

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.419 du 15 janvier 2026

A. 238.238/XV-5997

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

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

Un arrêt n° 262.504 du 27 février 2025 a accueilli la reprise d'instance introduite par les ayants droits du requérant décédé, ordonné la réouverture des débats, renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire, chargé le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.262.504). Il a été notifié aux parties.

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 janvier 2026.

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

M^e Françoise Vancrombreucq, avocat, comparaissant pour les trois premières parties requérantes, Stéphane Bombeek, comparaissant en personne, et M^e Evrard de Schietere de Lophem, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

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

Les faits utiles ont été exposés dans l'arrêt n° 262.504 du 27 février 2025, précité. Il convient de s'y référer.

IV. Désistement de la quatrième partie requérante

À l'audience, la quatrième partie requérante a informé le Conseil d'État de son souhait de « ne pas être partie à cette affaire » et a sollicité qu'il soit pris acte de son « absence d'implication et de responsabilité dans le dossier », ayant découvert depuis l'ouverture de la succession de son père, décédé, que l'immeuble visé par l'acte attaqué avait été vendu à ses deux sœurs du vivant de ce dernier.

Interrogé sur la question, il a confirmé vouloir se désister du présent recours. Rien ne s'oppose à ce désistement.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de la violation des articles 1 à 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2017 relatif à la désignation du fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours introduits contre les décisions de la direction de l'inspection régionale du Logement.

Elles soutiennent que l'acte attaqué a été pris par un auteur incompétent dès lors qu'il a été adopté par G.V. dont les titres et fonctions ne sont pas précisés, et ne comporte aucune mention de l'absence ou d'un empêchement de la fonctionnaire délégué, A.V. Elles affirment que l'existence d'un empêchement doit être prouvée et que l'absence de toute mention de l'empêchement doit conduire à présumer qu'il n'y en avait pas.

V.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que l'acte attaqué est signé par « [G.V.] », qui a été désigné secrétaire général adjoint du service public régional de Bruxelles par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2019. Elle affirme que cette personne est habilitée à statuer sur le recours qui a été introduit par le requérant, conformément à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2017 relatif à la désignation du fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours introduits contre les décisions de la direction de

l'inspection régionale du Logement, visé au moyen. Selon elle, la compétence de cette personne est fondée à suffisance sur cet arrêté.

V.1.3. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes relèvent que la partie adverse ne répond pas, dans son mémoire en réponse, à l'argument relatif à l'absence de preuve d'une absence ou d'un empêchement de la fonctionnaire délégué. Elles font valoir que les compétences doivent être exercées par ceux à qui elles ont été attribuées et que, sauf absence ou empêchement de la fonctionnaire délégué, ce qui en l'espèce n'est pas démontré, celle-ci est seule compétente pour statuer sur le recours contre la décision prise par l'inspection régionale du Logement.

V.1.4. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse précise qu'au jour de la décision attaquée, soit le 30 novembre 2022, le « mandat du fonctionnaire délégué, Mme A.V., est arrivé à échéance », ayant été prolongé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour un mois, avec effet au 1^{er} octobre 2022 « afin d'assurer la continuité du service public ». Elle ajoute que « dans la période transitoire, la fonction de directeur général de Bruxelles Logement était assurée par [G.V.], jusqu'à l'arrivée du directeur général actuel » et que cette personne « a également assuré la fonction de fonctionnaire délégué jusqu'à la désignation » de V.B. par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2022 désignant le fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours contre les décisions prises par le fonctionnaire dirigeant de l'inspection régionale de Bruxelles Logement, entré en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur*, le 20 avril 2023.

Elle affirme qu'un courrier interne a été diffusé au sein du service, annonçant que le mandat de directeur général de A.V. prendrait fin le lundi 31 octobre 2022. Elle en déduit qu'il faut « considérer que la fin du mandat (vacance de poste) jusqu'à la désignation d'un remplaçant, constitue une absence ou à tout le moins un empêchement au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2017 précité ».

V.1.5. Le dernier mémoire des parties requérantes

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes sont d'avis qu'il ressort des explications formulées par la partie adverse dans son dernier mémoire qu'il n'y avait pas de fonctionnaire délégué valablement désigné le jour où la décision attaquée

a été adoptée. Elles relèvent en effet que la partie adverse précise que le mandat de A.V. a pris fin le 30 octobre 2022. Elles estiment que la fin de ce mandat constitue un événement par nature prévisible et qu'il ne peut donc s'agir d'un cas d'absence ou d'empêchement tel que prévu par l'arrêté précité. Selon elles, le Gouvernement aurait pu, vu la fin prévisible du mandat de A.V., déléguer le traitement des recours introduits contre les décisions de la direction de l'inspection régionale du Logement à G.V. et publier l'acte de délégation au *Moniteur belge*. Elles constatent qu'aucune publication de ce type n'est intervenue.

V.2. Appréciation

Les articles 1^{er} et 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2017 relatif à la désignation du fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours introduits contre les décisions de la direction de l'inspection régionale du Logement, publié le 8 septembre 2017, sont libellés comme suit :

« Article 1^{er}. Le Gouvernement désigne Mme [A. V.], Directeur général de Bruxelles Logement du Service public régional de Bruxelles, en qualité de fonctionnaire délégué pour traiter les recours introduits à l'encontre des décisions prises par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en application du Code du Logement.

Art. 2. Sont habilités à traiter les recours introduits contre les décisions prises par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en application du Code du Logement en cas d'absence ou d'empêchement du fonctionnaire délégué, le Secrétaire général du Service public régional de Bruxelles, le Secrétaire général adjoint du Service public régional de Bruxelles, le Directeur général de Bruxelles Economie et l'Emploi du Service public régional de Bruxelles, le Directeur général de Bruxelles Finances et Budget du Service public régional de Bruxelles, le Directeur général de Bruxelles Mobilité du Service public régional de Bruxelles, le Directeur général de Bruxelles Pouvoirs Locaux du Service public régional de Bruxelles et le Directeur général de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine du Service public régional de Bruxelles ».

Cet arrêté n'a été abrogé que par l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2022 désignant le fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours contre les décisions prises par le fonctionnaire dirigeant de l'Inspection régionale de Bruxelles Logement, entré en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, le 20 avril 2023.

Les compétences des autorités administratives sont d'attribution. Elles doivent être exercées par les organes désignés par les dispositions constitutionnelles, législatives et réglementaires en vigueur.

La compétence pour statuer sur les recours introduits contre les décisions prises par la direction de l'inspection régionale du Logement en application du Code

du Logement est attribuée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2017 précité à A.V. et ne peut être exercée par un remplaçant, conformément au même arrêté, que dans le cas d'une absence ou d'un empêchement de cette dernière.

La décision attaquée porte la signature « G.V. », précédée de la mention « Le fonctionnaire délégué ».

G.V. a, par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2019, été désigné « pour exercer le mandat de secrétaire général adjoint (A6) (...) à la date du 1^{er} décembre 2019 ». Cet arrêté a été publié au *Moniteur belge* du 25 novembre 2019.

Ce dernier est ainsi, en sa qualité de secrétaire général adjoint du Service public régional de Bruxelles, habilité à remplacer le fonctionnaire délégué, durant son absence ou s'il est empêché.

L'acte attaqué ne fait pas mention de l'absence ou d'un empêchement du fonctionnaire délégué.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse affirme, pour la première fois, qu'au jour de l'adoption de l'acte attaqué, A.V., n'exerçait plus le mandat de directeur général de Bruxelles Logement du Service public régional de Bruxelles, en manière telle qu'il y aurait lieu de considérer qu'elle était « absente » ou à tout le moins « empêchée » au sens de l'arrêté du 31 mars 2017 précité. À l'appui de cette affirmation, elle dépose une note interne mentionnant d'une part la fin de mandat de A.V. au 31 octobre 2022, d'autre part, la désignation temporaire de G.V. comme directeur général de Bruxelles Logement jusqu'à la désignation d'un nouveau mandataire.

Dès lors que l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2017 précité désigne nommément A.V. « en qualité de fonctionnaire délégué pour traiter les recours introduits à l'encontre des décisions prises par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en application du Code du Logement », la désignation temporaire de G.V. comme directeur général ne donne pas pour autant à cette personne la qualité de fonctionnaire délégué précitée.

En revanche, l'expiration du mandat de A.V. en qualité de directrice générale peut, en vue d'assurer la continuité du service public, être assimilée à une hypothèse d'« empêchement » visée à l'article 2 de l'arrêté du 31 mars 2017 précité. Partant, en sa qualité de secrétaire général adjoint du service public régional de

Bruxelles, G.V. était « habilité à traiter les recours introduits contre les décisions prises par la direction de l'inspection régionale du Logement en application du Code du Logement ». Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que la décision attaquée a été adoptée par un auteur compétent.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2 et 3 de 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, des principes généraux de bonne administration, de motivation, de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elles reprochent à la partie adverse de considérer, dans l'acte attaqué, que les quatre défauts constatés ne sont pas de minime importance sans justifier cette appréciation alors qu'elles avaient pourtant expliqué dans leur recours au fonctionnaire délégué que ces défauts n'étaient pas de nature à mettre en danger la sécurité des occupants de l'immeuble ni partant de nature à pouvoir justifier une interdiction d'occupation du logement.

Reprenant un à un les manquements constatés, elles exposent tout d'abord, en ce qui concerne les défauts au niveau de la façade avant, avoir joint à leur recours des attestations d'un bureau de stabilité et d'un ingénieur architecte indiquant que les petites fissures présentes ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment et n'exercent aucune influence sur l'habitabilité de l'immeuble. D'après elles, le motif selon lequel les défauts de maçonnerie peuvent engendrer un risque de chute d'éléments sur les personnes se situant en bas de l'immeuble repose sur une affirmation totalement fantaisiste et non étayée.

S'agissant de la prise électrique de la salle de bains, elles indiquent avoir joint à leur recours une facture de leur électricien précisant qu'il allait placer « un câble d'alimentation XVB sous gaine ». Elles affirment que, selon cet électricien, l'installation électrique ne présente aucun risque. Elles en déduisent que le motif relatif à ce manquement est erroné en fait comme en droit.

En ce qui concerne le dispositif en place dans le local où sont situés les compteurs de gaz, elles expliquent que ce local est aéré grâce à des trous pratiqués dans le soupirail et affirment qu'un tel dispositif est conforme à l'article 2, § 4, de l'arrêté du 4 septembre 2003 visé dans l'acte attaqué. D'après elles, il est déraisonnable de considérer qu'un local situé dans la cave et aéré par des trous pratiqués dans le soupirail serait susceptible de présenter un risque pour les occupants de l'appartement concerné. Elles insistent sur le fait que les normes fixées par le Bureau de normalisation, dont la norme NBN 51-003 applicable au placement d'appareils alimentés en gaz naturel, à laquelle fait référence l'acte attaqué, ne sont pas accessibles. Elles considèrent qu'à cet égard l'acte ne satisfait pas aux conditions qui régissent une motivation par référence.

Enfin, pour ce qui est de la ventilation de la cuisine et du WC, elles font valoir que le défaut constaté est peu important et ne remet pas en cause l'habitabilité du logement.

Elles sont d'avis qu'en adoptant une interdiction de mise en location pour des défauts à ce point minimes, la partie adverse adopte une position excessive qui devrait conduire à interdire à la location la plupart des logements mis en location sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles contestent que l'autorité n'avait d'autre choix que de prendre une interdiction de mise en location, ainsi qu'elle semble le considérer en se référant au prescrit de l'article 7, § 3, du Code bruxellois du Logement. Selon elles, eu égard à la minime importance des manquements prétendus et à l'absence d'incidence tant pour ce qui concerne l'habitabilité du logement concerné que pour la sécurité de ses occupants, aucune autre autorité normalement raisonnable et prudente investie d'une compétence discrétionnaire n'aurait adopté une mesure aussi attentatoire à leurs intérêts.

Enfin, elles tirent argument de l'avis de la section de législation du Conseil d'État n°51.800/3 pour soutenir que la portée de l'article 7, § 3, de l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement n'est pas claire et qu'il semble qu'il faut comprendre que le logement peut continuer à être donné en location jusqu'à l'expiration du contrat de bail, nonobstant les manquements constatés.

En réplique, elles maintiennent qu'il est incompréhensible qu'une mesure aussi attentatoire à leurs intérêts ait pu être prise pour des défauts aussi véniels. Elles font valoir qu'une petite intervention sur la prise de courant de la salle de bain et le placement d'obturateurs sur la ventilation du WC et de la cuisine ont finalement suffi à conduire la partie adverse à lever les effets de la décision attaquée.

Elles maintiennent qu'il est fantaisiste de prétendre qu'il existerait un risque de chute d'éléments sur les personnes se situant en bas de l'immeuble et un risque structurel lié à l'étanchéité de l'immeuble. Elles ajoutent que ce motif est par ailleurs totalement étranger à l'habitabilité du logement de sorte qu'il ne pouvait valablement justifier la mesure prise.

S'agissant du défaut au niveau de la prise électrique de la salle de bains, elles affirment que le locataire n'a jamais été exposé au moindre risque. Elles tirent argument du fait que le câble est à présent placé dans une gaine en PVC et que cette intervention minimale a suffi à ce que le logement soit déclaré conforme.

S'agissant du local où sont situés les compteurs de gaz, elles contestent l'affirmation selon laquelle aucun élément du dossier n'établit que des trous ont été percés pour assurer une aération. Elles renvoient sur ce point aux pièces n^{os} 9 et 10 du dossier administratif. Elles réitèrent l'argument selon lequel le renvoi aux normes applicables constitue une motivation par référence et qu'il appartenait dès lors à la partie adverse de joindre les informations concernant ces normes à sa décision. Elles indiquent qu'une attestation de contrôle de conformité a été délivrée le 7 avril 2023 après qu'une nouvelle plaque, présentant davantage de trous, a été placée. Elles insistent sur le caractère particulièrement ténu de la modification opérée pour satisfaire à la réglementation. Elles en déduisent que le manquement reproché ne pouvait justifier une décision d'interdiction de mise en location.

Enfin, elles considèrent qu'il est exagéré de considérer que le fait pour l'occupant de l'immeuble de ne pouvoir obturer l'aération d'une pièce est un défaut d'habitabilité susceptible d'entraîner une interdiction de mise en location.

VI.2. Appréciation

1. En vertu de l'article 5 du Code bruxellois du Logement, nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement sous peine des sanctions prévues aux articles 8 (interdiction de mise en location) et 10 (amende administrative) du même Code.

L'article 4 du même Code précise également que les logements doivent respecter ces exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires.

Ces dispositions consacrent donc une interdiction de principe de mise en location d'un logement non conforme.

L'article 7 du Code organise notamment les modalités et la procédure de contrôle de la conformité des logements et de l'infliction éventuelle d'une interdiction de mise en location. Le législateur a prévu deux régimes distincts selon l'état du logement.

L'article 7, § 5, prévoit une interdiction immédiate de mise en location du logement si les infractions constatées « s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants ». Cette hypothèse est étrangère au cas d'espèce. Par conséquent, les parties requérantes se prévalent vainement du fait que la sécurité de l'occupant du bien n'a jamais été compromise du fait des manquements constatés.

L'article 7, § 3, prévoit une procédure de mise en demeure déterminant les travaux et démarches à accomplir afin de mettre le logement en conformité si les infractions ne sont pas de nature à mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants. Cette procédure a été mise en œuvre en l'espèce.

Cette disposition se lit comme suit, dans sa version applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué :

- « Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4. Il est adressé une copie de la mise en demeure au plaignant, au locataire et au bourgmestre de la commune où se trouve le logement. La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations. Ces travaux doivent débuter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur. Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende suspendue. 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, après avoir levé le cas échéant la suspension éventuelle de l'amende prévue à l'article 10, § 2, alinéa 3 ;
 - soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4. Le Gouvernement déterminera, au sein des

critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location ».

Il résulte de cette disposition que l'inspection régionale du Logement fixe un délai - n'excédant pas douze mois - dans lequel les travaux et démarches afin de mettre le logement en conformité doivent être accomplis. Pendant ce délai, le logement peut être occupé, ce qui constitue une dérogation à l'interdiction de principe prévue aux articles 4 et 5 précités. Une prorogation du délai peut être accordée à la demande du bailleur.

À l'issue du délai, si elle constate que tous ou certains des travaux n'ont pas été réalisés et que des défauts subsistent, l'autorité administrative n'a que deux options. En fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants, elle peut soit édicter une interdiction de mise en location, soit délivrer une attestation de conformité. Cette seconde possibilité suppose toutefois la réunion de deux conditions cumulatives.

En effet, la disposition précitée impose à la partie adverse d'adopter une interdiction de mise en location s'il subsiste encore des manquements à l'issue du délai laissé au bailleur pour faire les travaux nécessaires à la mise en conformité de son bien à moins qu'il puisse être constaté à la fois que les manquements qui subsistent sont peu nombreux et de minime importance et que les travaux qui seraient nécessaires pour les supprimer sont disproportionnés par rapport à l'objectif de garantir que les logements proposés à la location répondent à des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

En l'espèce, dans leur recours adressé au fonctionnaire délégué, les parties requérantes n'ont pas soutenu que les travaux nécessaires à la mise en conformité du bien seraient disproportionnés et elles ne le prétendent pas davantage à l'appui du présent recours, soutenant au contraire que de minimes interventions ont suffi à obtenir la délivrance d'une attestation de conformité.

À défaut de démontrer que les travaux requis étaient disproportionnés, les parties requérantes sont sans intérêt à soutenir que les manquements reprochés sont de minime importance. Un tel constat ne suffit pas pour bénéficier d'une attestation de conformité.

2. Au regard de l'obligation de motivation formelle prescrite par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, le fonctionnaire délégué, qui n'est pas une juridiction mais une autorité administrative,

n'est pas tenu pour motiver valablement sa décision de répondre à l'ensemble des arguments qui lui ont été présentés. Pour être adéquate, la motivation de la décision prise par le fonctionnaire délégué confirmant une interdiction de mise en location doit faire ressortir les raisons pour lesquelles il décide de confirmer l'interdiction, malgré les explications avancées par le bailleur dans son recours.

Si le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits est complet, son contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité de recours et d'un requérant. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité de recours et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

S'agissant de la prise électrique de la salle de bains, l'article 2, § 3, de 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 prévoit, au titre des exigences de sécurité, que l'installation électrique ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des utilisateurs. S'agissant en l'espèce d'une prise électrique installée dans une pièce humide, dès lors qu'il a pu être constaté par l'inspecteur que l'installation n'est pas conforme aux normes du RGIE, ce qui n'est pas contesté, la partie adverse a raisonnablement pu retenir un manquement à l'exigence de sécurité prévue à l'article 2, § 3, précité.

En ce qui concerne le local où se trouvent les compteurs de gaz, il ne ressort pas de l'acte attaqué que la partie adverse conteste que des trous ont été percés afin d'assurer l'aération du local. Le manquement à l'article 2, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 précité est justifié par le constat que ces trous ne permettent pas une aération répondant aux exigences de la norme NBN 51-003, qui fixe les conditions générales techniques et de sécurité applicables aux installations intérieures alimentées en gaz naturel, ce que les parties requérantes ne contestent pas. Le seul fait qu'une intervention, qualifiée de minime par les parties requérantes, a permis de rendre l'installation conforme à la norme NBN 51-003 n'autorise pas à considérer qu'avant cette modification le dispositif en place ne présentait aucun risque de sécurité. Par ailleurs, le simple renvoi, dans l'acte attaqué, à une règle de droit ou à une norme technique et de sécurité, - en l'occurrence la norme applicable aux installations de gaz -, ne constitue pas une motivation par référence. Sur ce dernier point, le moyen manque en droit.

L'article 3, § 5, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 précité prévoit expressément au titre des exigences élémentaires de salubrité que les locaux habitables du logement, - ce qui est le cas de la cuisine -, et les cabinets de toilette ou WC, doivent disposer d'une ventilation de base qui peut être réalisée au moyen d'un orifice donnant sur l'air extérieur (ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur), pourvu qu'il soit obturable. En retenant un manquement aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement justifiant une interdiction de mise en location du logement dont le requérant est le bailleur, la partie adverse n'a donc fait que se conformer à la réglementation en vigueur, qui exige un orifice obturable.

Dès lors qu'il n'est pas démontré que les travaux nécessaires à la réfection de ces trois manquements, dont la matérialité n'est pas valablement contestée, eussent été disproportionnés, les parties requérantes sont sans intérêt à contester la matérialité du manquement fondé sur les défauts de maçonnerie au niveau de la façade avant de leur immeuble. Un tel constat serait en effet sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué, la partie adverse n'ayant d'autre choix que d'adopter une interdiction de mise en location.

L'acte attaqué étant fondé sur plusieurs manquements dont la matérialité n'est pas valablement contestée, la partie adverse n'a pas méconnu le principe de proportionnalité et n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en adoptant la décision d'interdiction de mise en location contestée.

3. Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII. 1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la méconnaissance de l'adage *audi alteram partem*.

Elles font valoir que la partie adverse a adopté une mesure particulièrement grave et attentatoire à leurs intérêts sans leur avoir donné l'occasion de consulter le dossier de la DiRL et de faire valoir leurs arguments de défense. Elles reprochent à la partie adverse de ne pas avoir fait suite à leur demande de communication du dossier formulée par leur conseil dans un mail du 18 mai 2021.

Elles rappellent que le principe *audi alteram partem* trouve à s'appliquer en l'absence d'une obligation légale ou réglementaire d'organiser une audition, ce qui est le cas en l'espèce.

Elles soutiennent que l'article 2 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement contrevient au principe d'égalité consacré par les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il prévoit une audition préalablement à l'imposition d'une amende administrative sans prévoir la même formalité pour les décisions d'interdiction de mise en location. Selon elles, la situation du propriétaire visé par une amende et de celui visé par une interdiction de mise en location est identique puisque dans l'un et l'autre cas le propriétaire est exposé, en raison de prétendus manquements constatés par la DiRL, à d'importantes conséquences financières.

En réplique, elles reprochent à la partie adverse de faire fi de la critique selon laquelle malgré leurs demandes répétées, elle ne leur a pas communiqué son dossier. Elles se plaignent d'avoir dû rédiger leur recours à l'aveugle, sans avoir connaissance de pièces importantes du dossier. Elles affirment que certaines de ces pièces, dont elles ont découvert l'existence dans le cadre de la présente procédure, contiennent des appréciations unilatérales, défavorables et inexactes. Elles contestent que l'une d'elles aurait déclaré qu'une mesure de fermeture de l'immeuble « serait l'occasion de se débarrasser » du locataire. Elles déclarent s'inscrire en faux contre cette mention du rapport d'enquête du 23 septembre 2022. Elles affirment qu'à aucun moment le contrôleur n'a indiqué qu'il envisageait d'interdire le bien à la location et que l'une d'elles, présente lors de cette visite, a tout au plus expliqué qu'aucun corps de métier n'accepterait de se déplacer pour réaliser des interventions aussi minimes que celles demandées. Elles soutiennent que si comme l'exige le principe *audi alteram partem* toutes les pièces leur avaient été communiquées, elles auraient pu faire valoir *in tempore non suspecto* leurs observations sur l'ensemble des remarques émises par le contrôleur, ce qui aurait pu conduire à une autre appréciation de l'autorité de recours.

Dans leur dernier mémoire, elles affirment n'avoir pu avoir accès aux pièces 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 25, 26, 27 et 28 du dossier administratif et avoir été contraintes de rédiger leur recours sans avoir connaissance de la plainte du locataire, des procès-verbaux de visite, des photographies prises, etc. Elles estiment que certaines descriptions étaient à ce point techniques qu'elles ne leur ont pas permis de comprendre parfaitement ce qui était reproché. Elles ajoutent que la partie adverse ne pouvait se fonder sur le rapport d'enquête du 23 septembre 2022 dont elles n'ont pu avoir connaissance que dans le cadre du présent recours.

VII.2. *Appréciation*

Le principe général de droit *audi alteram partem*, ou d'audition préalable, impose à l'administration qui envisage de prendre une mesure grave contre un administré d'entendre ce dernier pour lui permettre de faire valoir ses observations quant à ladite mesure, à moins que l'urgence soit telle qu'une audition ne soit pas possible sans mettre en péril les intérêts publics auxquels l'administration a pour mission de veiller. Il s'agit, d'une part, de permettre à l'intéressé de faire valoir son point de vue compte tenu de la gravité de la mesure que l'autorité s'apprête à prendre à son égard et, d'autre part, de permettre à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause, ce qui implique qu'elle puisse décider de manière éclairée, sans commettre d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation.

Ce principe impose à l'autorité administrative d'avertir explicitement la personne concernée de la mesure qu'elle entend prendre et des motifs qui la justifient et de l'informer de l'objet et du but de l'audition afin qu'elle puisse s'expliquer utilement. L'autorité doit offrir à l'intéressé la possibilité de prendre connaissance du dossier et lui laisser un délai suffisant pour lui permettre de faire valoir ses observations de manière utile et effective. Le fait de permettre à l'administré de faire valoir son point de vue par des observations écrites est suffisant au regard du principe *audi alteram partem*.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la mesure d'interdiction de mise en location, fondée sur l'article 7, § 3, du Code bruxellois du Logement, est une mesure grave soumise à l'application du principe *audi alteram partem*.

S'agissant de l'accès au dossier, le respect du principe *audi alteram partem* requiert uniquement que l'intéressé ait pu avoir accès aux éléments du dossier qui fondent la décision.

L'examen du dossier permet de constater qu'à chaque étape de la procédure prévue par le Code, la partie adverse a veillé à communiquer au propriétaire requérant les informations sur lesquelles elle s'est fondée pour adopter la décision contestée.

Le dossier établit que ce propriétaire a reçu les documents suivants :

- Le courrier l'informant de l'ouverture d'une enquête et de la manière dont il serait procédé ;
- Le constat reprenant le contenu du rapport d'enquête établi à l'issue de la première visite d'inspection ;
- Une mise en demeure d'effectuer les travaux requis pour lever les infractions constatées contenant l'indication de la sanction encourue en cas de non-réalisation des travaux requis dans le délai imparti et l'indication de la possibilité de faire valoir ses observations à la DiRL dans un délai de trente jours ;
- Le courrier l'informant du jour et de l'heure de la visite de contrôle ;
- La décision d'interdiction de mise en location mentionnant le recours ouvert devant le fonctionnaire délégué et le délai pour l'exercer, accompagnée d'un constat reprenant la liste des infractions qui sont toujours présentes et des travaux requis pour y mettre fin.

Toutes les informations sur lesquelles la partie adverse s'est fondée pour prendre sa décision ont ainsi été communiquées au propriétaire requérant aujourd'hui décédé. Ce dernier a par ailleurs pu faire valoir toutes les observations qu'il jugeait utiles à l'occasion du recours en réformation qu'il a présenté au fonctionnaire délégué, lequel ne contenait aucune demande d'être entendu.

En tant que le moyen dénonce un refus d'accès au dossier, le dossier établit que le propriétaire requérant n'a demandé la communication du dossier qu'à une seule et unique reprise, le 18 mai 2021, après avoir reçu le courrier l'informant de l'ouverture d'une enquête et de la date de la visite d'inspection par un agent de la DiRL. À ce stade, la partie adverse, qui n'était pas encore en possession d'un constat d'infraction, n'avait pas de dossier qu'elle aurait pu communiquer.

Par ailleurs, s'agissant des pièces du dossier administratif identifiées dans le dernier mémoire des parties requérantes, il convient de constater ce qui suit :

- la plainte du locataire et l'accusé de réception de cette plainte (pièces 2 et 3) : ces éléments ne devaient pas être communiqués ; si la plainte permet d'initier une enquête, elle n'exerce aucune influence sur la procédure et sur la décision ;
- les formulaires de présence aux inspections du 26 mai 2021 et du 20 septembre 2022 (pièces 7 et 13) : ces éléments ne fondent pas la décision attaquée ;
- le rapport d'enquête de la DiRL et les clichés pris lors de l'inspection du 26 mai 2021 (pièces 8 et 9) : ce rapport, sur la base duquel la mise en demeure est établie, est un rapport purement technique et objectif reprenant la liste des manquements constatés par l'inspection régionale du Logement et des travaux à réaliser pour mettre

le logement en conformité avec les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement ; par ailleurs, les constats opérés dans ce rapport, tels qu'illustrés par les clichés, sont décrits dans la mise en demeure de procéder aux travaux, envoyée au propriétaire requérant le 5 juillet 2021 (pièce 10) ;

- le rapport d'enquête de la DiRL et les clichés pris lors de l'inspection du 20 septembre 2022 (pièces 14 et 15) : ce rapport est également purement technique et objectif, destiné à vérifier que les travaux de mise en conformité du logement ont été réalisés ; les constats opérés dans ce rapport, tels qu'illustrés par les clichés, sont décrits dans la décision du fonctionnaire délégué d'interdire la location, prise le 11 octobre 2022 et reçue par le propriétaire requérant le 13 octobre 2022 (pièces 16, 17 et 18) ;

- les notifications de la décision attaquée à la commune (pièce 25), au CPAS (pièce 26), au locataire (pièce 27) et le plan de l'appartement (pièce 28) ne fondent pas la décision attaquée.

Les parties requérantes restent en défaut de préciser quelles descriptions techniques contenues dans la mise en demeure et dans la décision attaquée ne leur ont pas permis de comprendre précisément ce qui était reproché au logement.

Le dossier établit que la partie adverse a veillé à les informer en temps utile de la décision qu'elle envisageait de prendre, des raisons qui fondent cette décision et de l'existence d'un recours devant le fonctionnaire délégué. Le principe *audi alteram partem* a été respecté.

Pour le surplus, la décision de confirmer l'interdiction de mise en location n'a pas de caractère punitif, à l'inverse d'une amende administrative. Les deux mesures revêtent des natures différentes qui sont régies par des principes différents. Les situations vantées par les parties requérantes ne sont donc pas suffisamment comparables.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

Il est donné acte du désistement de la quatrième partie requérante.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les parties requérantes supportent 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, à concurrence d'un quart chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 15 janvier 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly