

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.333 du 28 octobre 2016

G./A.216.872/VI-20.560

En cause : **la société privée à responsabilité limitée AMAFET,**

ayant élu domicile chez
Me Serge WAHIS, avocat,
rue Jourdan, n° 31,
1060 Bruxelles,

contre :

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

ayant élu domicile chez
Mes Evrard DE LOPHEM et
Marie LAMBERT DE ROUVROIT, avocats,
place Flagey, n° 7,
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 4 septembre 2015, la société privée à responsabilité limitée AMAFET demande l'annulation de "la décision du fonctionnaire délégué du 7 juillet 2015, [...] réceptionnée par la partie requérante le 8 juillet 2015, déclarant le recours contre la décision du Fonctionnaire dirigeant du Service Logements Inoccupés concernant l'immeuble situé à 1080 Bruxelles, rue du bateau 37, non-fondé".

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 21 septembre 2016, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 19 octobre 2016 à 10 heures.

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

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

Me Alexandre de TROOSTEMBERG, *loco* Serge WAHIS avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Marie LAMBERT DE ROUVROIT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

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

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

III. EXPOSE DES FAITS

III.1. Le 7 mars 2014, un agent de la commune de Molenbeek dresse un "procès-verbal de constat d'immeubles inoccupés" relatif à l'immeuble situé rue du bateau 37, à 1080 Bruxelles qui appartient à la partie requérante.

III.2. Le 9 janvier 2015, un second "Procès-verbal constatant l'infraction" relatif au même immeuble est dressé par un fonctionnaire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction du logement. Les critères d'inoccupation consistent, d'une part, en l'absence de toute inscription aux registres de la population, à titre de résidence principale, à cette adresse, et, d'autre part, en une consommation d'eau annuelle inférieure à 5 m³.

III.3. Par un courrier du 21 janvier 2015, le procès-verbal est notifié à la partie requérante qui est propriétaire de l'immeuble. Elle est mise en demeure de mettre fin à l'infraction dans les trois mois. À défaut, une amende administrative dont le montant et le mode de calcul sont précisés lui sera infligée.

III.4. Par un courrier électronique du 4 février 2015, la partie requérante informe la partie adverse que "ce dossier est en cours auprès de notre architecte. Il vous fera une proposition dans les plus brefs délais. Vu l'intensité des problèmes que nous avons eu dans le passé avec nos locataires de l'immeuble dans le quartier, nous envisagerions peut-être de déléguer. L'agent de quartier est au courant des nombreux problèmes que nous avons eu dans le passé avec les locataires et vol de mazout etc etc". Aucune pièce n'est jointe à ce courriel.

III.5. Le 26 mai 2015, la partie requérante se voit notifier une décision confirmant l'amende administrative de 16.000 euros, laquelle précise que "malgré l'avertissement, nous regrettons l'insuffisance des éléments justificatifs et constatons que le logement demeure, à ce jour, en infraction".

III.6. Par courrier recommandé du 16 juin 2015, la partie requérante introduit un recours contre cette décision auprès du Fonctionnaire délégué. Elle fait valoir qu'elle est victime de l'architecte qu'elle a mandaté pour gérer le dossier auprès des administrations compétentes et dont, malgré le paiement d'une provision en vue de travaux, elle est sans nouvelle. Aucune pièce n'est jointe à ce courrier.

III.7. Le 7 juillet 2015, le Fonctionnaire délégué déclare le recours recevable mais non fondé et maintient le montant de l'amende administrative à 16.000 euros.

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

" [...]
Considérant que la requérante avance avoir été victime de la malhonnêteté de son architecte qui aurait laissé l'immeuble en l'état alors même qu'une provision lui aurait été payée;
Que celui-ci n'aurait plus donné de nouvelles à la requérante ;
Considérant qu'il ressort du dossier administratif que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population à l'adresse précitée en date du 9 janvier 2015 ni qu'il existe une consommation annuelle d'eau supérieure à 5 m³;
Considérant que l'article 20, § 1^{er} du Code du Logement 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 l'article 15, § 2, alinéa 1^{er} du même Code précise que :

« Sont présumés inoccupés, notamment les logements :
1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population ;
2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité,
3° ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;

4° pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement».

Considérant qu'il n'est pas contesté que le bien est inoccupé;

Considérant que la présomption d'inoccupation peut être renversée ou l'inoccupation justifiée de la manière prévue à l'alinéa suivant de la disposition précitée;

« La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis 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 qu'en l'espèce, la requérante a envoyé un courriel en date du 4 février 2015 selon lequel le dossier serait en cours auprès de l'architecte;

Que toutefois cette affirmation n'a été appuyée d'aucune preuve ni même de commencement de preuve par écrit pour appuyer ces dires;

Que dans le cadre du recours introduit, la requérante n'avance pas plus d'éléments justificatifs susceptibles de renverser la présomption telle que décrite ci-dessus ;

Que c'est donc à bon droit que l'amende a été notifiée par le service compétent en date du 26 mai 2015".

IV. MOYEN UNIQUE

IV. 1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante soulève un moyen unique pris de la "violation de l'article 15 du Code Bruxellois du logement, de l'excès de pouvoir et violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence, de l'insuffisance, de l'inadmissibilité des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation". Elle y soutient que la présomption d'inoccupation prévue par l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement est renversée conformément à l'alinéa 2 de la même disposition dès lors que "l'inoccupation de l'immeuble est causée par des raisons légitimes et de force majeure". Elle rappelle que l'immeuble a été mis en location "pendant de nombreux mois, sans succès" et que des travaux de rénovation sont programmés avec l'entreprise GPC Constructif. Elle reproche à la partie adverse de n'avoir pas tenu compte de ces éléments et d'avoir "négligé de statuer sur ce renversement de présomption invoquée par la partie requérante".

B. Mémoire en réponse

La partie adverse constate que les justifications de la partie requérante varient au fil du temps puis souligne que "tant au cours de la procédure administrative et lors du recours auprès du fonctionnaire délégué que dans le cadre du présent recours contre l'acte attaqué, la requérante ne produit aucune pièce appuyant et prouvant ces propos". Elle relève que la partie requérante "ne dépose pas, comme l'exige l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, de permis d'urbanisme, ni un devis détaillé des travaux à réaliser, ni même la preuve qu'elle a effectivement convenu avec l'entreprise GPC Constructif de réaliser ces travaux, ni que ces travaux ont commencé". Elle ajoute que la convention exclusive de location produite pour la première fois en annexe à la requête en annulation a été conclue en 2012 pour une durée de six mois, la partie requérante ne faisant état d'aucun effort pour trouver preneur par la suite. Elle fait valoir, en conséquence, que la partie requérante ne présente aucune raison légitime ni de force majeure permettant de justifier l'inoccupation de l'immeuble concerné. Elle estime avoir bien tenu compte des éléments relatifs au projet de travaux à réaliser dans l'immeuble litigieux invoqués par la requérante dans son recours du 16 juin 2015 puisqu'elle a constaté à cet égard qu'aucune pièce ne supportait ces arguments conformément à ce qu'exige l'article 15, § 2, alinéa 2 du Code bruxellois du Logement.

C. Mémoire en réplique et demande de poursuite de la procédure

La partie requérante ne formule aucune observation complémentaire.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'article 15 du Code bruxellois du logement est libellé comme suit:

- " § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :
- 1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistique en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs;
 - 2° les logements visés à l'article 7, § 3, alinéa 7, premier tiret, (qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration), ainsi que les logements visés à l'article 7, § 5, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même;
 - 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.
- Pour l'application du 1°, chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, elle communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous

les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent et la durée présumée d'inoccupation.

§ 2. Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population;
- 2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité;
- 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation;
- 4° pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.

La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis 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.

§ 3. Les associations visées à l'article 20, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat et de la mise en oeuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 20. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de l'administration communale ou du service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code.

§ 4. Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, et spécialement des articles 5 c), e) et f), et 9, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau, dénommée «Hydrobru», et le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent au moins une fois par an au service régional visé à l'article 20, § 2, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité sur douze mois est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, en exécution de l'article 15, § 2, 4°.

Pour chacun de ces logements, la liste mentionne l'adresse du logement, la consommation sur douze mois déterminée sur la base des index relevés ou estimés, ainsi que pour autant que ces données soient en possession des personnes visées à l'alinéa premier dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom, la date de naissance et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement. Aux fins de l'établissement de la liste ci-avant, le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale se base exclusivement sur les informations disponibles dans le registre d'accès visé à l'article 9bis de ladite ordonnance.

Lorsque le titulaire du compteur est domicilié dans le logement desservi par le compteur et est titulaire de droits réels sur ce logement, les nom, prénom et date de naissance du titulaire du compteur ne sont pas repris dans la liste communiquée.

§ 5. Le service régional institué par le Gouvernement, en exécution de l'article 20, § 2, établit annuellement une liste agréée des logements dont les compteurs d'eau ou d'électricité présentent une consommation inférieure à celle qui a été déterminée en exécution de l'article 15, § 2, 4°.

Cette liste est tenue à disposition des services régionaux et communaux en charge de la lutte contre les logements inoccupés. Chaque service communal concerné n'a accès qu'aux données relatives aux logements situés sur le territoire communal.

Le Gouvernement et les collèges des bourgmestre et échevins dressent et tiennent à jour la liste de ceux de leurs agents qui sont autorisés à accéder à la liste communiquée par la Région.

Les agents régionaux et communaux respectent la confidentialité des données transmises.

§ 6. Au moins une fois par an, les collèges des bourgmestre et échevins communiquent au service régional visé à l'article 20, § 2, la liste actualisée des logements situés sur leur territoire, dont l'inoccupation est avérée. Le Gouvernement arrête le contenu et la forme de cette communication.

Avant le 1^{er} juillet de chaque année, les communes publient un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut en tout cas une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action comme en référé prévue à l'article 22, et à la plainte du collège des bourgmestre et échevins dont question à l'article 20, § 2. Le collège des bourgmestre et échevins informe le conseil communal de son rapport, ainsi que le Gouvernement".

Il n'est contesté ni qu'à la date d'adoption de l'acte attaqué, les logements relevant de l'immeuble pour lequel l'amende litigieuse a été confirmée étaient inoccupés depuis plus de douze mois, ni que les affirmations contenues dans le courriel du 4 février 2015 n'ont été étayées d'aucune preuve ou d'aucun commencement de preuve, ni qu'aucun document n'a été produit devant le fonctionnaire délégué de la partie adverse, qui eût permis de satisfaire aux exigences auxquelles l'article 15, §2, alinéa 2, du Code du logement précité subordonne le renversement de présomption prévu par cette disposition. A cet égard, il convient d'observer que les pièces 4 et 5 du dossier de la requérante sont produites pour la première fois dans le cadre du recours introduit devant le Conseil d'Etat.

Au vu de ces éléments, la partie adverse a valablement pu estimer que la requérante, qui se contentait de faire valoir ses bonnes intentions et de mentionner les contacts établis avec un architecte, ne produisait aucun élément concret susceptible de renverser la présomption d'inoccupation conformément à la disposition de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code du logement.

Des considérations qui précèdent, il ressort que la décision attaquée est adéquatement et suffisamment motivée dès lors qu'elle tient compte des arguments présentés par la partie requérante pour contester l'infliction de l'amende et y répond valablement en considérant qu'aucune raison légitime et aucun cas de force majeure ne sont établis pour justifier l'inoccupation de l'immeuble litigieux. C'est, par ailleurs, à tort que le moyen reproche à la partie adverse de n'avoir pas statué sur le renversement de présomption invoqué.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

V. DEPENS ET INDEMNITE DE PROCEDURE

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

A l'audience du 19 octobre 2016, la requérante 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 de la partie adverse.

Par ailleurs, le rejet du recours justifie que les autres dépens restant à liquider soient laissés à la charge de la requérante.

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-huit 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.