

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.811 du 14 janvier 2015

G./A.213.501/VI-20.251

En cause : **la société privée à responsabilité limitée MAR-IMMO,**

ayant élu domicile chez
Me Geoffrey VIGNERON, avocat,
avenue Louise, n° 109,
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Benoît LEMAL, avocat,
chaussée de Waterloo, n° 880,
1000 Bruxelles.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 26 août 2014, la société privée à responsabilité limitée MAR-IMMO sollicite la suspension de l'exécution de "la décision prise par le fonctionnaire délégué du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 1^{er} juillet 2014 (pièce n°3) déclarant son recours recevable mais non fondé et confirmant à 21.600 euros le montant de l'amende administrative due pour l'immeuble situé établi à 1070 Bruxelles, 57 rue de la Laiterie".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Une ordonnance du 9 décembre 2014, notifiée aux parties, convoque celles-ci à comparaître le 8 janvier 2015 à 10 heures.

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat ont été acquittés dans le délai prescrit.

M. le Conseiller d'Etat, Président f.f., Serge BODART, a exposé son rapport.

Me Rim BEN AMMAR, loco Me Geoffrey VIGNERON, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Benoît LEMAL, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Florence PIRET, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

III. 1. Le 3 septembre 2012, la partie requérante introduit, auprès de l'administration communale d'Anderlecht, une demande de permis d'urbanisme relative au bien sis "Rue de la Laiterie, 57" visant à "rénover une maison d'habitation en 5 appartements". Selon les informations communiquées par la partie requérante, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis le 27 novembre 2012.

III. 2. Le 23 décembre 2013, un procès-verbal est dressé en application de l'article 20, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement constatant l'inoccupation du logement conformément à l'article 15, § 2, du Code, sur la base des critères suivants : "Consommation annuelle d'eau inférieure à 5 m³" et "aucune domiciliation au 23 décembre 2013".

III. 3. Le 8 janvier 2014, le service d'inspection régionale du logement procède à l'envoi par recommandé d'un avertissement invitant la requérante à mettre fin à l'inoccupation dans les trois mois, à défaut de quoi une amende administrative lui serait notifiée pour un montant de 21.600 euros.

Le courrier précise notamment ce qui suit :

" L'inoccupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble destiné au logement pendant plus de douze mois consécutifs constitue une infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du logement [...].

L'enquête réalisée par les agents de la Région de Bruxelles capitale a révélé une forte présomption d'inoccupation concernant les logements en rubrique, dont vous êtes signalés comme propriétaire. Cette présomption se base notamment sur les critères suivants :

- personne n'est inscrit à l'adresse à titre de résidence principale
- ...
- ...
- consommation d'eau ou d'électricité pendant une période d'au moins 12 mois est inférieure au seuil fixé par le Gouvernement

En cas de travaux vous êtes priés de produire un permis d'urbanisme ou un devis détaillé, accompagné d'un échancier, et entreprendre ces travaux de manière effective dans les trois mois de la justification.

En cas d'absence de réponse ou à défaut d'avoir mis fin à l'infraction ou de l'avoir valablement justifiée dans les trois mois de la présente, une sanction administrative sera infligée.

Dans votre situation l'amende encourue est de :

CALCUL AMENDE : 500 € x Mètres Courants de Façade x Niveaux inoccupés x
Années en Infraction
 $50 \text{ €} \times 21,6 \times 2 \times 1 = 21.600 \text{ €}$

[...]"

Il semble que la partie requérante n'ait pas réagi à ce courrier.

III. 4. Le 5 mai 2004, le fonctionnaire dirigeant du Service des logements inoccupés inflige à la partie requérante une amende administrative de 21.600 euros.

III. 5. Le 4 juin 2014, la partie requérante introduit un recours contre cette décision devant le fonctionnaire délégué de la région de Bruxelles-Capitale, conformément à l'article 21 du Code bruxellois du logement.

III. 6. Le 1^{er} juillet 2014, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale déclare le recours de la requérante recevable mais non fondé et confirme l'amende administrative de 21.600 euros infligée à la partie requérante.

Il s'agit de la décision attaquée, laquelle est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le conseil de la requérante avance que la maison va faire l'objet d'une rénovation et qu'un permis d'urbanisme est en cours;

Qu'aucune domiciliation n'était possible durant les travaux

Considérant que s'il est exact qu'une demande de permis a bien été introduite le 3 septembre 2012 (accusé de réception), celle-ci a toutefois abouti à un refus de la commune en date du 27 novembre 2012;

Qu'à la connaissance de l'administration, aucune autre demande n'a été sollicitée pour ce bien; que, de même, aucune procédure de recours n'a été introduite contre ce refus;

Que la requérante invoque, par la voix de son conseil, que «une demande d'urbanisme est d'ailleurs en cours de traitement actuellement par votre administration»; que seul cet élément a été invoqué dans le cadre de son recours;

Que, vu les circonstances en l'espèce, le fonctionnaire délégué n'a pas estimé utile de convoquer la requérante à une audition pour statuer en toute connaissance de cause;

Qu'il faut également relever qu'il était loisible à la requérante de justifier l'inoccupation du bien par des raisons légitimes ou cas de force majeure dès janvier 2014 pour mettre fin à l'infraction présumée;

Qu'aucun élément de preuve ou commencement de preuve n'a été transmis à l'administration à cette fin;

Qu'au vu de ce qui précède, l'amende doit être confirmée".

III. 7. Le 11 juillet 2014, la partie requérante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale d'Anderlecht.

IV. MOYEN

IV. 1 Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un moyen unique de la violation "du Code Bruxellois du logement (article 15 principalement), de l'excès de pouvoir et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence, de l'insuffisance, de l'inadmissibilité des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des principes de proportionnalité et de bonne administration".

Elle soutient tout d'abord qu'"il n'est pas [...] prouvé que l'inoccupation (présumée) de son immeuble a duré douze mois consécutifs", dès lors qu'elle "a fixé son siège social à l'adresse de l'immeuble", que "son objet social inclut justement la réhabilitation de l'immeuble afin de le rendre habitable et dès lors exploitable" et que "la preuve d'une consommation annuelle inférieure aux seuils fixés par le Gouvernement n'a jamais été démontrée".

Elle ajoute que l'inoccupation est indépendante de sa volonté et repose sur un "motif légitime" puisque l'immeuble nécessitait la réalisation de travaux pour être rendu habitable, que l'inoccupation trouve "son origine dans le refus de la commune [de lui] octroyer [...] le permis d'urbanisme nécessaire à la poursuite de son projet

immobilier", qu'"il existait donc bien une impossibilité matérielle de poursuivre les travaux de rénovation en 2013", qu'"un nouveau projet immobilier a dû être mis en place" et qu'"une nouvelle demande d'urbanisme a d'ailleurs été introduite en date du 11 juillet 2014".

IV. 2 Décision du Conseil d'Etat

L'article 20 du Code bruxellois du logement dispose comme suit :

- " § 1^{er}. Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 15 du présent Code, un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

[...]

§ 2. Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions décrites au § 1^{er}, [...]

[...]

§ 3. Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service visé au § 2, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les trois mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit.

[...]

§ 4. L'infraction prévue au § 1^{er} fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

[...]

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Après expiration du délai visé au § 3, l'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service visé au § 2.

§ 5. [...]"

L'article 21 du même Code prévoit ce qui suit :

- " Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans le mois 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. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée".

Quant à l'article 15, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code bruxellois du logement, il définit les logements inoccupés comme étant ceux qui sont "manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant

que les éventuelles démarches urbanistiques en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs".

L'article 15, § 2, du même Code établit une présomption d'inoccupation des logements. Il est rédigé comme suit :

- " Sont présumés inoccupés, notamment les logements :
- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population;
 - 2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité;
 - 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation;
 - 4° pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.
- La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis [...] d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite".

En l'espèce, le procès-verbal du 23 décembre 2013 dressant le constat d'inoccupation de l'immeuble litigieux constate, d'une part, "aucune domiciliation au 23 décembre 2013" et, d'autre part, que la "consommation annuelle d'eau [est] inférieure à 5m³". En vertu de l'article 20, § 2, du Code bruxellois du logement, ce procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire. La fixation du siège social de la partie requérante à l'adresse de l'immeuble ou la circonstance que son objet social inclut la réhabilitation de celui-ci ne permet pas de renverser la présomption de son inoccupation pour une durée de 12 mois, telle qu'elle a été constatée par le procès-verbal du 23 décembre 2013. Par ailleurs, la partie requérante reconnaît implicitement que l'immeuble était non occupé conformément à sa destination en logement depuis au moins douze mois, en affirmant que l'"inoccupation avérée de l'immeuble" se justifiait par "la nécessité de réaliser des travaux pour rendre le bien habitable".

Contrairement à ce que semble soutenir la partie requérante, le procès-verbal dressé le 23 décembre 2013 ne constitue pas le point de départ du délai d'"au moins douze mois consécutifs" visé à l'article 15, § 2, alinéa 1^{er}, 4°, du Code précité. Il dresse, au contraire, un constat valant pour la période écoulée. La circonstance qu'il ne s'est écoulé que sept mois entre ce procès-verbal et l'introduction par la partie requérante d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme est donc sans incidence sur la validité du constat dressé le 23 décembre 2013. Ce laps de temps

supplémentaire vient, au contraire, s'ajouter à la période d'un an sur laquelle porte ce constat.

Une première demande de permis d'urbanisme introduite par la partie requérante a été refusée le 27 novembre 2012. Plus d'une année s'est donc écoulée avant que ne soit constatée, le 23 décembre 2013, l'infraction d'inoccupation. La partie requérante admet n'avoir introduit une nouvelle demande que le 11 juillet 2014, c'est-à-dire postérieurement à la décision attaquée. L'acte attaqué repose donc sur un motif exact, pertinent et admissible lorsqu'il relève qu'aucune nouvelle demande de permis n'a été sollicitée et que le seul élément invoqué dans le recours interne – à savoir, le fait qu'une demande de permis d'urbanisme serait actuellement en cours de traitement – est inexact.

Par ailleurs, la partie requérante ne prétend pas avoir porté à la connaissance de l'administration les éléments de preuve prévus par l'article 15, § 2, alinéa 2, c'est-à-dire un permis d'urbanisme ou un devis détaillé, que ce soit en première instance ou dans le cadre de son recours interne qui a abouti à la décision attaquée du 1^{er} juillet 2014. La décision attaquée indique, à cet égard, "qu'aucun élément de preuve ou de commencement de preuve n'a été transmis à l'administration" pour justifier l'inoccupation du bien, ce que ne conteste pas la requérante.

Il se déduit de ces éléments que l'acte attaqué ne procède *prima facie* d'aucune erreur manifeste d'appréciation, qu'il repose sur une motivation adéquate et suffisante et qu'il ne méconnaît pas l'article 15 du Code bruxellois du logement.

Le moyen unique n'est pas sérieux.

Il s'en déduit que la demande de suspension ne répond pas à la condition établie à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

**PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le quatorze janvier deux mille quinze par :

M.	Serge BODART,	Conseiller d'Etat, Président f.f.,
M ^{me}	Katty LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Katty LAUVAU.

Serge BODART.