

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.328 du 9 avril 2026

A. 242.304/XV-6018

En cause :

1. **M.S.**,

2. **S.K.**,

ayant élu domicile chez
M^e Paul STRUYVEN, avocat,
rue Souveraine 95
1050 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 27 juin 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué désigné par le service public régional de Bruxelles – Bruxelles Logement du 6 mai 2024 qui concerne “un recours contre [une] amende [pour le] logement situé rue Gillon 57 (1^{er} étage) à 1210 Bruxelles ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. François Xavier, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport, concluant au rejet du recours, a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 janvier 2026 et en l'absence d'objection de l'auditeur rapporteur, la chambre a proposé aux parties que l'affaire ne soit pas appelée à l'audience, conformément à l'article 26, § 2, du règlement général de procédure.

Aucune partie n'a sollicité la tenue d'une audience.

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. Les parties requérantes sont propriétaires d'un bien sis rue Gillon, n° 57, à 1210 Saint-Josse-ten-Noode. Elles l'ont acquis en pleine propriété, le 10 mai 2011.

L'acte notarié indique expressément que « le vendeur déclare que le bien vendu : [...] n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative » et qu'il « ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ».

Pourtant, il ressort du dossier administratif qu'en janvier 2010, ce bien a fait l'objet d'une première procédure pour non-conformité aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements prescrites par le Code bruxellois du Logement qui a donné lieu, le 11 février 2010, à une décision d'interdiction immédiate de mise en location du logement concerné.

2. Le 23 février 2022, la commune de Saint-Josse-ten-Noode délivre aux parties requérantes une « attestation du nombre de logements légaux » présents au sein de l'immeuble litigieux.

3. Le 12 juin 2023, la direction de l'inspection régionale du Logement (DIRL) s'enquiert de l'évolution de la situation du logement après la première décision d'interdiction de mise en location. Elle rappelle aux parties requérantes que le logement fait l'objet d'une décision d'interdiction de mise en location. Elle précise que sa remise en location est conditionnée à l'octroi d'une attestation de contrôle de conformité. Ce courrier mentionne aussi les démarches à suivre dans l'hypothèse où

le logement serait loué ou les parties requérantes souhaiteraient le remettre en location.

4. Le 26 juillet 2023, la première partie requérante introduit une demande d'attestation de contrôle de conformité. Cette demande précise que le logement est occupé par un locataire dont les coordonnées sont fournies.

Le même jour, la DIRL accuse bonne réception de la demande d'attestation de contrôle de conformité introduite. Elle sollicite un paiement de cinquante euros pour enclencher le traitement de la demande.

5. Le 29 septembre 2023, les parties requérantes sont informées qu'une visite du logement sera réalisée par la DIRL le 30 octobre 2023, afin de vérifier que le bien répond aux « exigences minimales dans le but d'obtenir l'attestation de contrôle de conformité et ainsi lever l'interdiction à la location qui porte sur le logement concerné ».

6. Le 30 octobre 2023, la DIRL effectue une visite des lieux. Un rapport photographique est établi au cours de cette visite.

Le même jour, la DIRL rédige un rapport d'enquête constatant quatorze infractions aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires.

7. Le 28 novembre 2023, la DIRL adopte une décision de maintien de l'interdiction de mise en location signifiée en date du 11 février 2010.

8. Le même jour, les parties requérantes sont informées par courrier qu'une amende administrative d'un montant total de 13.400 euros pourrait leur être imposée, compte tenu de l'ensemble des infractions constatées. Il est notamment reproché aux parties requérantes d'avoir mis en location leur logement malgré la décision d'interdiction datant du 10 mai 2011.

Ce courrier mentionne qu'une audition est planifiée le 14 février 2024.

9. Le 14 février 2024, la première partie requérante et son conseil sont auditionnés. Un procès-verbal de cette audition est dressé. La DIRL laisse aux parties requérantes un délai courant jusqu'au 23 février 2024 afin de lui transmettre l'acte de vente du logement ainsi que les photos des travaux réalisés.

10. Le 29 février 2024, les parties requérantes transmettent, par courriel, à la DIRL des photos des travaux réalisés.

11. Le 26 mars 2024, le fonctionnaire dirigeant de la DIRL confirme l'amende administrative d'un montant de 13.400 euros.

12. Le 8 avril 2024, le conseil des parties requérantes introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué à l'encontre de la décision leur infligeant une amende administrative.

13. Le 6 mai 2024, le fonctionnaire délégué confirme l'amende administrative de 13.400 euros. La décision est notamment motivée comme suit :

« Analyse

1. Principes et obligations du bailleur

Un bailleur qui met un logement en location doit respecter les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (art. 219, § 2 du Code).

Plus précisément, le bailleur doit s'assurer de la conformité du logement à la législation avant toute mise en location et lors de la poursuite de celle-ci.

À défaut, il peut se voir infliger des mesures de protection et des sanctions par l'administration (mise en demeure d'effectuer des travaux - interdiction de location - amende).

L'objectif de ces règles est de garantir le droit de chacun de vivre dans un logement décent et de mener une vie conforme à la dignité humaine (art. 23 de la Constitution et art.3 du Code)

2. Défauts constatés – interdiction – amende DIRL

Le 11/02/2010, une interdiction de mise en location a été imposée et frappe le logement litigieux depuis lors car les infractions constatées, par leur nombre et leur gravité, étaient susceptibles de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants.

Le 26/07/2023, vous avez introduit une demande d'attestation de contrôle de conformité.

Suite à cela, une visite avec les inspecteurs de la DIRL a été fixée au 30/10/2023. Au jour de la visite, la DIRL a constaté 15 infractions au Code bruxellois du Logement.

Les infractions les plus graves concernent :

- La sécurité – le gaz.
- La salubrité – châssis de fenêtre

Et surtout un montant de € 10.000,00 pour l'infraction suivante :

- Mise en location d'un logement en violation de la décision d'interdiction de mettre en location ce logement, de le louer et de le faire occuper, imposée en date du 11/02/2010.

Concernant l'amende et son montant, celle-ci dépend du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du bailleur, en application du principe général de proportionnalité.

À cet égard et sur base du nombre d'infractions et de leur gravité dans le chef du requérant, la DIRL avait initialement estimé le montant de l'amende à € 13.400,00 (1 infraction évaluée à € 10.000,00 + 2 infractions à € 800,00 + 8 infractions à € 200,00 + 4 infractions à € 50,00).

Après vous avoir entendu et pris en considération vos explications, la DIRL a pris la décision de vous octroyer un délai allant jusqu'au 23/02/2024 afin de lui transmettre des documents complémentaires, notamment l'acte de vente et les photos des travaux réalisés dans votre logement. Ces documents n'ont pas été transmis dans le délai imparti

3. Appréciation

a. Amende administrative – principes

L'amende administrative sanctionne l'infraction passée et dûment constatée suivante : 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.

Le Code laisse un certain pouvoir d'appréciation discrétionnaire à l'autorité pour l'imposition de l'amende ainsi que pour la détermination de son montant, lequel dépend, comme précisé *supra*, du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du bailleur et ce, en application du principe général de proportionnalité.

Afin d'apprécier l'opportunité d'infliger une amende ou pour déterminer le montant de celle-ci, l'administration peut notamment prendre en compte le fait que le logement aurait été dégradé par le locataire ou par un tiers et que le bailleur n'en aurait pas, le cas échéant, eu connaissance, voire que le locataire l'aurait placé devant l'impossibilité de faire procéder aux réparations requises, ce qu'il incombe au bailleur de démontrer (CE, 27 juillet 2017, SPRL V2 REAL). La bonne foi du bailleur – liée à la situation du logement concerné – est également un élément qui peut être pris en considération.

Le montant de l'amende n'est toutefois pas influencé par les démarches entreprises ultérieurement à la suite de ce constat, telles que les démarches visant à mettre fin au contrat de bail.

b. Connaissance de l'interdiction de location - État du logement

Depuis le 11/02/2010, une interdiction de mise en location frappe votre bien et le suivra indépendamment de l'identité du propriétaire. Le changement de propriétaire n'est pas susceptible de permettre la remise en location du logement concerné, seule une attestation de contrôle de conformité délivrée par la DIRL a ce pouvoir (art. 8, al. 3 du Code). En l'espèce, Il s'avère que le bien a été remis en location par vos soins *avant* qu'une quelconque attestation de contrôle de conformité ne soit délivrée, ce qui est en infraction avec les règles édictées par le Code.

Cependant, vous n'êtes devenu propriétaire du bien visé qu'en 2012, soit près de deux ans *après* la notification de l'interdiction de mise en location. Cet élément retient toute notre attention. En effet, au stade de l'amende, la connaissance dans le chef du nouvel acquéreur du bien de cette même interdiction aura une certaine importance dans la décision d'imposer ou non une amende administrative.

L'article 8, dernier alinéa du Code indique clairement que l'information d'une telle interdiction doit se retrouver sans équivoque dans la publicité relative à la vente d'un bien immobilier (soit dans l'acte de vente par l'intermédiaire du notaire).

Néanmoins, dans le cadre de votre recours, vous ne faites parvenir aucune preuve allant dans ce sens, malgré la demande de la DIRL. Votre titre de propriété, par exemple, aurait été une pièce intéressante à fournir afin de démontrer que vous n'avez effectivement pas eu connaissance de l'interdiction au moment de l'achat. Il ressort d'ailleurs de la jurisprudence constante du Conseil d'État que la seule allégation de faits ne suffit pas, la réalité des faits doit être prouvée à suffisance.

En l'absence de la communication d'une telle preuve, il y a lieu de se référer à l'état du logement au jour de la visite, laquelle a eu lieu le 30/10/2023.

À cette date, le logement ne répondait pas aux exigences élémentaires visées par le Code.

Cela ressort à suffisance des éléments repris *supra* au point 2. du constat établi par l'inspecteur de la DIRL qui a visité le logement et du reportage photographique pris à cette occasion.

En vertu de l'article 10 du Code, une amende administrative a donc pu légalement être imposée au requérant.

c. Circonstances atténuantes – détermination du montant de l'amende

Vous avez expliqué auprès de la DIRL lors de l'audition que vous entamez des travaux de rénovation et que vous souhaitez un délai supplémentaire pour ce faire.

Toutefois votre logement a fait l'objet d'une décision d'interdiction de mise en location, aucun délai ne vous a donc été accordé pour effectuer des travaux. L'amende n'a pas pour but de sanctionner l'absence de travaux, mais les défauts constatés le jour de la visite.

Concernant des travaux de rénovation vous fournissez en recours différentes factures et photos. Il ressort également du dossier administratif que vous aviez déjà fait parvenir à la DIRL de nombreuses photos des travaux réalisés.

Vous fournissez également en recours la preuve que vous avez mandaté un architecte pour effectuer des démarches auprès de l'urbanisme et mener des travaux dans ce cadre.

Au stade du recours et à défaut de nouveaux éléments avancés, il n'est pas possible d'encore déduire certains postes de l'amende.

En effet, les éléments que vous me présentez, à eux seuls, ne permettent pas de réduire plus encore le montant de l'amende administrative tel qu'il a été établi par la DIRL, soit à hauteur de € 13.400,00.

Je me rallie ainsi aux conclusions de la DIRL telles qu'exposées dans la décision du 26/03/2024.

d. Conclusion

Compte tenu des éléments qui précèdent, l'amende administrative imposée de € 13.400,00, est confirmée. Il y a en effet lieu de sanctionner le requérant pour avoir mis/maintenu en location un logement présentant de nombreux défauts et des défauts graves.

Le montant de l'amende est ainsi juste et proportionnel par rapport à l'état du bien au jour de la visite, de l'infraction commise et des arguments invoqués (prouvés ou non) par le requérant.

Recommandation et rappels :

- Comme rappelé en début de décision, je vous conseille vivement de programmer une nouvelle visite de la DIRL. En effet, seule la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité peut permettre une levée de l'interdiction de location du logement (art. 8, al. 3 du Code). Cette dernière ne sera délivrée que si les manquements constatés par le passé ont été solutionnés et qu'aucune nouvelle infraction aux normes du Code n'est à déplorer.
- Vous ne pourrez remettre le logement en location qu'après avoir obtenu une attestation de contrôle de conformité par la DIRL, sous peine de l'imposition d'une nouvelle amende administrative ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est réceptionné par les parties requérantes le 17 mai 2024.

IV. Premier et deuxième moyens

IV.1. Thèse des parties requérantes

1. Le premier moyen est pris de l'« irrégularité quant aux causes ou aux motifs de l'acte ».

Selon les parties requérantes, « ce principe consiste à rechercher la cause de l'acte, c'est-à-dire la raison pour laquelle la décision a été prise en fonction des éléments qu'elle contient ».

Elles exposent qu'une « décision administrative est entachée d'une illégalité lorsqu'elle repose sur des éléments de faits et de droit inexacts ». Elles estiment que tel est précisément le cas en l'espèce, dès lors que, dès le départ, elles ont toujours déclaré ne jamais avoir eu connaissance de la décision du 11 février 2010 portant interdiction immédiate de mise en location du logement concerné. Or, selon elles, « Bruxelles Logement a prétendu le contraire en se basant sur le constat de 2010 inconnu [d'elles] ».

Par ailleurs, elles soulignent que « lors de l'audition du 9 février 2024, il y avait eu un accord verbal selon lequel l'amende serait annulée ». Or, elles constatent que la décision du 26 mars 2024 affirme le contraire. Elles remarquent aussi que la décision prétend leur avoir laissé un délai courant jusqu'au 24 février 2024 pour transmettre les documents, ce qui, selon elles, est inexact.

Elles soutiennent avoir transmis les documents nécessaires le 29 février 2024. Or, elles constatent que, le 26 mars 2024, le fonctionnaire dirigeant confirme l'amende de 13.400 euros « en prétendant le manque de temps pour réagir », raison pour laquelle elles ont introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué. Elles constatent toutefois que la décision de ce dernier, prise le 6 mai 2024, reprend les propos du fonctionnaire dirigeant en affirmant qu'il y avait un manque de preuve.

Elles insistent sur le fait que tant le compromis de vente que l'acte authentique de vente stipulent que le bien vendu n'était frappé ni d'une interdiction de location, ni d'une amende administrative.

Elles estiment, dès lors, que « la décision du 6 mai 2024 est entachée d'illégalité puisqu'elle repose sur des éléments de fait inexacts ».

2. En réplique, sur la recevabilité du moyen, elles estiment que « contrairement à ce que prétend la partie adverse, la décision du 6 mai 2024 est entachée d'illégalité puisqu'elle repose sur des éléments de fait inexacts ».

Sur le fond, elles reprennent *mutatis mutandis* l'argumentation qu'elles ont développée dans leur requête en ajoutant que « la décision du 6 mai 2024 est entachée d'illégalité puisqu'elle repose sur des éléments de fait inexacts (date inexacte, éléments mentionnés dans le compromis et l'acte de vente, etc.) ».

3. Le deuxième moyen est pris de la « violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité » et plus spécialement de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Les parties requérantes rappellent qu'« en vertu de cette loi, tout acte juridique unilatéral de portée individuelle émanant d'une autorité administrative et qui a pour but de produire des effets juridiques à l'égard d'un ou de plusieurs administrés ou d'une autre autorité administrative doit être motivé en la forme, c'est-à-dire que l'acte doit énoncer les éléments de droit et de fait qui lui servent de fondement ».

Or, elles estiment que la décision est « motivée par [des] éléments de fait qui sont inexacts ». Dès lors, selon elles, la motivation ne peut être adéquate et retenue. Elles se réfèrent ensuite à l'argumentation qu'elles ont développée en soutien à leur premier moyen. Elles concluent que « la décision est illégale et doit dès lors être annulée ».

4. En réplique, sur la recevabilité du moyen, les parties requérantes estiment que « contrairement à ce que prétend la partie adverse : la décision est

motivée par [des] éléments de fait qui sont inexacts » et « la motivation ne peut dès lors être adéquate et retenue ».

Sur le fond, elles reprennent *mutatis mutandis* l'argumentation qu'elles ont développée dans leur requête.

5. Dans leur dernier mémoire, elles font de même, pour les deux moyens.

IV.2. Appréciation

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Pour être adéquate, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

2. L'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement, est libellé comme suit :

« Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.
Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. À défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est infirmée ».

3. Le recours institué par cette disposition est un recours en réformation. Par l'effet dévolutif qui s'attache à ce type de recours, il importe que l'autorité de recours – le fonctionnaire délégué – examine l'ensemble de l'affaire, en fonction des éléments dont il a connaissance et de ceux qui ont été portés régulièrement à sa connaissance.

Par ailleurs, au regard de l'obligation de motivation formelle, 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 sont présentés. Pour être adéquate, la motivation de la décision prise doit faire ressortir les raisons pour lesquelles il décide de confirmer dans son principe et son montant l'amende infligée au bailleur qui a mis un logement en location sans

respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, malgré les explications avancées par celui-ci dans son recours.

4. Lorsque le fonctionnaire délégué adopte une décision sur recours administratif en réformation, sa décision se substitue à celle prise en première instance par le fonctionnaire dirigeant de la DIRL. Cette décision s'appuie sur des motifs qui lui sont propres même si son dispositif peut correspondre à celui de la première.

Les critiques dirigées à l'encontre de la décision prise par le fonctionnaire dirigeant de la DIRL ne sont pas recevables.

5. S'agissant de la décision attaquée, les parties requérantes critiquent sa motivation en ce qu'elle indique qu'elles ont eu connaissance de la décision du 11 février 2010 d'interdiction immédiate de mise en location du logement concerné alors que c'est inexact. Elles produisent, en annexe à leur requête, le compromis de vente du 11 février 2011 et l'acte de vente du 10 mai 2011 du bien litigieux, dont il ressort que « le vendeur déclare que le bien vendu : [...] n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative » et qu'il « ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ».

Aucune de ces deux pièces ne figure au dossier administratif et il n'est pas établi que les parties requérantes les ont communiqués à la partie adverse au cours de la procédure de recours administratif, alors qu'elles ont eu plusieurs opportunités pour le faire.

Ainsi, lors de l'audition du 14 février 2024, la première partie requérante a indiqué qu'elle ignorait l'existence de la décision d'interdiction immédiate de mise en location du 11 février 2010, car l'acte de vente ne mentionnait pas une telle interdiction. Un délai lui a été accordé jusqu'au 23 février 2024 pour produire tant l'acte de vente que des photographies des travaux réalisés. Aucun document n'a été communiqué dans ce délai. Le 29 février 2024, soit après l'échéance fixée, les parties requérantes ont transmis des photographies mais n'ont produit ni le compromis de vente ni l'acte de vente.

Par ailleurs, lors de l'introduction de leur recours auprès du fonctionnaire délégué, elles n'ont pas davantage transmis ces pièces, se limitant à communiquer un bon de commande ainsi que trois photographies complémentaires.

Dès lors que la partie adverse ne disposait pas des éléments lui permettant d'établir que les parties requérantes n'étaient pas au courant de la décision du 11 février 2010 interdisant immédiatement la mise en location du logement concerné

au moment de l'acquisition du bien litigieux, elle a pu considérer, sans commettre d'erreur, qu'au moment où elle statuait, les parties requérantes n'avançaient « aucune preuve » pour appuyer leurs dires et démontrer l'absence de connaissance de l'interdiction de mise en location au moment de l'acquisition du bien litigieux.

La motivation de l'acte attaqué, laquelle est adéquate, permet d'évidence de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a confirmé l'amende infligée aux parties requérantes.

Les deux premiers moyens ne sont pas fondés.

V. Troisième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris « de la violation des droits de la défense ».

Selon les parties requérantes, « toute instance administrative exerçant un pouvoir juridictionnel doit respecter les droits de la défense ». Elles estiment que ces derniers impliquent que « l'autorité doit démontrer qu'elle a pris connaissance de tous les éléments composant le dossier et qu'elle les a pris en considération ».

Elles constatent que la décision prise le 26 mars 2024 confirme immédiatement l'amende en affirmant ne pas avoir reçu leur dossier à temps. Or, selon elles, aucun délai n'aurait été convenu. Elles relèvent avoir envoyé les documents requis le 29 février 2024. Elles en déduisent que le service disposait de trois semaines pour les analyser avant de prendre sa décision.

De même, elles considèrent que « la décision du 6 mai 2024 ne fait que confirmer l'amende en [affirmant] que les requérants n'ont apporté aucun élément prouvant qu'ils n'étaient pas au courant de la situation ». Selon elles, « elle se rallie à la décision de la DIRL sans expliquer davantage les motifs de celle-ci ».

En réplique et dans leur dernier mémoire, elles reprennent *mutatis mutandis* l'argumentation développée dans la requête.

V.2. Appréciation

1. Il a été rappelé, à l'occasion de l'examen des deux premiers moyens, que le recours institué par l'article 10, § 3, du Code bruxellois du Logement est un

recours en réformation et que la décision du fonctionnaire délégué se substitue à celle rendue en première instance par le fonctionnaire dirigeant de la DIRL.

Par conséquent, les critiques qui sont dirigées contre la décision prise par le fonctionnaire dirigeant de la DIRL ne sont pas recevables.

2. L'amende administrative confirmée par le fonctionnaire délégué réprime l'infraction administrative que constitue le fait, pour un bailleur, de continuer à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en violation d'une interdiction en ce sens. Au vu de son caractère répressif prédominant, elle constitue une sanction administrative à caractère pénal qui ne peut être infligée que dans le respect des obligations déduites du principe général du respect des droits de la défense.

Le principe général des droits de la défense impose à l'autorité de permettre à la personne à laquelle elle envisage d'infliger une sanction d'être entendue à un des stades de la procédure, de pouvoir consulter son dossier et de disposer d'un délai raisonnable pour préparer sa défense, en étant informée tant des faits qui lui sont reprochés que de la nature et de la gravité de la sanction qu'il est envisagé de lui infliger. Il n'impose pas que cette personne soit entendue à tous les stades de la procédure ou par l'organe même qui est compétent pour prendre la décision sur recours. Il faut et il suffit, pour que les droits de la défense soient respectés, qu'elle ait pu exposer ses moyens de défense en connaissance de cause et que l'organe qui prend la décision sur recours en ait été correctement informé.

3. En l'espèce, les parties requérantes ont été informées par un courrier daté du 28 novembre 2023 qu'une audition aurait lieu le 14 février 2024 à 9 heures 15. Elles ont ainsi disposé de deux mois et demi pour préparer leur défense. La première partie requérante s'est présentée à l'audition, assistée de son conseil. Les parties requérantes n'ont pas sollicité d'audition devant le fonctionnaire délégué ni n'ont invoqué la nécessité d'exposer de nouveaux arguments dans ce cadre.

4. Par ailleurs, l'affirmation des parties requérantes selon laquelle aucun délai n'aurait été fixé lors de l'audition du 14 février 2024 pour transmettre l'acte de vente ou des photographies attestant des travaux effectués dans le bien concerné est démentie par le procès-verbal de cette audition qui mentionne expressément qu'un tel délai avait été accordé.

5. Pour le surplus, les griefs soulevés ont fait l'objet d'un examen dans le cadre des deux premiers moyens. Il y a, dès lors, lieu de s'y référer.

6. Le moyen n'est pas fondé.

VI. Quatrième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le quatrième moyen est pris de la « violation de l'obligation de bonne conduite de l'administration ».

Les parties requérantes soulignent que la décision d'interdiction de mise en location a été adoptée en 2010, soit à un moment où elles n'étaient pas propriétaires du bien. Elles rappellent que le compromis de vente et l'acte de vente prouvent qu'elles ne connaissaient pas la situation.

Elles affirment que ce n'est qu'en juillet 2023, soit douze ans après l'acquisition de cet immeuble par leur soin qu'elles « ont reçu une lettre leur annonçant que le logement du 1^{er} étage avait fait l'objet d'une interdiction de location ». Elles indiquent que c'est de bonne foi qu'elles ont entrepris toutes les démarches nécessaires pour obtenir un certificat de conformité et qu'elles ont effectué les travaux.

Selon elles, « revenir sur cette décision 12 ans plus tard et imposer une amende de 13.400.00 euros va totalement à l'encontre du principe de bonne conduite de l'administration et constitue [...] clairement un abus de droit ». Le fait que la partie adverse n'a effectué aucune démarche et n'a pas traité le dossier entre le 11 février 2010 et le 12 juillet 2023 ne relève pas, selon elles, d'une bonne gestion.

Elles estiment aussi que la partie adverse « ne pouvait imposer une amende puisque le constat établi en 2010 est de toute évidence prescrit ». Elles se fondent sur un jugement du tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles du 27 novembre 2023 (RG : 2022/1572/A) pour appuyer leurs dires.

En réplique, à la suite d'une exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la partie adverse, elles estiment que « contrairement à ce que prétend la partie adverse, il convient d'attirer l'attention sur le fait qu'entre la décision du 11 février 2010 et le courrier du 12 juillet 2023, soit plus de 12 ans, la partie adverse n'a effectué aucune démarche et n'a pas traité le dossier », « [c]e qui ne relève pas de la bonne gestion de l'administration ».

Sur le fond, elles reprennent *mutatis mutandis* l'argumentation développée dans leur requête.

Elles font de même dans leur dernier mémoire.

VI.2. Appréciation

1. Tout recours doit, pour être recevable, invoquer au moins un moyen de droit, conformément à l'article 2, § 1^{er}, 3^o, du règlement général de procédure. Ce moyen doit comporter l'indication de la règle de droit qui a été violée, ainsi que l'indication claire et sans ambiguïté de la manière dont elle a été enfreinte. Il n'y a toutefois pas lieu de faire preuve d'un formalisme excessif, comme le rappelle la Cour européenne des droits de l'homme.

2. Il n'existe pas de principe général de droit imposant une « obligation de bonne conduite de l'administration ». En tant qu'il est pris de la violation d'une telle obligation, le moyen est irrecevable.

3. Par ailleurs, le moyen, en tant qu'il invoque un abus de droit, est irrecevable, étant donné que les parties requérantes n'exposent pas en quoi la partie adverse aurait commis un abus de droit en prenant l'acte attaqué, ni d'ailleurs ne précise quel serait ce droit.

4. Il ressort de l'argumentation développée par les parties requérantes que celles-ci reprochent à la partie adverse de leur imposer une amende administrative plus de douze années après l'adoption de la décision d'interdiction de mise en location le 11 février 2010. Les parties requérantes soutiennent, en effet, que le fait d'avoir laissé s'écouler un délai de douze années entre ces deux décisions irait à l'encontre du « principe de bonne conduite de l'administration » et que le « constat » posé en 2010 serait prescrit. Ce faisant, elles semblent invoquer une violation du principe général de droit du délai raisonnable.

Or, le caractère raisonnable de la durée d'une procédure doit s'apprécier au regard des circonstances de la cause, de la nature de l'affaire, du comportement de la personne concernée par la procédure et de celui de l'autorité. Le délai à prendre en considération commence lorsque l'autorité administrative a la possibilité de disposer de tous les éléments de fait, renseignements et avis qui doivent lui permettre de statuer en connaissance de cause. Le caractère raisonnable de la durée de la procédure doit s'apprécier non seulement au regard de la durée totale de celle-ci, mais aussi de la diligence avec laquelle l'autorité l'a menée au cours de ses étapes intermédiaires.

En l'espèce, le point de départ à prendre en considération pour apprécier le caractère raisonnable de la durée de la procédure n'est pas l'adoption de la décision du 11 février 2010 d'interdiction de mise en location, mais le moment à partir duquel

la partie adverse a disposé de tous les éléments lui permettant de statuer en connaissance de cause sur la violation de cette interdiction par les parties requérantes. Or, celle-ci a été saisie, le 26 juillet 2023, d'une demande d'attestation de contrôle de conformité introduite par la première partie requérante, laquelle mentionnait l'identité du locataire. Deux mois plus tard, soit le 29 septembre 2023, la partie adverse a informé les parties requérantes qu'une visite du logement serait réalisée le 30 octobre 2023. Cette visite des lieux a eu lieu à la date indiquée. Le même jour, a été rédigé un rapport d'enquête constatant quatorze infractions aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires. Un peu moins d'un mois plus tard, la partie adverse a informé les parties requérantes qu'une amende administrative d'un montant total de 13.400 euros pourrait leur être imposée, compte tenu de l'ensemble des infractions constatées. Ce courrier mentionnait aussi qu'une audition serait planifiée le 14 février 2024. Le 14 février 2024, la première partie requérante et son conseil ont été auditionnés. Le 26 mars 2024, la partie adverse a confirmé l'amende administrative d'un montant de 13.400 euros. Le 8 avril 2024, le conseil des parties requérantes a introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué à l'encontre de la décision leur infligeant une amende administrative. Le 6 mai 2024, le fonctionnaire délégué a confirmé l'amende administrative de 13.400 euros. Ainsi, un délai de près de dix mois s'est écoulé entre la réception du courrier le 26 juillet 2023 et l'adoption de l'acte attaqué le 6 mai 2024. Ce délai ne peut être qualifié de déraisonnable.

5. Le quatrième moyen est irrecevable, ou, à tout le moins, non fondé.

VII. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 avril 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