire :

Cet article traite des frais de justice et peut être utilisé pour demander au tribunal de condamner le locataire aux dépens, y compris les frais juridiques, si la plainte est jugée abusive ou préméditée.

Article 17 du Code Judiciaire :

L'article stipule que pour être recevable, toute action en justice doit être fondée sur un intérêt légitime. Si la plainte est préméditée et n'a pas de base légitime, elle peut être jugée irrecevable.

Application à la Situation [du locataire]:

En utilisant ces articles, le propriétaire peut argumenter que la plainte [du locataire] est sans fondement légitime et qu'elle est motivée par des intentions malhonnêtes. Cela peut inclure l'abus de procédure (article 826) et l'absence d'intérêt légitime (article 17).

3. Argumentaire pour la Contestation de la Plainte Préméditée

Preuves de Préméditation :

Antécédents Juridiques : Présenter des copies des jugements antérieurs concernant [le locataire] pour démontrer un schéma de comportement abusif dans les relations locatives.

Chronologie des Événements : Détailler la chronologie des interactions avec [le locataire], en montrant comment et quand les réclamations ont été faites. Par exemple, si les plaintes ont été formulées immédiatement après l'installation ou après des incidents spécifiques montrant un usage malveillant du logement.

Démonstration de la Mauvaise Foi :

Examen des réclamations : Analyser les réclamations pour montrer qu'elles sont sans fondement ou exagérées. Fournir des preuves que les problèmes invoqués n'existaient pas ou ont été créés par le locataire.

Comparaison avec les litiges anciens : Comparer les réclamations actuelles avec celles des litiges précédents pour montrer un modèle de comportement [du locataire].

Demande de réparation Judiciaire :

Requête en annulation de l'Amende : Basée sur l'article 780 et 826, argumenter que la plainte est abusive et demander l'annulation de l'amende imposée en raison de la mauvaise foi du locataire.

Condamnation aux dépens : Sur la base de l'article 1370, demander que le locataire soit condamné à payer les frais de justice pour avoir utilisé le système judiciaire de manière abusive.

Les Droits et Devoirs des Locataires et Propriétaires

En Belgique, les relations entre locataires et propriétaires sont régies par le Code civil belge, notamment le Livre III, Titre VIII - Du Louage, qui comprend les articles relatifs au contrat de bail.

Articles 1714 à 1762bis du Code civil belge encadrent les relations locatives :

Article 1728 : Stipule que le locataire est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et selon la destination qui lui a été donnée par le contrat de bail.

Article 1729 : Permet au propriétaire de demander la résiliation du bail ou des dommages-intérêts si le locataire ne respecte pas ses obligations.

Jurisprudence sur l'Abus de Pouvoir : Les décisions administratives ou politiques qui semblent favoriser systématiquement les locataires au détriment des propriétaires peuvent être contestées comme un abus de pouvoir.

Exemple : Le Conseil d'État, dans diverses affaires, a annulé des décisions administratives pour excès de pouvoir ou pour discrimination inéquitable.

Dispositions Légales sur la Protection des Locataires

Les protections légales des locataires sont essentielles, mais elles doivent être équilibrées et justes.

Code du Logement Bruxellois (Art. 233 septies) : Réglemente les conditions de logement décent et impose des obligations aux propriétaires. Toutefois, il est crucial que ces réglementations ne soient pas appliquées de manière à créer une présomption systématique contre les propriétaires.

Abus de Procédures Administratives

Article 826 du Code judiciaire belge : Permet de sanctionner les abus de procédures judiciaires. Si des locataires utilisent systématiquement les procédures administratives pour nuire aux propriétaires, en abusant des protections offertes, cela peut être contesté comme un abus de droit.

Par ces motifs,

Le Conseil d'État décide, a ces causes.

Et toutes autres à faire valoir ultérieurement s'il échet, en prosécution de cause, La partie requérante vous prie, Mesdames, Messieurs, De déclarer le recours recevable et fondé et, par conséquent,

Sans Préjudice Quelconque

Pour toutes les raisons exposées ci-dessus, le requérant demande respectueusement au Conseil d'État :

De constater que l'amende administrative n° 03-06-0033908 émise par Service public régional de Bruxelles direction d'inspection régionale du logement (DIRL) est illégale et doit être annulée.

D'ordonner l'annulation de l'amende en question.

D'ordonner la restitution des sommes éventuellement déjà payées en vertu de cette amende.

De condamner l'autorité défenderesse aux dépens de la présente procédure ».

Cette argumentation se fonde en grande partie sur des dispositions légales étrangères qui ne sont pas applicables en Belgique, à savoir la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, le Code de la construction et de l'habitation, le Code des relations entre le public et l'administration et le Code de la sécurité sociale.

Une autre partie conséquente de l'argumentation consiste à invoquer des dispositions légales qui sont censées imposer des obligations à son locataire ou à énumérer des éléments d'une stratégie visant à décrédibiliser la plainte qu'il a déposée. Outre que la plupart des dispositions invoquées ne sont pas applicables dans le cadre du contentieux administratif, la requête n'indique pas non plus la manière dont l'acte attaqué aurait pu les méconnaître.

Si la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs est également invoquée, le moyen se contente d'une présentation stéréotypée sans aucune critique concrète quant à l'adéquation des motifs figurant dans l'acte attaqué.

Le moyen fait également référence à l'article 159 de la Constitution sans identifier concrètement l'illégalité dont serait entaché l'acte attaqué.

Enfin, la requête fait état d'un vice qui serait lié à l'envoi d'un rapport d'inspection après la décision d'interdiction de mise en location mais, d'une part, cette décision ne constitue pas l'acte attaqué et, d'autre part, il n'est pas allégué que ce vice, à le supposer établi, pourrait avoir une incidence sur la légalité de l'acte attaqué.

Par conséquent, à défaut d'indiquer de manière pertinente des dispositions applicables et la manière dont elles auraient été méconnues par l'acte attaqué, la requête en annulation est irrecevable.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VI. 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 en annulation 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 24 septembre 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Marc Joassart,
Caroline Hugé,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart