

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.225 du 24 octobre 2016

G./A.213.984/VI-20.304

En cause : **FONSECA MARQUES** Manuel,

ayant élu domicile chez
Me Ingrid JODOCY, avocat,
avenue Louise, n° 522/11,
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 CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 14 octobre 2014, Manuel FONSECA MARQUES demande l'annulation de la décision prise par le fonctionnaire délégué de l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14 août 2014 confirmant, à son encontre, l'imposition d'une amende administrative de 9.570 euros pour logement inoccupé.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

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

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Florence PIRET, a rédigé un rapport.

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

Une ordonnance du 8 août 2016, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 21 septembre 2016.

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.

M. le Président de chambre, Jacques JAUMOTTE, a exposé son rapport.

Me Maitana VICENTE HERNÁNDEZ *loco* Ingrid JODOCY, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Benoît LEMAL, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Florence PIRET, 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. Le requérant est propriétaire indivisaire d'un immeuble sis 1070 Bruxelles, rue Docteur Meerman, 45, lequel semble être resté à l'abandon pendant plusieurs années.

III. 2. Un constat d'inoccupation de l'immeuble est établi par un procès-verbal daté du 18 avril 2013. Par un courrier recommandé daté du 22 avril 2013, le fonctionnaire dirigeant de la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement de la partie adverse lui adresse un avertissement pour logement inoccupé, fondé sur l'article 23^{duodecies}, § 3, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement. Il est précisé ce qui suit :

" Vous êtes mis en demeure de mettre fin à l'infraction dans les 3 mois à dater de l'envoi de la présente et d'en apporter la preuve par toute voie de droit. Les inspecteurs de la Cellule Logement Inoccupés sont disposés à visiter les lieux, à votre demande, pour constater la levée de l'infraction. A défaut d'avoir mis fin à l'infraction, une sanction administrative vous sera notifiée par courrier et, en cas de non paiement éventuel, il pourra être procédé à la vente publique du logement. Dans votre situation l'amende encourue est de :

CALCUL AMENDE: 500 euros x Mètres courants de façade x Niveaux inoccupés
x année d'infraction :500 euros x 6.380 Mc x 3 x 1 = 9.570 euros".

III. 3. Par un courrier daté du 21 octobre 2013, le conseil du requérant informe la Direction du Logement de l'entame, en juin 2013, de travaux de rénovation de l'immeuble litigieux et de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, " des travaux de rénovation [étant] impérativement nécessaires avant de pouvoir mettre les lieux en location".

Le requérant a en effet introduit, le 19 juillet 2013, auprès de la commune d'Anderlecht, une demande de permis d'urbanisme "ayant pour objet : transformer ou rénover sans modification de volume ".

Dans ce même courrier, il est par ailleurs fait état de qu'une procédure en liquidation de patrimoine commun a été lancée, en ce sens qu'une transaction a été signée, mais que les actes notariés n'ont pas encore été passés.

III. 4. Par un courrier électronique daté du 28 octobre 2013, un agent de la Cellule "Logements inoccupés" du Service régional de Bruxelles demande au requérant la transmission d'une copie de la demande de permis ainsi que de l'accusé de réception du dossier complet et recevable. Il sollicite également la copie de l'octroi du permis, dans l'éventualité où il serait déjà en sa possession. Il est précisé qu'"en cas d'octroi du permis, [le requérant] bénéficiera [...] des délais en vigueur pour le mettre en œuvre conformément au code bruxellois d'aménagement du territoire [mais que] [s]ans réaction du [requérant], la procédure de notification prendra cours sans autre avertissement ".

III. 5. Par un courrier électronique daté du 30 octobre 2013, le même agent accuse réception de la copie de "l'attestation de dépôt de dossier", transmise par courriel du 29 octobre 2013, et réclame la transmission de "l'accusé de réception d'un dossier complet" que la commune a dû, entretemps, délivrer dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme. Il précise que, dès réception du document demandé, il transmettra la notification officielle de la suspension de la procédure d'amende en cours "le temps nécessaire à la délivrance du permis d'urbanisme (120 jours à dater de l'AR)".

III. 6. Le 23 décembre 2013, le requérant se voit délivrer par la commune d'Anderlecht l'accusé de réception de dossier complet. Il ne communique cependant pas ce document à la Direction concernée.

III. 7. Par une lettre datée du 24 janvier 2014, le fonctionnaire dirigeant de la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement rappelle au requérant la procédure d'avertissement pour logement inoccupé dont il fait l'objet et souligne que les éléments justificatifs demandés pour surseoir ou mettre fin à la procédure ne lui sont toujours pas parvenus. Il lui donne un délai de 15 jours pour lui transmettre les documents à défaut de quoi "l'amende sera notifiée par courrier sans autre avertissement".

III. 8. Par un courrier recommandé du 12 février 2014, le conseil du requérant transmet à la Direction du Logement l'accusé de réception de dossier complet et demande l'annulation de l'amende de 9.750 euros.

III. 9. Par un courrier électronique daté du 17 février 2014, un agent de la Cellule "Logements inoccupés" du Service régional de Bruxelles fait savoir au conseil du requérant que l'administration régionale n'est pas tenue informée des accusés de réception délivrés par les autorités communales et qu'elle est tributaire de la collaboration des propriétaires, ce qui explique le "rappel dd. 24.01.2014".

III. 10. Par un courrier du 18 février 2014, le conseil du requérant accuse réception du courriel du 17 février 2014 et fait savoir qu'il "invite son client à transmettre copie du permis d'urbanisme dès l'obtention de celui-ci".

III. 11. Par une lettre datée du 20 février 2014, le fonctionnaire dirigeant de la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement suspend l'amende encourue par le requérant jusqu'au 12 mai 2014 "étant donné l'obtention d'un permis d'urbanisme prévu en date du 23 avril 2014 et la programmation de travaux de réparation ou d'amélioration du logement visé".

Le fonctionnaire dirigeant rappelle, qu'en vertu de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement, les travaux doivent être entrepris de manière effective, dans les trois mois de la justification, et qu'ils doivent être poursuivis de manière continue par la suite.

Enfin, le fonctionnaire dirigeant invite le requérant à lui transmettre "à l'approche du 12 mai 2014", date à laquelle la suspension prend fin, "tous les éléments permettant de conclure que les travaux sont entamés (...) ainsi qu'un échéancier détaillé des travaux en cours précisant la date à laquelle il s'engage à faire réoccuper le bien".

La lettre se termine par l'indication du fait qu'il est toujours loisible "de prendre contact avec la « cellule logements inoccupés » afin de convenir une visite avec l'agent-inspecteur en charge [du] dossier et faire constater le respect de ses obligations".

III. 12. Le 3 juillet 2014, le fonctionnaire dirigeant de la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement décide d'infliger au requérant une amende administrative de 9.570 euros, regrettant l'insuffisance des éléments justificatifs et constatant que le logement demeure en infraction.

III. 13. Par une lettre datée du 17 juillet 2014, le conseil du requérant, arguant du retard de la commune d'Anderlecht pour la délivrance du permis d'urbanisme, demande à la Direction du Logement de suspendre la procédure jusqu'à l'obtention du permis et la réalisation des travaux de rénovation et d'amélioration. Cette lettre fait notamment état de ce qui suit: "[...], le permis d'urbanisme de mon client était prévu pour la fin du mois d'avril 2014 mais la commune a pris du retard pour délivrer le permis d'urbanisme et mon client n'a toujours pas reçu l'autorisation de réaliser les travaux envisagés". En outre, il faut rappeler que Monsieur FONSECA MARQUES est co-indivisaire de cet immeuble et qu'une procédure de liquidation de patrimoine commun est en cours.

III. 14. Par courrier recommandé daté du 30 juillet 2014, le requérant introduit un recours auprès du Fonctionnaire délégué et demande une nouvelle suspension de la procédure.

III. 15. Le 14 août 2014, le Fonctionnaire délégué décide de confirmer l'amende administrative de 9.570 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme il suit :

" Vu l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Vu le dossier administratif et notamment :

- Le procès-verbal dressé par le Service des Logements inoccupés (ci-après, le SLI) en application de l'article 20, § 2, du Code du Logement (anciennement article 23 *duodecies*, § 2) le 18 avril 2013 constatant l'inoccupation du logement, conformément à l'article 15, § 2, du Code du Logement (anciennement 18, § 2), sur base du critère d'inoccupation suivant : «Consommation d'eau inférieure à 5 m³»;
- L'avertissement du 22 avril 2013 envoyé par le SLI par lettre recommandée mettant le requérant 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 € 9.570 (€ 500 x 6.380 mètres courants de façade x 3 niveaux inoccupés x 1 année en infraction);

- Le courrier du conseil du requérant du 21 octobre 2013 expliquant que le requérant a commencé la rénovation de l'immeuble en juin 2013 et a déposé un dossier de demande de permis à la commune le 19 juillet 2013 en vue de rénover l'immeuble et d'y rajouter des étages;
- Le courriel du SLI du 30 octobre 2013 demandant au conseil du requérant une copie de l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis;
- Le courrier du SLI du 24 janvier 2014 au requérant afin de signifier qu'en l'absence de la communication des éléments justificatifs demandés dans les 15 jours, l'amende de € 9.570 lui serait notifiée;
- Le courrier du conseil du requérant du 12 février 2014 communiquant l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis d'urbanisme daté du 23 décembre 2013;
- Le courrier du SLI du 20 février 2014 suspendant l'amende jusqu'au 12 mai 2014, tenant ainsi compte des délais légaux d'obtention d'un permis d'urbanisme et de la programmation de travaux de réparation ou d'amélioration du logement et précisant au conseil du requérant qu'il est attendu du requérant qu'à l'approche du 12 mai 2014, il transmette tous les éléments permettant de conclure que les travaux sont entamés;
- La décision prise par le Fonctionnaire dirigeant le SLI en date du 3 juillet 2014, notifiée au requérant le 4 juillet 2014 et lui imposant une amende administrative de € 9.570;

Vu le recours introduit par le requérant auprès du Fonctionnaire délégué le 30 juillet 2014 en vertu de l'article 21 du Code du Logement;

Considérant que le requérant explique que la commune ne lui a toujours pas délivré le permis d'urbanisme qui lui permettrait de réaliser les travaux envisagés; Considérant que sous l'ancien Code du Logement, en vigueur au moment du début de la présente procédure, les raisons ou circonstances pouvant justifier l'inoccupation d'un logement n'étaient pas limitées comme elles le sont aujourd'hui par l'article 15 du Code, ce qui explique l'opportunité pour le SLI de pouvoir suspendre la procédure en l'attente de l'octroi d'un permis d'urbanisme; Considérant qu'il ressort du dossier administratif que ce n'est que 3 mois après l'avertissement du SLI que le requérant a déposé un dossier de demande de permis; Que de plus, celui-ci était incomplet; Que non seulement cette première démarche était tardive mais que le requérant ou son conseil ont négligé, dans un premier temps, d'en informer le SLI alors que celui-ci en avait fait expressément la demande;

Que, bénéficiant malgré tout d'une suspension de la procédure jusqu'au 12 mai 2014, le requérant a à nouveau manqué de diligence en ne prenant pas contact avec le SLI avant cette date; Qu'étant donné l'existence de la présente procédure et la claire nécessité de collaborer au maximum avec le SLI, il revenait en effet au requérant de s'informer de l'état de la procédure de demande de permis en cours auprès de la commune et de se manifester au SLI avant la date limite fixée; Considérant que sous ces circonstances, c'est à juste titre que le SLI a décidé, ce 3 juillet 2014, d'imposer l'amende administrative de € 9.570;

Considérant par ailleurs que l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code du Logement, tel qu'entré en vigueur le 28 juillet 2013, et applicable au jour où la présente décision est prise, prévoit que l'inoccupation d'un logement peut être justifiée par des raisons légitimes ou un cas de force majeure et que, « 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 de bâtir 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 »;

Considérant que le requérant ne produit aucun devis et, ne pouvant produire aucun permis d'urbanisme, ne fait état d'aucune démarche accomplie en vue de se renseigner sur la procédure de demande de permis en cours alors que, renseignement pris, il s'avère que la commission de concertation a rendu un avis unanime défavorable sur la demande de permis du requérant en date du 20 mars 2014;

Que pour le surplus, à défaut d'explications du requérant, il n'est pas perçu en quoi le fait que le requérant soit co-indivisaire de l'immeuble et qu'une procédure de liquidation du patrimoine commun soit en cours, puisse empêcher de mettre fin à l'inoccupation du logement ; Qu'enfin, il ressort du dossier administratif de la demande de permis d'urbanisme que le logement est resté à l'abandon pendant plusieurs années ;

Considérant par conséquent que l'inoccupation du logement n'est justifié par aucune raison légitime au sens de l'article 15 § 2, alinéa 2 du Code du Logement; Que pour tous ces motifs, l'amende administrative de € 9.570 est confirmée".

III. 16. Par la suite, le permis d'urbanisme sollicité a été refusé par la commune d'Anderlecht en date du 2 septembre 2014, ce dont le requérant a été informé par courrier du 5 septembre 2014.

IV. TROISIEME ET QUATRIEME MOYENS

IV. 1. Thèses des parties

A. Requête et mémoire en réplique

Dans les troisième et quatrième moyens de sa requête, le requérant invoque, d'une part, la violation de "l'application des ordonnances du 11 juillet 2013 et du 17 juillet 2003 en ce qui concerne l'application dans le temps des deux ordonnances : violation de l'application de l'article 23 *duodexies*, § 3, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 et de l'article 20 et suivants de l'ordonnance du 11 juillet 2013" et, d'autre part, la violation "de l'ordonnance du 11 juillet 2013 et de l'ordonnance du 17 juillet 2003".

En synthèse, le requérant estime que puisque la procédure d'imposition de l'amende a été suspendue par décision du 20 février 2014, la partie adverse devait délivrer une seconde mise en demeure sur la base des nouvelles dispositions du Code bruxellois du logement qui, entretemps, étaient entrées en vigueur. Il estime, par ailleurs, que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas se référer à l'article 15, § 2, du Code Bruxellois du logement dans sa version applicable à partir du 28 juillet 2013, alors que cette disposition légale n'était pas applicable au moment du constat des faits en avril 2013 et du début de la procédure de mise en demeure. Il en conclut qu'il y a donc eu violation de la règle d'application de la loi dans le temps: avant de pouvoir infliger l'amende prise, soit la partie adverse aurait dû continuer à se baser sur

l'application de l'ordonnance de 2003, soit elle aurait dû reprendre la procédure conformément à l'ordonnance du 11 juillet 2013. Le requérant fait encore valoir que toute infraction doit trouver sa source dans une loi en vigueur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, vu que le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement tel qu'entré en vigueur le 28 juillet 2013, alors que les faits incriminés ont été constatés sous l'égide de l'ordonnance de 2003. Enfin, dans son mémoire en réplique, il considère qu'il y a également eu une violation du principe du raisonnable dès lors que la partie adverse s'est fondée sur une loi qui n'est pas applicable.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse fait valoir que le grief du requérant quant à l'application dans le temps des ordonnances est sans intérêt, les régimes de sanction qui se sont succédés étant identiques. Elle en déduit que les changements de législation n'ont pas affecté la teneur de l'acte attaqué. Elle ajoute, à titre subsidiaire, qu'elle "a bien fait application des dispositions en vigueur au moment où l'infraction a été constatée" et que "[l]e fait que la procédure de sanction ait été suspendue pour laisser à la partie requérante la possibilité de régulariser la situation n'impose pas à la partie adverse d'opérer un nouveau constat de l'infraction". Elle estime avoir fait une correcte application dans le temps des ordonnances du 17 juillet 2003 et du 11 juillet 2013.

C. Dernier mémoire du requérant

Après avoir rappelé que la partie adverse a fait application de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement tel qu'entré en vigueur le 28 juillet 2013 pour des faits qui ont été constatés en avril 2013, soit sous l'empire de l'ancienne législation, le requérant maintient que la décision attaquée viole l'application de la législation en ce sens que cette décision ne peut pas se référer à un article de la nouvelle ordonnance non encore entrée en vigueur au moment du constat des faits et du début de la procédure de mise en demeure. Il estime qu'il fallait soit continuer à se baser sur l'application de l'ordonnance de 2003, soit reprendre l'ensemble de la procédure conformément à l'ordonnance du 11 juillet 2013. Il réitère par ailleurs son argument selon lequel une sanction ne peut trouver sa source que dans un texte législatif applicable au moment des faits, avec cette conséquence que la décision attaquée viole le principe du raisonnable en ce qu'elle se fonde sur une loi qui n'est pas applicable.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'acte attaqué se fonde sur l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement, dans sa version telle que modifiée par l'ordonnance du 11 juillet 2013 "modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement" et rendue applicable à partir du 28 juillet 2013. Certes, le constat d'inoccupation de l'immeuble établi dans un procès-verbal du 18 avril 2013, comme la mise en demeure adressée au requérant le 22 avril 2013, se fondaient sur les dispositions de l'ordonnance du 17 juillet 2003. Mais l'ordonnance du 11 juillet 2013 est entrée en vigueur le 28 juillet 2013 et, à défaut de disposition transitoire relative aux dispositions applicables en l'espèce, les dispositions de cette ordonnance sont d'application immédiate.

En l'occurrence, le principe de non-rétroactivité des lois n'empêche pas l'application des dispositions nouvelles à des situations toujours en cours. En effet, l'infraction administrative en cause constitue un manquement continu : elle vise, selon l'article 20, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement, "le fait, pour le propriétaire [...] de l'immeuble, de maintenir inoccupé un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages". Or, si un manquement continu est commis avant et après l'entrée en vigueur de la loi qui modifie la disposition légale enfreinte, c'est la disposition modifiée qui est applicable au délit, même si la nouvelle disposition est plus sévère.

Dès lors, l'acte attaqué devait légalement se fonder sur l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement, dans sa version applicable au moment de son adoption, sans devoir reprendre la procédure *ab initio* puisque l'inoccupation de l'immeuble litigieux s'est maintenue au-delà de l'entrée en vigueur, le 28 juillet 2013, des nouvelles dispositions légales. La circonstance que la procédure a été suspendue postérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 11 juillet 2013 n'imposait, par ailleurs, nullement l'envoi d'une nouvelle mise en demeure sur la base des nouvelles dispositions applicables. En effet, les étapes de la procédure menées sous l'égide des dispositions antérieures ont pu continuer à produire leurs effets dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 17 juillet 2013.

Les troisième et quatrième moyens réunis ne sont, en conséquence, pas fondés.

V. PREMIER, DEUXIEME ET CINQUIEME MOYENS

V. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant invoque un premier moyen, pris "du défaut de motifs et de la violation de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, selon lequel l'autorité administrative a commis une erreur dans l'appréciation des faits qui est de nature à vicier l'acte, et en se fondant sur des éléments de preuve insuffisants". Le requérant fait grief au fonctionnaire délégué de ne pas avoir apprécié correctement les faits et d'avoir statué sur des éléments de preuves insuffisants, en reprochant au requérant de ne pas s'être assez informé du sort réservé à sa demande de permis d'urbanisme. Il expose qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir respecté le délai de trois mois visé dans la mise en demeure du 22 avril 2013 dès lors qu'un nouveau délai de quinze jours lui a été accordé dans un courrier postérieur du 24 janvier 2014 et qu'il a, dans ce délai, adressé à l'administration régionale les documents demandés, soit "l'accusé [de réception] d'un dossier complet" de sa demande de permis d'urbanisme. Il ajoute qu'à l'approche du 12 mai 2014, il n'a pas été en mesure transmettre "les éléments permettant de conclure que les travaux ont été entamés" puisqu'il "n'avait toujours pas obtenu de nouvelles concernant le permis d'urbanisme", vu le retard pris par la commune pour statuer sur sa demande. Il affirme, par ailleurs, s'être tenu régulièrement informé du sort réservé à sa demande de permis, contrairement à ce que relève l'acte attaqué.

Dans un deuxième moyen, le requérant invoque la violation "des principes généraux de la loi selon le[s]quel[s] l'autorité administrative doit avoir une connaissance exacte des situations qu'elle est appelée à régler avant de prendre une décision". A cet égard, il est fait grief à l'acte attaqué de méconnaître les procédures qui ont été jugées nécessaires dans le cadre de l'examen de sa demande de permis d'urbanisme et à l'égard desquelles il n'avait aucun pouvoir d'action. Se référant à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle n° 67/2007 du 26 avril 2007, il fait, par ailleurs, valoir que le principe *non bis in idem* imposait de vérifier que le procureur du Roi n'avait pas décidé de le poursuivre pour les mêmes faits.

Le cinquième moyen de la requête est fondé sur une violation de la loi [lire: "l'ordonnance"] du fait du refus des raisons légitimes ou des cas de force majeure invoqués par le requérant. Ce dernier fait en effet valoir que le délai de plus d'un an

mis par la commune d'Anderlecht pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme constitue une raison légitime ou un cas de force majeure justifiant l'inoccupation de son immeuble, dès lors que, pendant toute cette période, il lui était impossible de procéder à sa rénovation.

B. Mémoire en réponse

S'agissant du premier moyen, la partie adverse répond que le moyen pris de la violation de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales est irrecevable à défaut d'indiquer la disposition qui aurait été violée et d'expliquer en quoi elle aurait été violée. Elle estime également que le moyen ne s'appuie sur aucune autre règle ou principe de droit que l'acte attaqué aurait méconnu, ce qui rend l'ensemble du moyen irrecevable. A titre subsidiaire, la partie adverse estime que l'acte attaqué mentionne les motifs sur lesquels il se fonde, lesquels sont pertinents et admissibles au vu du dossier administratif. Elle relève que le requérant ne conteste ni la réalité des manquements qui lui sont reprochés ni le montant de l'amende qui lui est infligée. Elle ajoute que la seule circonstance qu'un permis d'urbanisme a été introduit trois mois après le constat de manquements n'est pas de nature à les remettre en cause. Selon elle, il ressort clairement du dossier que, contrairement à ce qu'il affirme, le requérant n'a pas pris les mesures utiles pour régulariser la situation infractionnelle et éviter l'imposition d'une amende. Elle souligne, à cet égard, que la circonstance d'avoir accordé un délai complémentaire au requérant ne remet pas en cause le fait qu'il a attendu trois mois avant d'introduire sa demande de permis d'urbanisme. Elle ajoute que ce qui fonde l'acte attaqué, ce n'est pas le dépassement de ce délai de trois mois mais la persistance de l'infraction constatée et le manque de diligence du requérant pour remédier à la situation. Selon elle, il n'est pas fait grief au requérant de ne pas avoir obtenu de permis mais d'avoir négligé de la tenir informée de l'état d'avancement de ses démarches et de ne pas avoir fourni les éléments déjà existants à propos des travaux déjà réalisés en juin 2013. La partie adverse souligne qu'à l'inverse, elle s'est montrée souple et tolérante en lui laissant un délai de près de 15 mois depuis le premier avertissement pour régulariser la situation (du 22 avril 2013 au 3 juillet 2014). La partie adverse en déduit que le fonctionnaire délégué n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation et que l'acte attaqué contient les motifs qui permettent au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'amende a été confirmée.

La partie adverse considère que le deuxième moyen est tout aussi irrecevable dès lors qu'il ne s'appuie sur aucune règle de droit précise. A titre subsidiaire, elle fait valoir que l'acte attaqué ne méconnaît pas l'existence de la demande de permis; il se fonde sur l'infraction constatée et sur l'inaptitude du

requérant à régulariser la situation infractionnelle dans un délai de quinze mois. Quant à la nécessité d'interroger le procureur du Roi, la partie adverse répond que le grief est irrecevable, à défaut d'invoquer le principe *non bis in idem* dans le libellé du moyen. A titre subsidiaire, elle remarque qu'aucune sanction pénale n'a été imposée au requérant pour le manquement sanctionné administrativement par l'acte attaqué de sorte que ce principe ne trouve pas à s'appliquer.

La partie adverse affirme de même que le cinquième moyen est irrecevable dès lors qu'il ne s'appuie sur aucune règle de droit précise. Elle renvoie, à titre subsidiaire, à sa réfutation des premier et deuxième moyens et rappelle que l'amende infligée "se fonde sur l'infraction constatée, qui n'est pas contestée, et non sur l'existence d'un permis d'urbanisme".

C. Mémoire en réplique

Le requérant relève tout d'abord que son premier moyen invoque l'erreur manifeste d'appréciation et que la sanction d'une telle erreur, comme du défaut de motifs, constitue un droit fondamental protégé par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme. Il observe par ailleurs que l'administration régionale avait accepté de renoncer à l'amende s'il communiquait les éléments justificatifs, ce qu'il a fait. Il ajoute que "les explications contenues dans le document relatif au refus du permis d'urbanisme démontrent sans conteste qu'[il] n'était matériellement pas dans la possibilité d'informer la partie adverse quant au suivi de la demande de permis", qu'"il avait déjà fourni tous les éléments en sa possession" et que "le surplus ne pouvait être transmis qu'au moment où le dossier relatif au permis d'urbanisme aurait été disponible à la commune d'Anderlecht", ce qui n'était pas encore le cas au moment où la décision attaquée a été prise. Il en conclut que c'est à tort que le fonctionnaire délégué a affirmé qu'il ne s'était pas assez informé du sort du permis d'urbanisme. En particulier, la décision ne pouvait se fonder sur le fait que "bénéficiant malgré tout d'une suspension de la procédure jusqu'au 12 mai 2014, le requérant a à nouveau manqué de diligence en ne prenant pas contact avec le SLI avant cette date. Qu'il revenait en effet au requérant de s'informer de l'état de la procédure de demande de permis en cours auprès de la commune et de se manifester au SLI avant la date limite fixée".

S'agissant du deuxième moyen, le requérant réplique qu'il ressort de l'intitulé de son moyen que celui-ci est pris de la violation des principes de bonne administration. Il fait valoir que ce principe imposait que "l'autorité analyse et prenne en compte l'impossibilité manifeste de transmettre les documents sollicités au vu des procédures en cours dans le cadre de l'octroi [du] permis et ce d'autant plus étant

donné le délai déjà accordé". Le requérant soutient, par ailleurs, que le principe *non bis in idem* est "bien évidemment contenu dans le moyen".

Pour ce qui concerne le cinquième moyen, le requérant réplique que la partie adverse se contredit, dès lors qu'elle affirme, en page 6 du mémoire en réponse, que l'acte attaqué lui fait grief "de ne pas [l']avoir tenue informée de l'état d'avancement de sa demande de permis, et non de l'infraction constatée en elle-même dans la mesure où celle-ci était suspendue dans l'attente de documents". Il ajoute que s'il avait obtenu le permis sollicité, aucune sanction ne lui aurait été infligée, ce qui présuppose bien une situation indépendante de sa volonté.

D. Dernier mémoire du requérant

S'agissant du premier moyen, le requérant maintient que le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste en imposant la sanction critiquée pour un agissement qu'elle a, elle-même, couvert, du fait qu'une suspension de la procédure de sanction jusqu'au 12 mai 2014 a été acceptée, dans l'attente de la décision à prendre par la commune au sujet de la demande de permis d'urbanisme, décision qui n'avait pas encore été prise à l'échéance de ce délai. Or, s'il avait été attendu que la commune se prononce sur la demande de permis d'urbanisme, le fonctionnaire délégué aurait pu statuer différemment. Le requérant insiste sur le fait d'une part, que, si le fonctionnaire délégué a, par courrier du 24 janvier 2014, accepté que des éléments justificatifs lui soient adressés dans les quinze jours, c'est qu'il a accepté de ne pas tenir compte du délai imposé dans la mise en demeure du 22 avril 2013 et, d'autre part, que le fonctionnaire délégué avait accepté de ne pas infliger d'amende "en cas de communication des éléments justificatifs". Le requérant ayant donné suite à cette demande, la décision critiquée n'est pas adéquatement motivée, du fait que le requérant se trouvait toujours dans l'impossibilité de transmettre, à l'approche de mai 2014, "des éléments permettant de conclure que les travaux ont été entamés". En effet, à l'échéance de ce délai, le requérant n'avait toujours obtenu aucune nouvelle concernant sa demande de permis d'urbanisme, alors qu'il avait clairement informé le fonctionnaire délégué qu'il transmettrait copie du permis d'urbanisme dès son obtention. Il se trouvait donc dans l'impossibilité matérielle d'informer la partie adverse quant au suivi de la demande de permis, motif qui s'avère être le fondement final de l'amende administrative qui lui a été infligée et il ne peut lui être tenu rigueur de ne pas s'être informé de l'état d'avancement de la procédure de demande de permis d'urbanisme, alors qu'il s'est enquis par téléphone à diverses reprises auprès de la commune de l'état d'avancement de son dossier.

Au sujet du deuxième moyen, le requérant maintient que le principe de bonne administration aurait voulu que l'autorité analyse et prenne en compte l'impossibilité manifeste de transmettre les documents sollicités au vu des procédures en cours dans le cadre de la procédure d'octroi du permis d'urbanisme. En outre, l'autorité ne pouvait plus reprocher au requérant d'avoir tardé à introduire sa demande de permis d'urbanisme, alors même qu'elle avait ensuite accepté de suspendre l'amende à la suite de l'introduction de cette demande. Ce n'est, donc, que si le requérant, une fois informé de l'acceptation ou du rejet de son permis d'urbanisme, avait tardé à transmettre les informations reçues de la commune que l'autorité aurait été en droit de lui infliger une amende administrative. En d'autres termes, le requérant ne peut se voir reprocher l'inertie d'autres administrations publiques et le requérant se trouvait dans une situation de force majeure dont il aurait fallu tenir compte, puisque le requérant n'était pas informé des mesures accomplies par la commune dans la procédure d'examen de sa demande de permis d'urbanisme.

Concernant le cinquième moyen, le requérant maintient que les circonstances du cas d'espèce sont bien constitutives d'un cas de force majeure ou d'une raison légitime dans son chef.

En résumé, le requérant estime:

- soit qu'il peut se prévaloir d'un cas de force majeure ou d'une raison légitime;
- soit qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir tenu la partie informée de l'évolution du dossier relatif à sa demande de permis d'urbanisme, alors que, par courrier du 17 juillet 2014, il faisait état de divers appels téléphoniques adressés au service compétent de la commune.

Enfin, le requérant observe que le fonctionnaire délégué se contredit manifestement dans la motivation de la décision attaquée, en ce qu'il est, d'une part, affirmé "que l'amende administrative de fonde sur l'infraction constatée et non sur l'inexistence d'un permis d'urbanisme" et, d'autre part, fait grief au requérant "de ne pas avoir tenu la partie adverse informée de l'état d'avancement de sa demande permis, et non sur l'infraction constatée en elle-même dans la mesure où celle-ci était suspendue dans l'attente de documents".

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le premier moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés

fondamentales, à défaut d'indiquer la disposition de cette Convention qui aurait été violée.

Pour le surplus, une lecture bienveillante de la requête permet de considérer que le requérant invoque :

- dans son premier moyen, l'erreur manifeste d'appréciation et le principe général de droit relatif à la motivation matérielle des actes administratifs;
- dans son deuxième moyen, la violation des principes généraux de bonne administration, plus spécifiquement le devoir de minutie, et du principe *non bis in idem*;
- dans son cinquième moyen, la violation de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement (version 2013).

Au regard des moyens ainsi qu'ils doivent être analysés, il convient d'observer qu'il est considéré dans l'acte attaqué que, même si le permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux n'a toujours pas été délivré, c'est à juste titre que l'administration compétente en premier degré a décidé, le 4 juillet 2014, d'imposer une amende administrative de 9.570 euros, dès lors que le requérant :

- a déposé tardivement un dossier de permis d'urbanisme (3 mois après l'avertissement du 22 avril 2013);
- a négligé dans un premier temps d'en informer l'administration alors qu'elle en avait fait expressément la demande;
- a manqué de diligence, alors qu'il bénéficiait d'une suspension de la procédure, en ne s'informant pas de l'état d'avancement de la demande de permis en cours auprès de la commune d'Anderlecht et en ne prenant pas contact avec l'administration avant le 12 mai 2014, soit la date à laquelle venait à expiration la suspension qui lui avait été accordée dans la poursuite de la procédure d'infliction de l'amende administrative.

L'acte attaqué relève "par ailleurs" que l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement (version 2013) - "applicable au jour de la présente décision" - limite désormais les circonstances pouvant justifier l'inoccupation d'un logement en cas de travaux de réparation ou d'amélioration programmés à la réunion des exigences suivantes: la production par le propriétaire d'un permis d'urbanisme ou d'un devis détaillé, le commencement des travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification et leur poursuite de manière continue par la suite. Or, l'acte attaqué constate, à juste titre, que "le requérant ne produit aucun devis et, ne pouvant produire aucun permis d'urbanisme, ne fait état d'aucune démarche accomplie en vue de se renseigner sur la procédure de demande de permis en cours alors que, renseignement

pris, il s'avère que la commission de concertation a rendu un avis unanime défavorable sur la demande de permis du requérant en date du 20 mars 2014".

L'acte attaqué en déduit que "l'inoccupation du logement n'est justifiée par aucune des raisons légitimes au sens de l'article 15, § 2, alinéa 2 du Code du logement [version 2013]".

Contrairement à ce qu'affirme le requérant, le fonctionnaire délégué a statué en ayant une connaissance exacte de la situation et a, notamment, tenu compte du fait que la commune d'Anderlecht n'avait pas encore statué sur sa demande de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, l'acte attaqué ne reproche pas au requérant de ne pas avoir respecté le délai de trois mois visé dans la mise en demeure du 22 avril 2013, mais, de manière plus générale, d'avoir, tout d'abord, tardé à introduire sa demande de permis d'urbanisme et de n'avoir ensuite, à diverses reprises, pas informé l'administration régionale des suites de cette demande, alors qu'il lui avait été expressément demandé de collaborer et de transmettre ces informations, en tout cas, avant le 12 mai 2014.

Contrairement à ce qu'il semble aussi affirmer en termes de réplique, le requérant, en tant que propriétaire de l'immeuble et demandeur de permis, devait nécessairement être au courant des mesures décidées par la commune d'Anderlecht dans le cadre de l'examen de sa demande de permis d'urbanisme: demande du 19 juillet 2013; dossier de demande complété le 23 décembre 2013 et remise par la commune à cette date d'un accusé de réception de dossier complet; enquête publique du 15 janvier 2014 au 29 janvier 2014; premier avis de la commission de concertation du 6 février 2014; visite des lieux du 21 février 2014; second avis défavorable unanime de la commission de concertation du 20 mars 2014; etc... Le requérant savait, par ailleurs, pertinemment que la commune d'Anderlecht avait pris du retard pour statuer sur sa demande, puisqu'en principe l'obtention du permis était prévue pour le 23 avril 2014. A supposer même que le requérant n'ait pas été d'office informé de ces différentes étapes de la procédure d'examen de sa demande de permis d'urbanisme, il lui appartenait de s'enquérir lui-même auprès de la commune de l'évolution de son dossier et de porter spontanément à la connaissance de la partie adverse les éléments d'information reçus, ainsi que cela lui avait été expressément rappelé par un courriel du 27 février 2014. Or, le requérant, bien qu'il affirme avoir contacté à diverses reprises la commune d'Anderlecht par téléphone, n'apporte pas le moindre début de preuve de ces contacts et n'a, en tout état de cause, pas informé la partie adverse des suites infructueuses de ceux-ci.

Ainsi que cela lui avait été expressément rappelé dans le courrier du 20 février 2014, il appartenait, dès lors, au requérant de relayer avant le 12 mai 2014, auprès de la Direction du logement de la partie adverse, le résultat, fût-il même infructueux, des différentes démarches qu'il prétend avoir effectuées auprès de la commune. En effet, la charge de la preuve incombe au propriétaire qui entend renverser la présomption d'inoccupation de son immeuble et le requérant avait été clairement averti que, sans nouvelle de sa part, la procédure d'imposition de l'amende serait réactivée à partir du 12 mai 2014, ce qui s'est effectivement produit. Le requérant n'ayant plus donné aucun signe de vie depuis la lettre de son conseil du 18 février 2014, le fonctionnaire délégué a donc pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que "c'est à juste titre que le SLI a décidé, ce 3 juillet 2014, d'imposer l'amende administrative de € 9.570 euros".

Il convient en effet de rappeler que ce qui est reproché au requérant dans l'acte attaqué, ce n'est pas la circonstance qu'il n'ait toujours pas obtenu, au moment où cet acte a été pris, le permis d'urbanisme sollicité, mais bien, d'une part, sa négligence tout au long de la procédure d'infliction de l'amende administrative et, d'autre part, la persistance dont il a fait preuve dans son absence de collaboration avec les services de la partie adverse. Or, ces deux reproches sont manifestement établis au regard des pièces qui figurent au dossier: alors que l'avertissement qui a lancé la procédure d'infliction de l'amende date du 22 avril 2013 et laisse au requérant un premier délai de trois mois pour se mettre en ordre, celui-ci n'introduit sa demande de permis de bâtir que le 19 juillet 2013; il n'informe par ailleurs les services de la partie adverse de l'introduction de cette demande que par un courrier du 21 octobre 2013; contrairement à ce qui lui avait été expressément demandé par un courriel du 30 octobre 2013, il ne transmet pas d'initiative l'accusé de dépôt d'un dossier complet délivré le 23 décembre 2013 par la commune et ne le fait qu'après une nouvelle lettre de rappel du 24 janvier 2014; nonobstant la circonstance qu'il ait finalement été décidé, le 20 février 2014, de suspendre la procédure en premier degré jusqu'au 12 mai 2014, le requérant n'a de nouveau réservé aucune suite à la demande expresse qui lui avait été formulée de transmettre des renseignements "à l'approche du 12 mai 2014"; de même, alors que cela lui avait aussi été indiqué dans le même courriel du 20 février 2014, le requérant n'a pas non plus pris la peine de contacter la cellule compétente en matière de logement inoccupé, ne fût-ce que pour signaler le retard mis par la commune pour statuer sur sa demande de permis d'urbanisme de même que pour informer des diverses étapes qui auraient déjà été accomplies à la date du 12 mai 2014; le requérant est de même resté silencieux dans les semaines qui ont suivi cette date, et ce jusqu'à ce que l'amende administrative lui soit finalement infligée en premier degré, par une décision du 3 juillet 2014.

Par ailleurs, l'acte attaqué a, sans violer l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement (version 2013), pu considérer que le seul fait d'avoir introduit une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation de son bien ne constituait pas une raison légitime ou un cas de force majeure pouvant justifier l'inoccupation du logement et ce, alors même que le fonctionnaire délégué a pu légalement rejeter les justifications avancées par le requérant en constatant qu'il "ne produit aucun devis et, ne pouvant produire aucun permis d'urbanisme, ne fait état d'aucune démarche accomplie en vue de se renseigner sur la procédure de demande de permis en cours". Le requérant n'établit, par ailleurs, pas en quoi le fonctionnaire délégué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en concluant également à l'absence d'un cas de force majeure ou d'une raison légitime du fait que le logement est resté à l'abandon pendant plusieurs années, que la commission de concertation a rendu un avis unanime défavorable sur la demande de permis d'urbanisme en date du 20 mars 2014 et qu'il n'apparaît pas que le fait que le requérant soit co-indivisaire de l'immeuble et qu'une procédure de liquidation du patrimoine commun soit en cours puisse empêcher de mettre fin à l'inoccupation du logement. Ces différents éléments ne sont d'ailleurs pas sérieusement contestés par le requérant dans ses écrits de procédure.

Il résulte de ce qui précède que le fonctionnaire délégué de la partie adverse n'a ni commis une erreur manifeste d'appréciation, ni violé son obligation de motivation ni porté atteinte à son devoir de minutie en décidant, pour les divers motifs qui sont expressément mentionnés dans la décision attaquée et qui sont tant établis que pertinents, de confirmer l'amende administrative infligée en premier degré.

Quant au grief pris de la violation du principe *non bis in idem*, il n'est pas, non plus, fondé. Aucune pièce du dossier n'établit que le requérant serait ou aurait été poursuivi pénalement pour avoir laissé inoccupé l'immeuble sis 1070 Bruxelles, rue Docteur Meerman, 45. Le requérant n'indique d'ailleurs pas la disposition en vertu de laquelle le procureur du Roi serait habilité à poursuivre concurremment avec l'autorité régionale une infraction dont la nature administrative est clairement affirmée par le Code bruxellois du logement.

Les premier, deuxième et cinquième moyens ne sont, en conséquence, pas fondés.

VI. DEPENS

VI. 1. Demande de la partie adverse

La partie adverse sollicite la condamnation du requérant aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure fixée au montant de base.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

La partie adverse ayant obtenu gain de cause, les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, doivent être mis à charge du requérant et il n'y a pas de raison de s'écarter du montant de base de 700 euros pour l'indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS, D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le
vingt-quatre octobre deux mille seize par :

MM. Jacques JAUMOTTE,
David DE ROY,
Serge BODART,
M^{me} Katty LAUVAU,

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

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Jacques JAUMOTTE.