

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.421 du 18 avril 2016

G./A.214.577/VI-20.339

En cause : **la société privée à responsabilité limitée COPY BRAUN,**

ayant élu domicile chez
Me Nicolas BONBLED, avocat,
boulevard du Souverain, n° 36,
1170 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 CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 24 décembre 2014, la société privée à responsabilité limitée COPY BRAUN demande l'annulation de "la décision du délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 octobre 2014, notifiée le 30 octobre 2014, par laquelle le Fonctionnaire délégué :

- déclare le recours du requérant recevable mais non fondé et, par conséquent, confirme l'amende imposée par le Fonctionnaire dirigeant;
- décide qu'est dû pour les «deux étages [qui] sont inoccupés» dans l'immeuble de la requérante le montant d'une amende administrative de 13.910 EUR".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

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.

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

Le dossier administratif a été déposé.

M. le Premier auditeur au Conseil d'Etat, Alain LEFEBVRE, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 6 janvier 2016, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 3 février 2016 à 10 heures.

M. le Conseiller d'Etat, David DE ROY, a exposé son rapport.

Me Nicolas BONBLED, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Benoît LEMAL, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. le Premier auditeur, Alain LEFEBVRE, a été entendu 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. La requérante est une entreprise qui réalise des travaux de photocopie et de reprographie.

Elle est propriétaire de(s) l'immeuble(s) situé(s) place Blyckaerts, n^{os} 4-5 à Ixelles qui, selon la requête, "ne forment plus qu'un seul immeuble" et précise avoir acheté cet immeuble comme maison de commerce en 1997. Depuis (au moins) l'obtention du permis d'urbanisme en 1959 transformant la façade en son état actuel, l'immeuble est affecté à destination de bureaux et de commerces. Actuellement, l'immeuble est occupé par trois locataires et une activité commerciale (celle de la requérante). Il se divise de la manière suivante :

1° rez-de-chaussée (arrière) : activité industrielle et commerciale (imprimerie - reproduction à grande échelle) avec locaux accessoires (bureaux, dépôts...);

2° rez-de-chaussée (partie avant) : activité religieuse (Eglise évangélique francophone, Monsieur Edouardo GAMEZ RIVAS);
3° entre-sol : un appartement (Madame Aurica GLIGUTA) ;
4° premier, deuxième et troisième étages : appartement (Monsieur Charles LEMASSON).

La requérante précise encore que l'immeuble est mis en vente, ce dont les services de la partie adverse sont parfaitement au courant, tout comme ils ont également connaissance du fait que la commune d'Ixelles et son C.P.A.S. se montrent intéressés par son achat. Un agent du comité d'acquisition a visité l'immeuble, le 10 septembre 2014, en vue de son évaluation.

III.2. Le 1^{er} juin 2012, la partie adverse adresse à la requérante un constat d'inoccupation partielle pour les logements dont elle est propriétaire, place Blyckaerts, n° 5 à 1050 Bruxelles, ce qui constitue une infraction à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. Plus précisément, le constat mentionne "Uniquement 1 personne domiciliée à cette adresse" et "logements aux étages inoccupés (RN)". La partie adverse met en demeure la requérante de mettre fin à l'infraction dans les trois mois et précise que l'amende encourue est de 13.134 euros, à savoir 500 euros X 8,756 mètres courant de façade X 3 niveaux inoccupés X 1 année.

Le 11 juin 2012, l'architecte de la requérante répond à la partie adverse que le rez-de-chaussée est loué sous bail commercial, que le logement du premier étage qui a abrité jusqu'il y a peu l'atelier COPERTA est en phase de rénovation, que le second étage est loué comme logement et que le troisième étage, jamais loué, est également en cours de rénovation en vue d'y faire un logement.

Le 4 juillet 2012, les services de la partie adverse visitent les lieux.

Le 14 septembre 2012, la partie adverse informe la requérante de l'abandon de l'amende notifiée le 1^{er} juin 2012, étant donné les démarches entamées pour la réhabilitation du bien.

III.3.1. Le 9 octobre 2013, la partie adverse écrit à la requérante qu'elle a pu constater, avec regret que, sauf erreur, les logements de la place Blyckaerts, n° 5 à Ixelles demeuraient inoccupés. Sous peine de reprendre une procédure de mise en demeure pouvant donner lieu à une amende, elle demande de transmettre, dans les 15 jours, tout élément ou document justifiant le maintien de l'inoccupation depuis 12 mois supplémentaires .

III.3.2. Le 10 mars 2014, la partie adverse écrit à la requérante que l'enquête réalisée par ses agents a révélé une forte présomption d'inoccupation concernant les logements sis place Blyckaert, n^{os} 4-5 à 1050 Bruxelles, cette présomption se fondant, notamment, sur le fait que personne n'est inscrit à l'adresse à titre de résidence principale. Une telle inoccupation constitue une infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du Logement. La partie adverse met en demeure la requérante de mettre fin à l'infraction dans les trois mois et précise que l'amende encourue est de 13.910 euros, à savoir 500 euros X 13,91 mètres courants de façade X 2 niveaux inoccupés X 1 année d'infraction.

Plus précisément, le procès-verbal d'infraction joint au courrier du 10 mars 2014 - qui date du 27 novembre 2013 - mentionne "aux niveaux 3 et 4, il a été constaté que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population, le 27/11/2013".

III.3.3. Le 20 mars 2014, la requérante répond à la partie adverse, notamment, que "[...] actuellement, l'immeuble compte deux locataires et deux activités commerciales qui occupent l'ensemble des plateaux de l'immeuble. Ce qui est en accord avec le dernier permis d'urbanisme délivré et seul légalement valable". Elle précise qu'un bail de location d'appartement a été enregistré au nom de Charles LEMASSON en date du 13 novembre 2013 et estime qu'il n'y a donc aucune raison de considérer l'immeuble comme abandonné ou inoccupé, même partiellement, à l'heure actuelle.

III.3.4. Le 27 août 2014, les services de la partie adverse visitent les lieux.

III.3.5. Le 4 septembre 2014, le fonctionnaire dirigeant du service des Logements inoccupés écrit notamment que :

" En date du 10/03/2014, l'administration vous a adressé par courrier simple et recommandé un avertissement concernant l'immeuble sis place Raymond Blyckaerts, 4/5 vous mettant en demeure de mettre fin, dans les 3 mois, à cette infraction ou de la justifier par des raisons légitimes ou cas de force majeure. Malgré l'avertissement, nous regrettons l'insuffisance des éléments justificatifs et constatons par la visite réalisée par nos agents le 27/08/2014 que les logements du premier et du troisième niveau demeurent, à ce jour, en infraction. Par conséquent, l'amende administrative de 13.910 € que vous encouriez est confirmée".

III.4. Le 28 octobre 2014, suite au recours introduit par la requérante, le fonctionnaire délégué décide que le recours n'est pas fondé et que le montant de l'amende administrative de 13.910 euros est dû. La décision est motivée comme suit :

" Vu l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (ci-après «le Code»);

Vu le dossier administratif et notamment :

- le procès-verbal dressé par le Service des Logements Inoccupés (ci-après «SLI») en application de l'article 20, § 2 du Code (anciennement article 23 duodecies, § 2) le 29 mai 2012 constatant l'inoccupation du bien sis Place R. Blyckaerts 5, conformément à l'article 15, § 2 du Code (anciennement 18, § 2), sur base du critère d'inoccupation suivant : «logements aux étages partiellement inoccupés, uniquement une personne domicilié à cette adresse»;
- l'avertissement du 1^{er} juin 2012 envoyé par le SLI par lettre recommandée à la requérante, la mettant en demeure de mettre fin à l'infraction constatée dans les 3 mois à dater de la mise en demeure, à défaut de quoi une amende administrative lui serait notifiée, pour un montant de «€ 500 x 8,756 mètres courants de façade x 3 x 1 = € 13.134»;
- la lettre envoyée par la requérante le 11 juin 2012 indiquant que «le rez-de-chaussée est loué sous bail commercial, le premier étage a abrité l'atelier COPERTA jusqu'il y a peu et est actuellement en phase de rénovation, le second étage est actuellement loué comme logement et le troisième étage, jamais loué, est actuellement en cours de rénovation en vue d'y faire un logement» ;
- la visite effectuée le 4 juillet 2012;
- la lettre du 14 septembre 2012 envoyée par le SLI à la requérante informant de l'abandon de l'amende étant donné les démarches entamées pour la réhabilitation du bien sis Place R. Blyckaerts 5;
- la lettre du 9 octobre 2013 envoyée par le SLI à la requérante l'informant qu'il a été constaté que les logements demeurent inoccupés;
- le procès-verbal dressé par le SLI en application de l'article 20, § 2 du Code le 27 novembre 2013 constatant l'inoccupation du bien sis Place R. Blyckaerts 4-5, conformément à l'article 15, § 2 du Code, sur base du critère d'inoccupation suivant : «aux niveaux 3 et 4, il a été constaté que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population le 27 novembre 2013»;
- l'avertissement du 10 mars 2014 envoyé par le SLI par lettre recommandée à la requérante, la mettant en demeure de mettre fin à l'infraction constatée dans les 3 mois à dater de la mise en demeure, à défaut de quoi une amende administrative lui serait notifiée, pour un montant de «€ 500 x 13,91 mètres courants de façade x 2 x 1 = € 13 910»;
- la lettre du 20 mars 2014 envoyée par la requérante au SLI invoquant en substance ce qui suit : «il s'agit d'un immeuble à vocation commerciale avec deux unités de logement», «actuellement l'immeuble compte deux locataires et deux activités commerciales qui occupent l'ensemble des plateaux de l'immeuble» et «un bail de location d'appartement a été enregistré au nom de Charles Lemasson en date du 13 novembre 2013 à cet effet»;
- la lettre du 3 avril 2014, envoyée par le SLI à la requérante, demandant de fournir copie des baux de location et toute autre information utile;
- la lettre du 24 avril 2014 envoyée par la requérante au SLI communiquant une copie du bail pour la sprl Copy Braun, une copie de bail pour Gamez Rivas Edouardo et une copie de bail de logement pour Lemasson Charles qui occupe 3 étages de l'immeuble (niveaux 1 à 3);
- la visite effectuée le 27 août 2014;
- la décision prise par le Fonctionnaire dirigeant du SLI, notifiée à la requérante le 4 septembre 2014, imposant une amende administrative de € 13.910;

Vu le recours introduit par la requérante auprès du Fonctionnaire délégué le 1^{er} octobre 2014 en vertu de l'article 21 du Code;

Considérant que le recours est recevable;

Considérant que dans son recours, la requérante invoque que l'immeuble situé Place R. Blyckaerts 4-5 «n'est pas un immeuble destiné au logement», mais que «cet immeuble est commercial»; qu'elle a eu «l'intention de transformer cet immeuble en immeuble d'habitation pour les étages»; qu'entretemps, «le bien a été mis en vente» et que dès lors, ne peut être reproché le fait «d'avoir suspendu les intentions de transformer les deux étages vides en habitations»;

Considérant que le bien en question est selon le cadastre une maison de commerce; que cette notion seule n'implique pas nécessairement que tout le bâtiment soit affecté au commerce;

Que suite aux visites effectuées par le SLI en 2012 et 2014, il a été constaté que le caractère résidentiel des étages ne peut être mis en question; que, par ailleurs, le Code détermine un logement comme «l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages»; qu'en autres termes, pour l'application du Code, est sans importance la situation urbanistique régulière du bien;

Qu'en outre, plusieurs courriers émanant de la requérante soulignent la mise en location comme appartement des étages (cf. notamment les courriers du 11 juin 2012 et 20 mars 2014); qu'en tout état de cause, la partie commerciale de l'immeuble n'a pas été prise en compte dans le calcul de l'amende imposée par le Fonctionnaire dirigeant du SLI ;

Considérant qu'il ressort de la visite des lieux le 27 août 2014 que deux étages sont bel et bien vides, et ce malgré le contrat de bail d'appartement non meublé affecté à la résidence principale du preneur, conclu, pour trois niveaux de l'immeuble sis Place R. Blyckaerts 4, par la requérante avec son propre administrateur le 25 octobre 2013;

Que le SLI a, pendant cette visite, pu constater qu'en réalité un étage, en occurrence le 2^{ème}, est utilisé comme logement par ledit administrateur; qu'il est vraisemblable que ledit contrat de bail d'appartement a été conclu avec seul but d'échapper à l'imposition d'une amende sur base de l'article 20 du Code;

Qu'en outre, lors de la visite du 27 août 2014, le SLI a pu constater que la situation des deux étages, qui étaient en phase de travaux ou de réhabilitation lors de la visite du 4 juillet 2012 et suite à laquelle la procédure d'amende a été abandonnée, n'a pas changé (cf. les photos dans le dossier à cet égard);

Qu'enfin, il découle du recours même que la requérante a suspendu ses intentions de transformer des étages vides en habitations; que, dès lors, l'inoccupation des deux étages ne peut être discutée ;

Considérant que les explications fournies par la requérante ne constituent pas une raison légitime ou un cas de force majeure qui pourraient être invoqués en sa faveur; que des solutions existent afin de mettre un terme à cette situation d'inoccupation et qu'elle a été informée des possibilités existantes;

Considérant que l'article 20, § 1^{er} du Code précise que «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» ;

Que deux étages sont inoccupés et que le montant de l'amende a été calculé conformément à l'article 20, § 4 du Code qui prévoit qu'elle s'élève à un montant de : «500 euros par mètre courant de la plus longue façade multipliée par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que

comporte le logement», soit en l'espèce: € 500 x 13,91 (mètres courants de façade) x 2 (niveaux) x 1= € 13.910;

Considérant qu'au regard des besoins en logement au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, cette inoccupation prolongée ne peut être admise; qu'il ressort de ce qui précède que l'amende imposée par le Fonctionnaire dirigeant du SLI est justifiée et qu'il y a lieu de la confirmer".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. PREMIER MOYEN

IV.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante prend un premier moyen de la violation "des articles 15 et 20, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de la contradiction des motifs, de l'absence de motivation adéquate, du principe de proportionnalité, de l'article 16 de la Constitution, de l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et de l'excès de pouvoir".

Après avoir rappelé le prescrit des articles 20, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 15, §§ 1^{er} et 2, du Code bruxellois du Logement, elle développe son moyen comme suit :

- " Par un procès-verbal dressé le 27 novembre 2013, la partie adverse a «constaté» que le bien «situé place Blyckaerts 4-5» était inoccupé, sur la base du critère suivant : «Aux niveaux 3 et 4, il a été constaté que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux Registres de la population le 27 novembre 2013» [...]. Ce constat est erroné, dès lors que les «niveaux» du bien visé sont occupés, comme rappelé ci-dessus, respectivement depuis 2010 (Monsieur Lemasson) [...] et 2001 (Madame Gliguta) [...].
- Le 4 septembre 2014, le Fonctionnaire dirigeant du S.L.I. a imposé à la requérante une amende administrative de 13.910,00 EUR, en raison de «l'inoccupation» «pendant plus de douze mois consécutifs constitu[ant] une infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du Logement». Ce sont toutefois «les logements du premier et du troisième niveau» qui sont visés [...].
- Quant à l'acte attaqué, il vise «l'inoccupation de deux étages» de l'immeuble «sis Place R. Blyckaerts, 4» (dont il constate que trois étages font l'objet d'un bail) [...]. La décision attaquée n'établit donc pas avec certitude quels sont les «niveaux» ou «logements» qui sont inoccupés. S'agit-il des «étages» du bâtiment n° 4 ou des «niveaux» des numéros 4-5 ? Et de quels seraient ceux inoccupés ? Les «logements du premier et du troisième niveau» ou ceux ou les «niveaux 3 et 4» [sic]?
- La partie adverse aggrave encore cette imprécision en ne mentionnant pas si elle considère que l'entresol (occupé par un locataire) est ou non pris en compte dans son décompte des «niveaux».

La partie adverse se fonde donc sur des éléments fluctuants, imprécis et contradictoires, qui ne permettent pas d'asseoir la légalité de sa décision, laquelle manque en fait. Le résultat est que l'acte attaqué prétend «confirmer» une amende administrative infligée par décision du Fonctionnaire dirigeant alors que le premier ne vise pas les mêmes étages que la seconde !

Cette décision manque également en droit, la partie adverse n'établissant pas avec la clarté et la précision requises que le logement serait inoccupé au sens de l'article 15 du Code bruxellois du Logement.

La notification de l'amende administrative fait ainsi état d'une infraction consistant en l'inoccupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble «pendant plus de douze mois consécutifs». Elle reste cependant en défaut manifeste d'établir l'inoccupation d'une partie clairement identifiée du «bien sis Place R. Blyckaerts 4-5» pendant plus d'une année consécutive.

En effet, d'une part, comme relevé ci-dessus, les «niveaux» dont l'inoccupation est critiquée ne sont pas les mêmes selon que l'on se réfère au procès-verbal du 27 novembre 2013, à la décision du fonctionnaire délégué ou à l'acte attaqué.

D'autre part, dès lors que l'acte attaqué repose sur un procès-verbal du 27 novembre 2013, il est patent que moins de «douze mois consécutifs» se sont écoulés entre ce constat et l'infliction de l'amende, notifiée le 4 septembre 2014. Même si l'on prend en considération la date de la décision attaquée, cette condition n'est pas remplie.

9. Par ailleurs, il semble que la partie adverse entende (implicitement) recourir à la présomption d'inoccupation visée à l'article 15, § 2, 3°, du Code bruxellois du Logement, lorsqu'elle relève que «deux étages sont bel et bien vides, et ce malgré le contrat de bail d'appartement non meublé affecté à la résidence du preneur».

C'est cependant à tort que la partie adverse considère que «deux étages» sont «bel et bien vides». Le seul étage «vide», le troisième, est constitué de combles non aménagés (et dont l'aménagement devrait nécessairement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme), qui ne peuvent donc pas être considérés comme un «logement inoccupé» au sens de la législation bruxelloise.

C'est encore à tort qu'elle tenterait de fonder sa décision sur l'article 15, § 2, 3°, du Code précité, qui prévoit une présomption réfragable d'inoccupation des logements «qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation».

D'une part, ce fait n'est étayé par aucun élément de preuve ou procès-verbal émanant de la partie adverse, et n'est donc pas établi.

D'autre part, en se contentant de relever que deux étages sur les trois occupés par Monsieur Lemasson, seraient «bel et bien vides», la partie adverse ne peut pas se fonder sur la présomption précitée, dès lors que le logement en question est assurément garni du mobilier indispensable à son affectation, l'endroit précis où doit se trouver ce «mobilier indispensable» au sein d'un logement n'étant pas prescrit par le Code.

A suivre la logique de la partie adverse, un «logement» mis en location et occupé par un locataire qui n'aurait pas réparti, de manière équilibrée ou adéquate selon l'appréciation de la partie adverse, son mobilier devrait également être considéré comme logement «inoccupé», ce qui est évidemment absurde et illégal.

En outre, le partie adverse omet de mentionner que la quantité et la qualité du mobilier présent dans l'appartement de Monsieur Lemasson va bien au-delà du «mobilier indispensable», ce qui n'est pas contredit.

Par ailleurs, s'agissant du troisième étage, l'on aperçoit mal quel est le mobilier qui serait «indispensable» et pour quel motif il conviendrait de garnir des combles non aménagés.

10. Enfin, à titre subsidiaire, la requérante rappelle que la présomption précitée peut, sur la base de l'article 15 précité, être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes.

A plusieurs reprises, la requérante a signalé qu'elle avait mis en vente l'immeuble concerné, ce dont la partie adverse est parfaitement informée. Depuis 2013, la commune d'Ixelles a manifesté à plusieurs reprises son intérêt pour l'acquisition de l'immeuble. Ce processus prend inévitablement du temps, spécialement dans le chef d'une autorité publique. Cet intérêt réel a encore été confirmé lors d'une visite de l'administration communale au mois de septembre.

Si Votre Conseil estimait, malgré les éléments exposés ci-dessus, que deux étages (mais lesquels ?) de l'immeuble de la requérante sont «inoccupés» (*quod non*), encore faudrait-il constater qu'il existe indubitablement une «raison légitime» à cette inoccupation, étant la perspective d'une vente prochaine, en l'état, à l'autorité communale.

Imposer, à la partie requérante, malgré ce motif légitime, de payer une amende administrative de près de 14.000 EUR et d'entreprendre de coûteux travaux de rénovation et de rechercher de nouveaux locataires pour un terme forcément très limité (et, à défaut, de se voir imposer de nouvelles amendes de montants supérieurs), serait donc manifestement disproportionné et constituerait une atteinte non raisonnablement justifiée à son droit de propriété et à la protection de ses biens.

Ceci est d'autant plus vrai que le produit de cette amende (et de celles qui seraient infligées ultérieurement) bénéficie à hauteur de 85 % à la commune d'Ixelles (sur le territoire de laquelle se situe le bien) en vertu de l'article 23 du Code précité, plaçant cette dernière dans une position particulièrement dominante (elle percevrait à la fois l'essentiel du montant des amendes payées par la requérante, tout en bénéficiant de la nécessité pour celle-ci de vendre son immeuble à bref délai - et donc très probablement à un prix inférieur à celui du marché - pour éviter de devoir en payer de nouvelles).

Par conséquent, le premier moyen est fondé".

B. Mémoire en réponse

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir ce qui suit :

- " 18. Contrairement à ce que la partie requérante prétend, l'acte attaqué identifie clairement la situation d'inoccupation qui justifie l'imposition de l'amende administrative.

En effet, l'acte attaque mentionne :

- Le caractère inoccupé de deux étages;
- Le constat effectué lors de la visite des lieux le 27 août 2014;
- Le fait qu'en plus du rez commercial, seul le deuxième étage est occupé.

Il résulte donc clairement de l'acte attaqué que c'est le caractère inoccupé des deuxième et troisième étages de l'immeuble qui justifie l'amende imposée.

19. Par ailleurs, on constate que la partie requérante ne conteste pas que deux étages de son immeuble sont bel et bien vides. Elle indique, en effet, qu'il existe une raison légitime à cette inoccupation à savoir la perspective d'une vente prochaine.

La partie requérante n'a jamais contesté la réalité des manquements relevés et ayant amené à l'amende administrative. L'infraction n'est donc pas contestée.

Concernant l'argument relatif aux travaux et à la vente future, il a déjà été jugé que «la circonstance que le bailleur aurait entrepris des démarches pour mettre fin aux manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...] après qu'ils ont été constatés, n'est pas de nature à remettre en cause le fait que ces manquements ont été commis, ni en conséquence, à influencer sur l'opportunité de l'imposition de l'amende ou sur la détermination de son montant».

Cette jurisprudence est parfaitement transposable en l'espèce à propos de la vente envisagée. La conclusion est d'autant plus valable en l'espèce que les travaux

annoncés n'ont pas été exécutés et que la vente n'a toujours pas eu lieu alors que l'infraction d'inoccupation a déjà été constatée en mai 2012, soit plus de deux ans avant l'adoption de l'acte attaqué.

Contrairement à ce que la partie requérante soutient, elle n'a pas pris les mesures utiles pour régulariser la situation infractionnelle et éviter ainsi l'imposition de l'amende administrative.

20. A l'inverse, la partie adverse a fait preuve de tolérance et d'une certaine souplesse vis-à-vis de la partie requérante dès lors qu'elle lui a laissé un délai de plus de deux ans depuis le premier avertissement pour régulariser la situation (du 1^{er} juin 2012 au 28 octobre 2014).

La partie adverse n'a donc pas commis une erreur manifeste d'appréciation en sanctionnant la partie requérante.

21. En tout état de cause, en ce qui concerne la motivation, on relèvera qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose au Fonctionnaire délégué de répondre à l'ensemble des arguments soulevés devant lui. A cet égard, il est de jurisprudence constante de votre Conseil que :

«Le fonctionnaire délégué se prononçant sur un recours contre l'interdiction de mise en location n'est pas une juridiction administrative et n'est donc pas tenu de répondre à l'ensemble des éléments soulevés dans le recours».

L'acte attaqué contient les motifs qui permettent à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'amende a été confirmée.

22. Il ressort de ce qui précède que l'acte attaqué est adéquatement motivé et que la partie adverse n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation en imposant l'amende administrative contestée au regard des infractions constatées et de l'attitude du contrevenant.

Le premier moyen n'est donc pas fondé".

C. Mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, la requérante fait valoir ce qui suit :

" 10. La partie requérante rappelle qu'elle conteste, à titre principal, l'acte attaqué en ce qu'il considère que deux étages de l'immeuble sis place Blyckaerts sont inoccupés. Ce n'est qu'à titre subsidiaire qu'elle relève l'existence de raisons légitimes qui, à considérer que certains étages de l'immeuble sont inoccupés, seraient de nature à justifier cette inoccupation. La partie adverse se méprend lorsqu'elle affirme que la partie requérante ne conteste pas l'inoccupation de certains étages.

11. La partie adverse n'a pas dissipé la confusion relative à l'identification des étages dont la prétendue inoccupation a donné lieu à une amende administrative. Dans son mémoire en réponse, la partie adverse relève tout d'abord que le deuxième étage de l'immeuble est occupé [...]. Elle ajoute ensuite : «Il résulte donc clairement de l'acte attaqué que c'est le caractère inoccupé des deuxième et troisième étage de l'immeuble qui justifie l'amende imposée» [...].

Les étages qualifiés d'inoccupés ne sont, à la lecture du mémoire en réponse, toujours pas clairement déterminés. Le procès-verbal de la partie adverse dressé le 27 novembre 2013 indiquait que les niveaux 3 et 4 étaient inoccupés. L'amende administrative établie le 4 septembre 2014 par le Fonctionnaire dirigeant du S.L.I. identifie les premier et troisième niveaux comme étant inoccupés [...]. L'acte attaqué fait état de deux niveaux inoccupés, sans les identifier [...].

Le mémoire en réponse identifie de nouveaux étages. La partie adverse y précise que les niveaux visés par l'acte attaqué, et qui justifient l'infliction d'une amende administrative, sont les deuxième et troisième niveaux de l'immeuble.

Contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, l'identification des étages objets de l'infraction ne ressort pas clairement de l'acte attaqué, eu égard aux nombreuses contradictions entre le dossier administratif, l'acte attaqué et le mémoire en réponse de la partie adverse.

Or, pour être adéquate, la motivation formelle d'un acte administratif doit être «explicite, non contradictoire, exacte en fait et en droit, pertinente, précise et suffisante». L'acte attaqué vise différents documents qui contiennent des informations contradictoires. L'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé en la forme.

12. La partie adverse n'apporte pas davantage de précision quant aux contradictions relatives à la localisation de l'immeuble litigieux. Les actes visés dans le préambule de l'acte attaqué sont relatifs tantôt à l'immeuble sis au n° 5 de la place Blyckaerts, tantôt à l'immeuble sis au n° 4 de cette place, tantôt à ces deux immeubles.

En outre, la partie adverse ne démontre pas que «l'inoccupation de deux étages» que sanctionne l'acte attaqué dure depuis plus de douze mois consécutifs, comme le prévoit l'article 15 du Code du Logement. Elle n'explique pas le fait que moins de douze mois se sont écoulés entre la constatation de l'inoccupation de deux niveaux dans un procès-verbal daté du 27 novembre 2013 et l'infliction de l'amende administrative le 4 septembre 2014.

13. La partie adverse soutient, par ailleurs, que la partie requérante a disposé de plus deux années pour mettre fin à la situation illégale. La partie adverse fait référence à l'avertissement daté du 1^{er} juin 2012.

Cet avertissement était relatif à l'immeuble sis place Blyckaerts n° 5. Or, l'acte attaqué concerne l'immeuble sis au n° 4 de la place. L'inoccupation de deux étages dans l'immeuble sis au n° 4 de la place est constatée dans un procès-verbal daté du 27 novembre 2013, soit moins de douze mois avant l'infliction de l'amende.

14. La partie adverse affirme que la motivation de l'acte attaqué est adéquate dans la mesure où, s'agissant d'une décision prise sur recours, le Fonctionnaire délégué n'est pas tenu de répondre à l'ensemble des arguments soulevés devant lui. Cela n'exclut pas qu'il doit ressortir des motifs de l'acte que les arguments développés dans le recours ont été examinés par l'autorité statuant sur recours, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Votre Conseil a récemment rappelé :

«Considérant que l'obligation de motiver résultant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'implique pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre à tous les arguments développés dans les recours dont elles sont saisies; qu'elles doivent néanmoins indiquer les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et répondre aux moyens pertinents invoqués; que le but de la motivation formelle est de permettre au destinataire de l'acte de comprendre les raisons de la mesure prise par l'autorité et d'apprécier l'intérêt d'une contestation».

En l'espèce, l'acte attaqué ne laisse pas apparaître les motifs pour lesquels les arguments développés dans le recours ont été rejetés.

15. Il découle de ce qui précède que le premier moyen est fondé".

D. Dernier mémoire de la partie adverse

Dans son dernier mémoire, la partie adverse expose ce qui suit :

" 4. Il apparaît du rapport de l'Auditeur qu'une confusion est opérée entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage.

5. Le troisième étage est parfaitement habitable :

* Dans le cadre du recours devant le fonctionnaire délégué, la partie requérante n'a pas soutenu que le 3^{ème} étage n'était pas habitable, *quod non* (c'est pour la première fois dans le cadre de la requête en annulation qu'un tel argument a été formulé);

* Il ressort clairement de pièces produites par la partie requérante que le troisième étage est bien habitable (ce qui explique ainsi aisément qu'elle n'ait jamais soutenu le contraire *in tempore non suspecto*) :

- Le plan établi par l'architecte de la partie requérante [...].

- Le courrier du 11 juin 2012 [...] de l'architecte de la partie requérante indique expressément :

«Actuellement, le rez-de-chaussée est loué sous bail commercial, le premier étage a abrité l'atelier COPERTA jusqu'il y a peu et est actuellement en phase de rénovation, le second étage est actuellement loué comme logement et le troisième étage, jamais loué, est actuellement en cours de rénovation en vue d'y faire un logement» [...].

- La partie requérante reconnaît expressément que le 3^{ème} étage est habitable, dans la mesure où elle indique dans son courrier du 24 avril 2014 [...] :

«Le bail de logement pour LEMASSON Charles qui occupe les 3 étages de l'immeuble à savoir niveaux 1,2 et 3.»

Ainsi, Charles LEMASSON (par ailleurs gérant de la SPRL COPY BRAUN) est titulaire d'un bail de résidence principal qui porte notamment sur le 3^{ème} étage.

Qui mieux que le gérant de la partie requérante peut ainsi démontrer que le 3^{ème} étage est habitable.

- Lors de la visite des lieux le 27 août 2014, il a été constaté que deux étages sont bel et bien vides, le contrat signé entre la partie requérante et son administrateur portant formellement sur 3 étages mais dans les faits, un seul, à savoir le 2^{ème} étage, est occupé par Mr Lemasson.

- La visite du 27 août 2014 a également permis de constater que les travaux de réhabilitation qui avaient été constatés lors de la visite du 4 juillet 2012 (et qui avait justifié l'abandon de la procédure d'amende) n'avaient aucunement évolué.

- La photo de la façade [...] mise en perspective avec le plan de l'architecte [...] montre sans ambiguïté que le 3^{ème} étage est parfaitement habitable.

La taille des fenêtres et la hauteur sous plafond sont identiques ou suffisantes pour faire du 3^{ème} étage une surface habitable, ce que la partie requérante reconnaît expressément par l'intermédiaire de son architecte.

Il semble dès lors que le rapport de l'Auditeur repose sur une confusion entre le 3^{ème} étage, et l'éventuel 4^{ème} étage, comme l'atteste la photo de la façade [...].

Il est par ailleurs curieux après avoir indiqué que l'acte attaqué établit de manière suffisante quels sont les logements considérés comme inoccupés [...] de considérer ensuite que le 3^{ème} étage était inoccupé, en confondant le 3^{ème} et le 4^{ème} étage.

6. Ledit 4^{ème} étage est une surface sous toit, non habitable, dont il n'a pas été fait mention dans les échanges entre parties et dans le recours devant le fonctionnaire délégué.

Ce 4^{ème} étage n'a naturellement pas été pris en considération dans le calcul de l'amende.

7. A supposer que la partie requérante ait soutenu dans les échanges épistolaires et/ou dans le cadre de son recours devant le fonctionnaire délégué que le 3^{ème} étage n'était pas habitable, *quod non*, la partie adverse aurait procédé à des vérifications au service de l'urbanisme de la Commune d'Ixelles pour démontrer que cet étage avait déjà été habité par le passé, dans le respect des normes établies par le Code bruxellois du Logement.

Si la partie adverse n'a pas procédé à de telles vérifications, c'est en raison de la position de la partie requérante qui n'a jamais contesté le caractère habitable du 3^{ème} étage.

Mieux, le caractère habitable est expressément reconnu notamment par le bail concédé à M. Lemasson et portant notamment sur ce 3^{ème} étage.

8. Par combles non aménagés, la partie adverse entend les combles ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité (notamment en termes de superficie et hauteur sous plafond) et non équipés en eau, électricité et chauffage.

Telle n'est pas la situation du 3^{ème} étage de l'immeuble sis Place Blyckaert 4-5 à 1050 Bruxelles, mais telle est la situation du 4^{ème} étage.

L'examen des plans et des photos versés au dossier démontre que les divisions ne sont pas les mêmes et ne correspondent pas au 3^{ème} étage qui n'est pas mansardé.

L'auditeur paraît avoir été induit en erreur par les niveaux de l'immeuble.

Les châssis des pièces mansardées correspondent à ceux des «chien assis» situés dans la toiture, soit forcément au-dessus du 3^{ème} étage.

Une fenêtre rampante de type velux dans cette pièce mansardée peut être identifiée.

Ainsi le reportage photographique de la façade arrière et de la façade avant établit que le 3^{ème} étage n'est pas mansardé.

Ainsi, à bon droit, ce niveau a bien été considéré comme un logement inoccupé tant par le SLI que par le Fonctionnaire délégué, sans avoir égard au fait qu'il soit «aménagé» ou pas.

On soulignera encore que ce caractère habitable est expressément reconnu par la partie requérante, laquelle l'a donné en location à son gérant.

9. Il résulte de ces développements et des pièces complémentaires produites [...] que le 3^{ème} étage est une surface habitable par ailleurs inoccupée, que le premier moyen n'est pas établi et que le rapport de l'Auditeur repose sur une confusion entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage.

10. S'agissant de la question de la vente de l'immeuble, l'Auditeur relève à juste titre que les pièces jointes au recours en annulation ne concernent pas la vente de l'immeuble litigieux.

On peut par ailleurs s'étonner qu'un éventuel projet de vente n'ait toujours pas abouti à ce jour.

11. Dans le cadre des échanges épistolaires, la partie requérante a invoqué des travaux en vue de la réhabilitation de l'immeuble [...], mais pas un véritable projet concret de vente, si ce n'est via une clause de style.

12. A ce jour, ledit projet ne semble aucunement aboutir et la partie requérante s'abstient de préciser où en est ce projet.

Que ce qui a été présenté comme un projet avec la Commune d'Ixelles apparait en réalité comme une possibilité très incertaine, et aucunement comme un projet concret réalisable à brève échéance.

Qu'ainsi, le service des logements inoccupés a pris contact avec la Commune d'Ixelles ce 6 novembre 2015, qui a précisé que son hypothétique achat était une opération de réserve dans le cadre d'un contrat de quartier : que, dès lors, un tel projet ne pourrait être entrepris que si un autre projet était abandonné, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Que la seule démarche accomplie par la Commune aurait été de demander une estimation du bien au comité d'acquisition.

La Commune a par ailleurs demandé à la partie requérante d'étayer son prix par des offres d'autres candidats acquéreurs, ce qu'elle s'est abstenue de faire.

Que le projet apparait particulièrement hypothétique, incertain et improbable.

Que dans le cadre de son recours, les pièces produites sont étrangères au dit projet.

Qu'on perçoit mal en quoi la décision attaquée aurait dû être davantage motivée sur ce point, *quod non*, alors que la partie requérante n'apporte pas d'élément précis sur un projet réel et concret de vente, si ce n'est via une clause de style.

13. La jurisprudence de votre Conseil enseigne :

«Tout acte administratif doit reposer sur des motifs de droit et de fait, exacts, pertinents et admissibles» (C.E., n° 142.713 du 29 mars 2005).

«L'article 15 du Code bruxellois du Logement énonce avec précision les actions ou l'abstention des bailleurs que la Région de Bruxelles-Capitale peut sanctionner par une amende administrative, notamment le fait d'avoir mis un logement en location en violation de l'interdiction prescrite par l'article 5 du même Code. L'article 15 précité détermine également avec précision la sanction qui peut être infligée pour réprimer ces actions ou cette abstention, à savoir une amende administrative d'un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué et dépendant du nombre d'infractions. Il s'agit donc d'une norme conforme au principe de la légalité des peines. Il s'ensuit que le fait que le législateur ait accordé à la Région le pouvoir de déterminer le montant de l'amende n'est pas contraire à ce principe dès lors que ce pouvoir doit s'exercer dans les limites fixées par l'article 15 du Code bruxellois du Logement. Le montant de l'amende doit en effet être situé dans la fourchette fixée par le législateur et être déterminé en fonction de la gravité du fait incriminé que la Région doit évaluer en fonction du nombre de manquements aux exigences visées à l'article 4 du Code bruxellois du Logement» (C.E., n° 209.318 du 30 novembre 2010).

«L'article 15 du Code bruxellois du Logement énonce avec précision les actions ou l'abstention des bailleurs que la Région de Bruxelles-Capitale peut sanctionner par une amende administrative. Il détermine également avec précision la sanction qui peut être infligée pour réprimer ces actions ou cette abstention, à savoir une amende administrative d'un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur» (C.E. n° 213.842 du 15 juin 2011).

14. La partie requérante est restée particulièrement vague dans son projet de vente. La partie requérante s'est contentée d'invoquer un projet de vente, sans le détailler ou en justifier la concrétisation.

Par rapport à son obligation de motiver sa décision, la partie adverse devait répondre aux éléments avancés par la partie requérante : les dits éléments avancés par la partie requérante sont particulièrement limités.

La partie requérante n'a pas apporté d'éléments précis (compromis signés dans les règles de l'art, option d'achat ferme et irrévocable toujours valable pour l'acquisition du bien, ...).

Si tel avait été le cas, *quod non*, il appartenait à la partie adverse de motiver davantage le fait de ne pas prendre en considération ce projet concret de vente.

Or, dans le cas d'espèce, force est de constater que le soi-disant projet de vente est resté particulièrement peu étayé, s'assimilant davantage à une possibilité qu'à un projet imminent.

Dès lors, il suffit à la partie adverse de relever que ce projet ne fait l'objet d'aucune pièce probante pour satisfaire à son obligation de motivation.

Que dans ces circonstances, c'est à bon droit que la partie adverse a motivé l'acte attaqué en relevant :

«Les explications fournies par la requérante ne constituent pas une raison légitime ou un cas de force majeure qui pourraient être invoqués en sa faveur».

15. Il ne s'agit pas d'une erreur de droit dans le chef de la partie adverse : la procédure d'amende aurait été suspendue si le projet de vente était apparu sérieux, crédible et étayé par des pièces probantes, *quod non* ;

L'obligation de motivation est remplie en l'espèce, vu le peu d'éléments avancés par la partie requérante pour tenter vainement d'invoquer un projet hypothétique de vente, la motivation formelle pouvant être qualifiée de suffisante eu égard à

l'argumentation de la partie requérante et à ses maigres pièces sur un hypothétique projet de vente.

On soulignera par ailleurs :

«Le fonctionnaire délégué se prononçant sur un recours contre l'interdiction de mise en location n'est pas une juridiction administrative et n'est donc pas tenu de répondre à l'ensemble des éléments soulevés dans le recours» (C.E., n° 219.986 du 27 juin 2012).

La partie requérante a parfaitement compris l'argumentation de la partie adverse, et c'est à tort que l'Auditeur estime que l'acte attaqué ne permet pas de déterminer pour quelle raison la partie adverse n'a pas admis les explications fournies par la requérante".

E. Dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante fait valoir ce qui suit :

- " 16. La partie requérante maintient qu'eu égard aux divergences qui existent entre le procès-verbal dressé par la partie adverse le 27 novembre 2013, l'amende établie par le Fonctionnaire dirigeant du F.L.I., l'acte attaqué, le mémoire en réponse et, désormais, le dernier mémoire, la partie requérante constate que la partie adverse reste en défaut d'établir de manière suffisamment claire les logements qu'elle considère comme inoccupés.

Outre les éléments déjà identifiés par la requête et le mémoire en réplique sur ce point, la partie requérante constate que la partie adverse persiste, dans son dernier mémoire [...], à mentionner l'existence d'un quatrième étage qui n'existe pas (sauf à considérer l'entresol comme un étage), comme en témoignent d'ailleurs les plans et la photo qu'elle annexe à son dernier mémoire.

Contrairement à ce qu'affirme péremptoirement la partie adverse, le rapport de l'Auditorat ne repose donc en rien sur «une confusion entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage» [...].

La partie requérante constate ensuite, avec Monsieur le Premier Auditeur, que la partie adverse n'établit pas que le troisième étage remplissait les conditions pour être considéré comme un logement inoccupé. En effet, les photos figurant au dossier administratif ne permettent pas de déterminer si ce logement comprend également des pièces non mansardées, *quod non*. Les pièces jointes au dernier mémoire sont tardives et, partant, irrecevables. Un dossier administratif se dépose et ne se compose pas pour les seuls besoins de la cause, sous peine notamment de violer les droits de la défense.

En toute hypothèse, ces pièces nouvelles ne permettent pas davantage de déterminer que le troisième étage compterait des pièces non mansardées.

Par ailleurs, la partie requérante souligne, avec Monsieur le Premier Auditeur, que la mise en vente d'un logement peut parfaitement constituer une raison légitime justifiant une inoccupation et que la partie adverse a commis une erreur de droit en soutenant le contraire dans l'acte attaqué (même si elle prétend aujourd'hui, pour les besoins de la cause, que tel n'aurait pas été le cas et qu'elle aurait été mal comprise).

Dans tous les cas, la partie adverse a, à tout le moins, violé son obligation de motivation formelle vu le caractère vague du considérant précité.

Il n'est, en outre, pas admissible que, pour les besoins de la cause, elle invoque le résultat d'une «prise de contact» avec la commune d'Ixelles le 6 novembre 2015 dont il résulterait que l'acquisition de l'immeuble par la commune serait un projet «particulièrement hypothétique, incertain et improbable» [...]. Si tel était le cas, on aperçoit difficilement les motifs pour lesquels des agents de la commune d'Ixelles ont pris la peine de visiter l'immeuble dans son entièreté au début du mois de septembre 2014 [...].

Cette «prise de contact» unilatérale et tout à fait tardive - elle aurait dû, au minimum, prendre place avant l'adoption de l'acte attaqué - viole manifestement les droits de la défense. L'auteur de l'information fournie à la partie adverse n'est pas identifié et il n'est pas établi qu'il soit en mesure de fournir des informations au nom de cette commune. Les affirmations de la partie adverse à cet égard ne reposent, par ailleurs, sur aucune pièce probante, pas même un échange de correspondance, et ne sont donc en rien étayées. Pour l'ensemble de ces motifs, le premier moyen doit, par conséquent, être déclaré fondé".

IV.2. Décision du Conseil d'Etat

Le moyen repose sur différents griefs, respectivement relatifs aux éléments de fait qui fondent l'acte attaqué, à la durée de la période d'inoccupation prise en considération, au caractère de "logement inoccupé" du troisième étage, à la validité du constat d'inoccupation et, enfin, au défaut de prise en considération d'une "raison légitime" d'inoccupation.

A. Quant aux éléments de fait qui fondent l'acte attaqué

Confrontant les indications qui figurent sur divers constats et décisions intervenus en la présente cause, le moyen reproche à la partie adverse d'avoir fondé sa décision sur des "éléments fluctuants, imprécis et contradictoires".

Selon l'acte attaqué, la visite des lieux effectuée par les agents de la partie adverse le 27 août 2014 a révélé que "deux étages sont bel et bien vides, et ce malgré le contrat de bail d'appartement non meublé affecté à la résidence principale du preneur, conclu pour trois niveaux de l'immeuble [...] par la requérante avec son propre administrateur le 25 octobre 2013" et que "en l'occurrence le 2^{ème}, est utilisé comme logement par ledit administrateur". L'acte attaqué mentionne également que, lors de cette visite des lieux, il a été constaté que "la situation des deux étages, qui étaient en phase de travaux ou de réhabilitation lors de la visite du 4 juillet 2012 et suite à laquelle la procédure d'amende a été abandonnée, n'a pas changé (cf. les photos dans le dossier à cet égard)". Il résulte, par ailleurs, de la lettre du 11 juin 2012 adressée par l'architecte de la requérante à la partie adverse que les deux étages en rénovation étaient le premier et le troisième.

Il résulte de ce qui précède que les logements considérés par la partie adverse comme inoccupés sont bien ceux des premier et troisième étages, ce que la requérante ne peut sérieusement prétendre ignorer, puisqu'elle en avait elle-même fait état, dans sa lettre du 11 juin 2012. Par ailleurs, la circonstance que, en sa page 3, l'acte attaqué mentionne l'immeuble sis place R. Blyckaerts 4, n'est pas davantage de nature à introduire un doute quant à l'identification des logements litigieux, puisqu'il

ressort à suffisance du dossier administratif qu'il n'y a en réalité plus qu'un immeuble aux n^{os} 4 et 5 de la Place Blyckaerts, ce que le requérant a admis à plusieurs reprises, tant au cours de la procédure administrative, que dans sa requête introductive de la présente cause.

B. Quant à la durée de la période d'inoccupation prise en considération

Dès lors, d'une part, qu'un premier constat d'inoccupation partielle des logements a été posé le 1^{er} juin 2012 et, d'autre part, qu'aux termes d'un courrier du 9 octobre 2013, la partie adverse a constaté la persistance de cette inoccupation, sans que ces deux constats soient d'ailleurs contestés par la requérante, la circonstance que le procès-verbal d'infraction qui a initié la procédure ayant mené à l'adoption de l'acte attaqué ait été établi le 27 novembre 2013, n'empêchait pas la partie adverse de considérer que ce qu'elle a estimé être une situation d'inoccupation durait depuis plus de douze mois consécutifs, et ne la contraignait pas à situer à la date de ce procès-verbal le début de la période de douze mois prise en considération pour établir l'infraction.

C. Quant au caractère de "logement inoccupé" du troisième étage

Il appartient à l'autorité chargée d'infliger une amende administrative de prouver que les faits qui la justifient sont établis.

L'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement est libellé comme suit:

- " § 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.
En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.
Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.
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".

Ainsi qu'il ressort du courrier du 11 juin 2012 adressé à la partie adverse par l'architecte de la requérante et versé au dossier administratif, le troisième étage devait faire l'objet de travaux destinés à le transformer en logement. Il n'est pas contesté que ces travaux n'ont pas été menés à terme.

Au titre de l'obligation de preuve qui lui incombait, il appartenait à la partie adverse d'établir à suffisance que le troisième étage n'était pas constitué de combles non aménagés.

Le seul constat, posé par l'acte attaqué, que deux étages sont bel et bien vides n'acquiesce pas la partie adverse de cette obligation de preuve.

Par ailleurs, les photos prises par la partie adverse et dont des copies sont versées au dossier administratif ne permettent pas de déterminer si le troisième étage est constitué, ou non, de combles non aménagés.

Dans ces circonstances, il s'impose de constater que la partie adverse n'a pas établi à suffisance que le troisième étage comptait parmi les niveaux devant être pris en considération pour le calcul du montant de l'amende infligée à la requérante.

Il s'ensuit qu'en tant qu'il lui en fait le grief, le moyen est fondé.

D. Quant à la validité du constat d'inoccupation

Sans doute, le constat de ce que "deux étages sont bel et bien vides" n'est-il pas acté dans un procès-verbal versé au dossier administratif et les photos prises lors de la visite effectuée le 27 août 2014 et jointes au dossier administratif n'indiquent-elles pas à quels étages elles se rapportent. Cependant, la décision du fonctionnaire dirigeant était justifiée par le fait que "les logements du premier et du troisième niveau demeurent, à ce jour, en infraction". Dans son recours du 1^{er} octobre 2014, non seulement la requérante n'a pas contesté l'inoccupation des deux étages litigieux, mais elle a mentionné qu'elle avait "suspendu ses intentions de transformation des deux étages vides en habitation". L'acte attaqué a donc pu considérer l'inoccupation des premier et troisième étages comme étant établie, et ce indépendamment des critiques qu'appelle la prise en considération du troisième étage.

E. Quant au défaut de prise en considération d'une "raison légitime" d'inoccupation

Dans son courrier du 11 juin 2012, l'architecte de la requérante justifiait l'inoccupation des premier et troisième étages par les travaux de rénovation qui y étaient entrepris.

Dans son courrier du 20 mars 2014, elle a soutenu qu'il n'y avait "aucune raison de considérer cet immeuble comme abandonné ou inoccupé, même partiellement, à l'heure actuelle".

Enfin, dans son recours introduit auprès du fonctionnaire-délégué de la partie adverse, elle a évoqué une perspective de vente de l'immeuble pour justifier la suspension de "ses intentions de transformation des deux étages vides en habitations". Les pièces justificatives qu'elle déclarait annexer à son recours étaient toutefois étrangères à un projet de vente et il n'y a pas lieu d'avoir égard à la copie du courriel d'un agent de la commune d'Ixelles que la requérante joint à son dernier mémoire, et dont rien n'indique qu'elle l'avait produit dans le cadre du recours introduit devant le fonctionnaire délégué de la partie adverse. Pour le surplus, si la requérante peut être suivie en ce qu'elle dénonce, comme tardive, l'invocation, par la partie adverse, d'un contact que celle-ci aurait eu avec la commune d'Ixelles, le 6 novembre 2015, le rejet de cet argument de la partie adverse ne sert, en toute hypothèse, pas la preuve de la probabilité de vente.

Dans ces circonstances, constatant la persistance, depuis le 1^{er} juin 2012, d'une situation que la requérante a tenté de justifier de diverses manières, et ne disposant pas de garanties suffisantes quant à la probabilité et l'imminence de la vente annoncée, la partie adverse a raisonnablement pu estimer que la "raison légitime" requise, en vertu de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, pour renverser la présomption d'inoccupation n'était pas rencontrée en l'espèce.

Il n'y a, en outre, pas lieu d'avoir égard au grief de méconnaissance de l'obligation de motivation formelle que la requérante formule à ce propos, et en tant que tel, pour la première fois dans son dernier mémoire.

S'agissant enfin du caractère disproportionné de la sanction infligée à la requérante, celle-ci ne l'envisage que par référence à la perspective de vente de l'immeuble à la commune d'Ixelles, perspective dont il vient d'être montré qu'elle n'était, en toute hypothèse, pas suffisamment précise.

Il suit de l'ensemble de ces considérations que le moyen est fondé en ce qu'il critique l'appréciation selon laquelle le troisième étage de l'immeuble ne serait pas constitué de "combles non aménagés" au sens de l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement.

V. SECOND MOYEN

V.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante prend un second moyen de la violation de "l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'insuffisance des motifs, de l'erreur ou de l'incohérence dans les motifs, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motivation adéquate, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, elle fait valoir ce qui suit :

- " 12. La partie adverse a violé l'article 20, § 4, du Code précité, en appliquant une autre formule de calcul de l'amende que celle prescrite.
L'article 20, § 4, du Code bruxellois du logement dispose :
«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.
En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.
Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.
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 [...]».
Pour rappel, l'acte attaqué indique ce qui suit quant au calcul de l'amende :
«Que deux étages sont inoccupés et que le montant de l'amende a été calculé conformément à l'article 20, § 4 du Code qui prévoit qu'elle s'élève à un montant de "500 euros par mètre courant de la plus longue façade multipliée par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement", soit en l'espèce : € 500 x 13,91 (mètres courants de façade) x 2 (niveaux) x 1 = €13.910» [...].
Dès lors que l'infraction est censée porter sur deux «étages» ou «niveaux» inoccupés dans un immeuble qui en compte davantage (comme l'indique l'extrait ci-dessus), il convenait que la partie adverse applique la formule énoncée au deuxième alinéa de l'article 20, § 4, précité (cas d'un bâtiment partiellement inoccupé).
En pareil cas, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.
Pour rappel, l'immeuble situé aux n^{os} 4-5 Place Blyckaerts comprend les «niveaux» (dont l'entresol) suivants : rez-de-chaussée, entresol et les étages (au nombre de trois, selon la partie adverse qui, au mépris de l'article 20, § 4, du Code, prend en considération les combles non aménagés tenant lieu de troisième étage).
A supposer même que les données sur lesquelles se fonde la partie adverse soient établies (*quod non*), la formule suivante aurait, dès lors, dû être appliquée :

$$\frac{[500 \text{ EUR} \times 13,91 \text{ (mètres courants de façade)} \times 2 \text{ (niveaux)} \times 1 \text{ (année)} = 13.910]}{5} \times 2 = 5.564 \text{ EUR}$$

En faisant application d'une formule manifestement erronée eu égard au cas d'espèce, la partie adverse a violé l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement.

Le second moyen, en sa première branche, doit donc être déclaré fondé

Dans une seconde branche, la requérante expose ce qui suit :

- " 13. La motivation insuffisante, erronée et incohérente de l'acte attaqué ne permet pas à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles elle s'est vu infliger l'amende litigieuse. Elle ne repose pas sur des motifs admissibles et elle est manifestement erronée en droit et en fait.

Il a été démontré, à l'occasion des développements du premier moyen (*supra*), que la décision attaquée n'établissait pas avec la rigueur et la certitude requises quels étaient les «niveaux» ou «étages» qui, selon la partie adverse, étaient effectivement inoccupés au moment d'adopter celle-ci, ni quel bâtiment elle visait (n° 4 ou n° 4 et 5?). Cette décision repose ainsi sur des éléments factuels fluctuants et contradictoires.

La même imprécision caractérise les «mètres courants de façade» pris en considération dans le «calcul» opéré par la partie adverse. En effet, dès lors que la partie adverse entend sanctionner l'inoccupation partielle de l'immeuble situé au n° 4 de la place Blyckaerts [...], il n'y avait aucune raison de compter 13,91 mètres pour le calcul de l'amende (*i.e.* la mesure, non établie par l'acte attaqué, des mètres courants de façade pour les n° 4 et 5), mais uniquement 5,154 mètres.

Cette longueur de façade est celle obtenue en soustrayant 8,756 mètres (*i.e.* la mesure, non démontrée par la partie adverse, des mètres courants de la façade du n° 5 [...]) à 13,91 mètres (*i.e.* la mesure non démontrée des mètres courants de façade des biens situés aux n° 4 et 5).

Dans la même logique, la formule de calcul aurait dû intégrer le caractère partiel de l'inoccupation de l'immeuble situé au n° 4 (2 niveaux sur les 4 dénombrés par la partie adverse, auxquels il fallait ajouter l'entresol) et, partant, tenir compte d'un quotient de 2/5.

La formule suivante aurait, dès lors, dû être appliquée :

$$\frac{[500 \text{ EUR} \times 5,154 \text{ (mètres courants de façade)} \times 2 \text{ (niveaux)} \times 1 \text{ (année)} = 5.154]}{5} \times 2 = 2.061,6 \text{ EUR}$$

Le second moyen, en sa seconde branche est donc également fondé".

B. Mémoire en réponse

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse expose ce qui suit :

- " 24. Contrairement à ce que la partie requérante prétend, l'amende a bien été calculée conformément à l'article 20, §4, du Code du Logement.

En effet, cette disposition prévoit que «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».

La partie adverse n'a tenu compte dans la formule appliquée que des deux étages inoccupés. Elle a donc respecté la formule prévue par le Code du logement.

25. Il résulte de ces considérations que le deuxième moyen n'est pas fondé".

C. Mémoire en réplique

Dans son mémoire réplique, la requérante fait état de ce qui suit :

- " 18. S'agissant de la première branche du moyen, l'article 20, § 4, al. 2, du Code du Logement dispose :
«En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation».
Dans l'acte attaqué, la partie adverse a indiqué la formule suivante : «€ 500 x 13,91 (mètres courants de façade) x 2 (niveaux) x 1 = € 13.910». Force est de constater que la formule de calcul n'est pas établie conformément à l'article 20, § 4, al. 2, du Code du Logement. Cet article prévoit que le calcul doit être opéré en plusieurs étapes. Il convient, dans un premier temps, de déterminer le montant de l'amende qui serait due dans l'hypothèse où le bâtiment entier était inoccupé. Il s'agit, dans un second temps, de diviser ce montant par le nombre de niveaux de l'immeuble et de le multiplier par le nombre de niveaux inoccupés.
L'acte attaqué ne laisse pas apparaître que le calcul de l'amende a été effectué en appliquant les deux étapes détaillées ci-dessus.
En sa première branche, le moyen est fondé.
19. Quant à la seconde branche du moyen, la partie requérante constate qu'aucune réponse n'est apportée par la partie adverse. Cette dernière soutient que la formule de calcul prévue par le Code du Logement a été correctement appliquée. Elle n'explique pas le fait que 13,91 «mètres courants de façade» ont été pris en compte pour le calcul de l'amende relative à l'immeuble sis au n° 4 de la place Blyckaerts, alors que la longueur de 13,91 mètres correspond à la façade des deux immeubles sis aux n^{os} 4 et 5 de la même place.
En sa seconde branche, le moyen est également fondé.

D. Dernier mémoire de la partie adverse

Dans son dernier mémoire, la partie adverse expose ce qui suit :

- " 18. Les conclusions de l'Auditeur sur le second moyen sont la conséquence logique de sa position sur le premier moyen.
Il a cependant été démontré ci-dessus que le premier moyen n'était pas fondé, et que le rapport de l'Auditeur sur le dit moyen reposait sur un axiome inexact, voire une confusion.
Le premier moyen n'étant pas fondé, il doit en être par conséquent de même pour le second moyen.
La partie adverse n'a tenu compte dans le calcul de l'amende que des deux étages inoccupés, à savoir le premier et le 3^{ème} (à ne pas confondre avec le 4^{ème} étage sous toit)".

E. Dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante se réfère à ses écrits de procédure antérieurs et au rapport du Premier auditeur. Elle rejoint la conclusion de

celui-ci qui considère que, dès lors que le premier moyen est fondé, le second l'est également.

V.2. Décision du Conseil d'Etat

A. Quant à la première branche

Il apparaît certes que les termes en lesquels l'acte attaqué décrit le mode de calcul de l'amende infligée à la requérante ne correspondent pas, en toutes ses composantes, à la formule libellée par l'article 20, §4, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, pour les cas d'occupation partielle d'un immeuble.

La discordance n'est toutefois qu'apparente, la partie adverse ayant appliqué la formule définie par le législateur, mais en décrivant la mise en œuvre dans des termes différents. Elle n'a, en effet, pas expressément tenu compte de la multiplication et de la division par le nombre de niveaux que comporte l'immeuble, sous-sols et combles non aménagés non compris, opérations qui se neutralisent nécessairement.

Il s'ensuit qu'en tant qu'il reproche à la partie adverse d'avoir fait application d'une formule erronée, le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

En revanche, et ainsi que l'établit la réponse à l'un des griefs formulés au titre du premier moyen, la partie adverse a bien violé l'article 20, § 4, du Code précité, en prenant en considération, pour la mise en œuvre de la formule applicable, deux niveaux, sans avoir établi à suffisance que l'un d'eux – à savoir le troisième étage – n'était pas constitué de combles non aménagés.

Dans cette mesure, le moyen est fondé en sa première branche.

B. Quant à la deuxième branche

Le moyen critique en substance la motivation formelle de l'acte attaqué, en ce que celui-ci fixe le montant de l'amende infligée à la requérante.

Pour rappel, l'amende confirmée par l'acte attaqué a été fixée au montant de 13.910 euros, déterminé de la façon suivante : 500 euros X 13,91 (mètres courant de façade) X 2 (niveaux) X 1.

La requérante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre comment le montant de l'amende a été déterminé. Il ressort, en effet, de l'examen du premier moyen, et plus particulièrement du premier grief qui y était formulé, qu'elle avait parfaitement conscience, d'une part, de ce que l'infraction qui lui a été reprochée concernait deux niveaux et, d'autre part, de ce que la partie adverse a considéré comme unique l'immeuble sis aux n^{os} 4 et 5 de la Place Blyckaerts à Ixelles, ce qui l'a amenée à prendre en considération, comme mètres courant de façade, la valeur "13,91". Dans ces circonstances, l'application, faite par l'acte attaqué, de la formule que définit le Code bruxellois du Logement permet à la requérante de comprendre comment le montant de l'amende litigieuse a été déterminé.

Il n'en reste pas moins qu'en sa deuxième branche, le second moyen est également fondé en ce qu'il dénonce la motivation erronée de l'acte attaqué : le calcul de l'amende prend, en effet, en compte deux niveaux inoccupés, alors qu'il ressort de l'examen du premier moyen qu'il n'est pas établi que le troisième étage n'était pas constitué de "combles non aménagés" au sens de l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement.

VI. INDEMNITE DE PROCEDURE

La requérante sollicite la condamnation de la partie adverse au paiement de l'indemnité de procédure de base de 700 euros.

La partie adverse n'a fait état d'aucun élément dont le Conseil d'Etat pourrait tenir compte pour réduire le montant de l'indemnité sollicitée.

Il y a lieu, en conséquence, de faire droit à la demande d'indemnité de procédure formulée par la requérante.

PAR CES MOTIFS, D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 octobre 2014 déclarant le recours introduit par la société COPY BRAUN recevable mais non fondé et confirmant l'amende de 13.910 euros imposée par le fonctionnaire dirigeant.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Article 3.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix-huit avril deux mille seize par :

MM. Jacques JAUMOTTE,
David DE ROY,
Serge BODART,
Vincent DURIEUX,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Jacques JAUMOTTE.