CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.647 du 1er décembre 2016

G./A.216.486/VI-20.518

En cause : **DECHIEF DEBORSU** Emilie,

ayant élu domicile chez
Me Vincent WYART, avocat,
avenue d'Italie, n° 43,
1050 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, VIe CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 17 juillet 2015, Emilie DECHIEF DEBORSU demande l'annulation de la décision du 11 juin 2015 par laquelle le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale déclare le recours introduit contre la décision prise le 28 avril 2015 par le Fonctionnaire dirigeant du Service des Logements Inoccupés recevable mais non fondé et confirme le montant de l'amende administrative infligée à la requérante, soit 9.900 euros.

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. 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 septembre 2016, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 12 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 Président de chambre, Jacques JAUMOTTE, a exposé son rapport.

Me Megan DRIX, *loco* Me Vincent WYART, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Marie LAMBERT DE ROUVROIT, 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 propriétaire, à l'origine en indivision avec sa sœur, d'un immeuble situé avenue Zaman, 77, à Forest. A une date non précisée, la sœur de la requérante a cédé par donation sa part dans l'immeuble à ses trois enfants. La sœur de la requérante est par ailleurs décédée à une date non précisée en 2014.

L'immeuble litigieux est, par ailleurs, inoccupé depuis le 10 novembre 2007, ce qui n'est pas contesté par la requérante.

III. 2. Le 18 septembre 2014, la commune de Forest dresse un procès-verbal de logement inoccupé mentionnant que tout l'immeuble est vide et que la dernière inscription au registre de la population remonte au 10 novembre 2007. Elle en transmet copie à la partie adverse.

III. 3. Le 6 octobre 2014, la partie adverse dresse un procès-verbal constatant l'infraction, qui relève les deux critères d'inoccupation suivants : "Consommation annuelle d'eau inférieure à 5 m³" et "Il a été constaté que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population".

III. 4. Le 27 novembre 2011, la partie adverse envoie à la requérante un "Avertissement concernant votre logement sis avenue ZAMAN 77 à 1190 Bruxelles", mentionnant que l'inoccupation d'un immeuble destiné au logement, pendant plus de douze mois consécutifs, constitue une infraction et mettant la requérante en demeure de mettre fin à l'infraction présumée dans les trois mois ou de justifier l'inoccupation par des raisons légitimes ou un cas de force majeure dans ce même délai. Il précise qu'en cas de travaux, il y a lieu de produire un permis d'urbanisme ou un devis détaillé accompagné d'un échéancier et d'entreprendre les travaux de manière effective dans les trois mois de la justification. Le montant de l'infraction de 9.900 euros est calculé comme suit : 500 x 9,9 mètres courants de façade x 2 niveaux inoccupés x 1 année en infraction.

Ce courrier mentionne les deux critères de présomption d'inoccupation ainsi que l'existence d'une annexe, à savoir le "Constat d'inoccupation".
Il est encore précisé que, parmi les possibilités existantes pour échapper à la sanction administrative, il est loisible à la requérante de recourir à la gestion publique de son bien, de confier la gestion locative de celui-ci à une agence immobilière sociale ou, encore, de faire appel aux primes afin de réhabiliter son bien.

III. 5. Le 20 janvier 2015, la requérante écrit à la partie adverse qu'elle est en effet "propriétaire de cette maison en indivision avec ma sœur décédée il y a un an après avoir transmis sa moitié par donation à ses trois enfants". Elle mentionne également que "L'installation des chauffe-bains n'étant plus conforme, des travaux importants sont à effectuer pour lesquels la sortie d'indivision s'impose". Elle joint copie de la lettre que son avocat a adressée, le 29 décembre 2014, à la "partie adverse", c'est-à-dire à l'avocat de ses neveu et nièces copropriétaires, faisant état de l'avertissement relatif à l'amende de 9.900 euros et relevant qu'il est, dès lors, "de plus en plus urgent […], comme je vous l'avais déjà écrit, de trouver une solution globale à la sortie d'indivision négociée amiablement depuis des années à présent".

III. 6. Le 11 mars 2015, la partie adverse informe la requérante qu'elle rejette les motifs invoqués pour justifier l'inoccupation du bien litigieux et demande de lui faire parvenir les preuves des démarches entreprises visant à le réhabiliter. Un rappel est

envoyé le 8 avril 2015. Il ne ressort pas du dossier administratif qu'il aurait été donné suite à ce rappel.

Le 28 avril 2015, le Fonctionnaire dirigeant de la direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement de la partie adverse décide d'infliger à la requérante une amende administrative de 9.900 euros.

III. 7. Le 21 mai 2015, le conseil de la requérante introduit un recours auprès du Fonctionnaire délégué en ces termes :

" […]
La situation de ma mandante me semble cependant exceptionnelle et de nature à justifier que pour l'année 2014 en tout cas, aucune amende administrative ne lui soit réclamée.

En effet, vous devez savoir que ma mandante était en indivision avec sa sœur concernant l'immeuble litigieux.

Par ailleurs, à la sortie des derniers locataires de cet immeuble, de nombreux frais étaient à exposer pour pouvoir relouer l'immeuble. Or, ma mandante et sa sœur souhaitaient sortir d'indivision, de sorte qu'elles avaient du mal à se mettre d'accord sur les frais à réaliser. Entretemps, l'immeuble a été squatté et vandalisé, de sorte que la liste des frais à exposer n'a fait qu'augmenter et peut à présent être résumée comme suit:
- Rénover toute la plomberie;
- Rénover et agrandir la salle de douche au premier étage;
- Rénover la salle de bain au rez-de-chaussée;
- Rénover les WC;
- Placer une nouvelle chaudière et une nouvelle installation de distribution d'eau chaude;
- Modifier la pente de garage;
- Rénover le jardin;
- Vérifier l'étanchéité de la toiture et de la plate-forme.

D'autre part, la sœur de ma mandante est décédée l'année dernière et il a été compliqué, dans un premier temps, de connaître les intentions de ses héritiers (effectuer les travaux nécessaires ou sortir d'indivision).

C'est ce qui a expliqué que l'immeuble litigieux est resté inoccupé jusqu'à ce jour indépendamment de la volonté de ma mandante.

Sur base de ce qui précède, ma mandante souhaiterait obtenir une dispense de l'obligation de payer une amende administrative pour l'année 2014, puisqu'elle s'affaire actuellement pour remédier à l'inoccupation involontaire de son bien.
A titre subsidiaire, ma mandante estime que c'est à tort que l'amende litigieuse a été calculée sur base de deux étages inoccupés, alors que la photo jointe à la présente démontre que seul un étage et demi est effectivement inoccupé, puisque la moitié de l'immeuble litigieux n'a pas de second étage.

A titre subsidiaire, j'espère donc que vous pourrez à tout le moins diminuer le montant de l'amende réclamé à ma mandante".

III. 8. Le 11 juin 2015, le Fonctionnaire délégué de la partie adverse décide que le recours n'est pas fondé et que le montant de l'amende administrative, soit 9.900 euros, est dû. Cette 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,

Vu le dossier administratif et notamment :
- La plainte reçue par le Service des Logements Inoccupés (ci-après "SLI") de la Direction du Logement le 18 septembre 2014 en application de l'article 20, § 2, du Code du Logement;
- Le procès-verbal dressé par le SLI en application de l'article 20, § 2, du Code du Logement le 6 octobre 2014 constatant l'inoccupation du logement, conformément à l'article 15, § 2, du Code du Logement sur la base des critères d'inoccupation suivants : «Consommation annuelle d'eau inférieure à 5m^3» et «Il a été constaté que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population»;
- L'avertissement du 27 novembre 2014 envoyé par le SLI par lettre recommandée mettant la requérante en demeure de mettre fin à l'infraction constatée dans les trois mois à dater de la mise en demeure, à défaut de quoi une amende administrative lui serait notifiée, pour un montant de 9.900,00 euros;
- Le courrier du 20 janvier 2015 de la requérante adressé au SLI visant à justifier l'inoccupation du logement;
- Le courriel du 10 février 2015 du SLI adressé à l'avocat de la requérante ;
- Le courrier du SLI du 8 avril 2015 adressé à la requérante afin de lui signifier qu'en l'absence de la communication des éléments justificatifs demandés dans les 15 jours, l'amende de 9.900,00 euros lui serait notifiée;
- La décision prise par le Fonctionnaire dirigeant du SLI notifiée le 28 avril 2015 imposant à la requérante une amende administrative de 9.900,00 euros;

Vu le recours introduit par la requérante auprès du Fonctionnaire délégué le 21 mai 2015 en vertu de l'article 21 du Code du Logement;

Considérant que la requérante fait valoir qu'elle est en indivision avec sa sœur concernant le logement litigieux avec laquelle elle ne serait pas parvenue à trouver d'accord quant à la sortie d'indivision;

Que le coût des travaux à effectuer pour rénover le bien serait en outre plus important en raison du squat et du vandalisme pratiqué suite à l'inoccupation;

Que suite au décès de la sœur de la requérante, celle-ci explique qu'elle serait donc en indivision avec les enfants de cette dernière concernant le logement inoccupé, situation qui serait davantage complexe;

Qu'enfin, la requérante conteste le montant de l'amende en ce que le 1er étage de l'immeuble ne constituerait qu'un demi-niveau;

Considérant que l'article 20, § 1er, 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, 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° 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».

Considérant qu'en l'espèce, suivant le procès-verbal dressé le 6 octobre 2014, la consommation annuelle d'électricité est inférieure à 100kW par heure et il a été constaté que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population vérifié le 15/09/2014;

Qu'enfin, au demeurant, la requérante ne conteste pas l'inoccupation du bien;

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 se limite à invoquer, à titre de motif légitime d'inoccupation du logement, le fait d'être en indivision avec des membres de sa famille;

Que la requérante ne démontre nullement qu'elle aurait agi avec diligence en vue de faire occuper le logement;

Qu'au regard de l'objectif des dispositions du Code, qui ont notamment été adoptées en vue de répondre à la préoccupation croissante du manque de logements en Région Bruxelles-Capitale, phénomène insupportable au regard du nombre de bâtiments inoccupés, cette circonstance, qui n'est, d'après les explications de la requérante, pas nouvelle, ne constitue nullement un motif légitime;

Considérant que s'agissant du montant imposé, celui-ci a été calculé conformément à l'article 20, § 4, du Code qui prévoit que l'amende 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»;

Qu'il ressort du dossier, et il n'est pas contesté, que la largeur de façade est de 9,9 mètres courants;

Que l'immeuble contient deux niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés;

Que la circonstance que le second niveau ne s'étend pas sur toute la largeur de la façade n'est pas un élément qui doit être pris en considération pour le calcul de l'amende;

Que, conformément à l'article 20, § 4, du Code, le montant de l'amende s'élève à 500 x 9,9 x 2x 1 = 9.900 euros;

Considérant qu'il ressort de tout ce qui précède que l'amende est confirmée ;
Le Fonctionnaire délégué décide :

Article 1: Le recours est recevable.
Article 2: Le recours n'est pas fondé.
Article 3 : Le montant de l'amende administrative soit 9.900,00 euros est dû.
[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. PREMIER MOYEN

IV. 1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante fait valoir un premier moyen, pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et de l'insuffisance des motifs, du devoir de prudence et de minutie, du principe du contradictoire, et de l'article 20, § 3, du Code bruxellois du Logement.

Dans une première branche, la requérante reproche tout d'abord au Fonctionnaire délégué de la partie adverse d'avoir considéré que la seule raison légitime invoquée par elle pour justifier l'inoccupation de l'immeuble était la gestion de l'indivision du bien, alors qu'elle avait également invoqué, d'une part, l'occupation durant des années du bien avant que celui-ci ne soit reloué et remis dans un état déplorable, puis squatté, vandalisé et volé, ce qui a causé des dégâts très importants nécessitant de coûteux travaux de remise en état et, d'autre part, le fait que la sœur de la requérante est entre-temps décédée, de sorte que la requérante est à présent en indivision avec son neveu et ses nièces et qu'il a été très compliqué, dans un premier temps, de connaître leur position quant à la gestion de l'indivision. Ce faisant, selon la requérante, la partie adverse n'a pas pris en considération l'ensemble des éléments qu'elle a porté à sa connaissance et ce, en méconnaissance du devoir de prudence et de minutie lui incombant.

La requérante reproche ensuite qu'il a été considéré "[q]ue la requérante ne démontre nullement qu'elle aurait agi avec diligence en vue de faire occuper le logement", sans expliquer en quoi les arguments avancés par la requérante ne

constituent pas, *in concreto*, des justifications légitimes. Elle estime qu'un tel considérant est, en effet, une clause de style qui traduit un examen superficiel du dossier et qui ne permet pas à la requérante de comprendre pourquoi les justifications qu'elle a fait valoir ne seraient pas légitimes.

Dans une seconde branche, la requérante relève que l'acte attaqué comporte la mention suivante: "Considérant qu'en l'espèce, suivant le procès-verbal dressé le 6 octobre 2014, la consommation annuelle d'électricité est inférieure à 100kW par heure et, il a été constaté que personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population vérifié le 15/09/2014". Il s'agit, selon la requérante, d'une motivation par référence qui n'est admissible, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, que pour autant que les pièces ou l'avis auxquels il est fait référence soient reproduits dans l'acte ou annexés à celui-ci et qu'ils aient été communiqués aux intéressés. Or, en l'espèce, la requérante affirme n'avoir reçu ni les pièces, ni le constat en annexe de l'acte attaqué.

Par ailleurs, le respect du principe du contradictoire et des droits de la défense, qui implique que les parties aient la possibilité de faire valoir leur point de vue sur tous les éléments du litige, imposait nécessairement à la partie adverse de communiquer à la requérante ces éléments (constat de logement vide, procès-verbal, preuve de la consommation annuelle d'électricité), ce qu'elle est restée en défaut de faire.

B. Mémoire en réponse

En réponse à la première branche du moyen, la partie adverse rappelle qu'il est de jurisprudence constante, d'une part, qu'une autorité administrative n'est pas tenue, pour motiver légalement ses décisions, de répondre à l'ensemble des arguments invoqués devant elle et, d'autre part, qu'une autorité administrative motive valablement sa décision dès lors qu'elle expose de façon suffisante les raisons qui justifient le prononcé de l'amende litigieuse, ainsi que son montant. Elle prétend à cet égard ne pas avoir fait fi des autres éléments de défense invoqués par la requérante dans son recours. Tant l'argument relatif aux travaux à réaliser que celui relatif au décès de la sœur de la requérante sont liés à la situation de l'indivision du bien qui est indiquée dans les motifs de la décision attaquée comme étant le motif légitime d'inoccupation avancé par la requérante. En effet, la requérante justifie les difficultés pour réaliser les travaux nécessaires par les discussions de sortie de l'indivision en cours depuis des années avec les membres de sa famille, sans qu'un accord ne soit trouvé. Or, la partie adverse a considéré qu'au regard de l'objectif des dispositions du

Code bruxellois du Logement, la situation d'indivision du bien "qui n'est, d'après les explications de la requérante, pas nouvelle, ne constitue nullement un motif légitime". La partie adverse estime donc qu'elle a correctement instruit le dossier, qu'elle a adéquatement motivé l'acte attaqué et qu'elle a respecté le devoir de prudence lui incombant. Elle considère en effet, qu'en l'espèce, les raisons qui justifient la décision attaquée sont clairement indiquées dans cette décision et que la motivation formelle contestée par la requérante n'est nullement une clause de style.

En ce qui concerne la seconde branche du premier moyen, la partie adverse ne voit pas en quoi il y aurait eu un vice de motivation formelle par référence. Elle a, en effet, expressément visé le procès-verbal dressé par le Service des Logements Inoccupés de la direction du Logement tout en rappelant dans sa décision les raisons sur lesquelles ce procès-verbal s'est fondé pour constater l'inoccupation du logement conformément à l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement. La partie adverse rappelle par ailleurs que ces deux motifs figuraient déjà dans le courrier d'avertissement transmis à la requérante.

La partie adverse observe qu'en tout état de cause, l'acte attaqué rappelle à nouveau, dans ses motifs, que la présomption d'inoccupation de l'immeuble litigieux se fonde sur le constat que "personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population". À ce critère de présomption d'inoccupation, en soi suffisant en vertu de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement, la partie adverse ajoute un second critère d'inoccupation, prévu par l'article 15, § 2, 4°, du Code bruxellois du Logement. Si la partie adverse ne produit pas, en annexe à l'acte attaqué, les relevés de la consommation annuelle d'électricité et d'eau concernant l'immeuble litigieux, l'argument développé à cet égard par la requérante dans la deuxième branche du premier moyen ne suffit pas à conclure à l'annulation de l'acte attaqué, par application de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. En effet, dès lors que l'élément de l'absence d'inscription à titre de résidence principale aux registres de population est indiqué dans la motivation de l'acte attaqué, ce motif suffit à justifier la présomption d'inoccupation de l'immeuble concerné. Or, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat citée par la requérante, le contenu du procès-verbal d'infraction auquel la partie adverse fait référence à propos de cet élément est reproduit dans l'acte attaqué.

La partie adverse relève, par ailleurs, que la requérante n'a pas contesté l'inoccupation de l'immeuble litigieux mais l'a, au contraire, admis.

La partie adverse observe enfin que, contrairement à ce que suggère la requérante, elle a, d'une part, précisément indiqué, dans son avertissement concernant l'immeuble litigieux, les éléments permettant de fonder la présomption d'inoccupation et a ensuite, d'autre part, offert à la requérante la possibilité de faire valoir son point de vue concernant ces éléments. Comme tant la requérante que son conseil ont d'ailleurs confirmé l'inoccupation de l'immeuble litigieux et ont tenté de justifier cette inoccupation, la partie adverse en conclut que le principe du contradictoire et des droits de la défense a bien été respecté.

C. Mémoire en réplique

S'agissant de la première branche, la requérante déclare comprendre que le simple fait d'être en indivision ne peut, à lui seul, être considéré comme un motif légitime, mais elle observe qu'elle avait précisément invoqué d'autres motifs, à savoir, d'une part, le décès de sa sœur survenu dans le courant de l'année 2014 et qui a eu pour effet de compliquer la gestion de l'indivision, et, d'autre part, les travaux particulièrement importants et coûteux pour pouvoir louer ou vendre l'immeuble litigieux, suite aux dégradations des derniers locataires, de même qu'aux vols et au vandalisme commis par des squatteurs dans l'immeuble litigieux. Elle considère que la partie adverse n'a, à cet égard, pas sérieusement abordé, dans la motivation de la décision attaquée, la question de la hauteur financière des travaux à réaliser, ni du décès de la sœur de la requérante survenu en 2014. Elle fait valoir, à cet égard, d'une part, que ce décès est un élément nouveau de nature à expliquer la situation de l'immeuble en 2014, et, d'autre part, que l'importance des travaux à réaliser et qui rendent temporairement difficiles la location ou la vente du bien ne lui est aucunement imputable.

Au sujet de la seconde branche, la requérante met l'accent sur ce que le respect du principe du contradictoire et des droits de la défense, qui impliquent que les parties aient la possibilité de faire valoir leur point de vue sur tous les éléments du litige, imposait nécessairement à l'administration de communiquer à la requérante ces éléments (constat de logement vide; procès-verbal du SLI; preuve de la consommation annuelle d'électricité), ce qu'elle est restée en défaut de faire. S'agissant du dernier de ces éléments, la requérante relève encore que l'acte attaqué se réfère à la consommation d'électricité inférieure à 100 kW par heure, alors qu'il s'agit, de l'aveu de la partie adverse, d'une erreur matérielle, le critère ayant été pris en considération étant la consommation d'eau. Selon la requérante, cette erreur matérielle constitue également une violation du principe du contradictoire et des droits de la

défense puisqu'elle n'a jamais reçu les pièces (relatives à la consommation d'eau ou d'électricité ?) auxquelles la décision fait référence.

D. Dernier mémoire de la requérante

Au sujet de la première branche du moyen, considérée comme non fondée par Monsieur le Premier auditeur rapporteur, la requérante maintient que la partie adverse a fait usage de clauses de style dans la motivation de sa décision attaquée et qu'elle n'a, en réalité, fait que rappeler l'ensemble des conditions légales de renversement de la présomption d'inoccupation, et ce sans répondre adéquatement aux arguments qu'elle avait fait valoir. Elle précise à cet égard que si l'état d'indivision du bien et l'état de délabrement de celui-ci, nécessitant d'importants travaux de remise en état, expliquent ensemble l'inoccupation du bien, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'éléments distincts. En effet, le fait que l'immeuble ait été squatté, vandalisé et volé n'est pas lié, en soi, à l'état d'indivision du bien mais à des comportements de tiers, tandis que la situation d'indivision du bien ne fait que renforcer la difficulté pour la requérante de réaliser les importants travaux de remise en état rendus nécessaires en raison de ces comportements.

E. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse maintient qu'elle a pu légitimement estimer que l'ensemble des éléments invoqués par la requérante sont, en réalité, liés à l'inoccupation du logement depuis 2007 et aux difficultés liées à la sortie d'indivision, lesquelles sont à la base des discussions problématiques liées au financement des travaux à réaliser dans le bien pour le rendre à nouveau "habitable". Elle ajoute que la requérante aurait dû, si elle souhaitait invoquer les travaux comme motifs légitimes d'occupation, démontrer que des démarches avaient été faites en ce sens. En conclusion, la partie adverse maintient qu'en mentionnant que les justifications de la requérante sont liées à la sortie d'indivision, elle a bien pris en compte l'ensemble des éléments avancés par la requérante pour expliquer l'inoccupation de son bien, mais qu'elle a néanmoins considéré que ceux-ci n'étaient pas suffisants pour justifier l'inoccupation de l'immeuble depuis 2007. La partie adverse en conclut que la première branche du premier moyen n'est pas fondée.

En ce qui concerne la seconde branche du premier moyen, la partie adverse déclare se référer au rapport de Monsieur le Premier auditeur.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

IV. 2. 1. Sur la première branche

Dans sa lettre de justification du 20 janvier 2015, la requérante mentionne que "L'installation des chauffe-bains n'étant plus conforme, des travaux importants sont à effectuer pour lesquels la sortie d'indivision s'impose". Dans son recours du 21 mai 2015, le conseil de la requérante mentionne qu'à la sortie des derniers locataires, de nombreux frais étaient à exposer pour pouvoir relouer l'immeuble et que "ma mandante et sa sœur souhaitaient sortir d'indivision, de sorte qu'elles avaient du mal à se mettre d'accord sur les frais à réaliser". Il précise de même que l'immeuble a été ensuite squatté et vandalisé, de sorte que la liste des frais à exposer n'a fait qu'augmenter et que "[…] la sœur de ma mandante est décédée l'année dernière et il a été compliqué, dans un premier temps, de connaître les intentions des héritiers (effectuer les travaux nécessaires ou sortir d'indivision)".

Il résulte donc des écrits de la requérante et de son conseil que les difficultés à réaliser des travaux dans le bien litigieux étaient liées à la situation d'indivision de ce bien, d'abord avec sa sœur et, ensuite, avec les enfants de celle-ci.

La raison invoquée par la requérante pour justifier l'inoccupation du logement depuis 2007 était donc bien, *in fine*, la situation d'indivision de l'immeuble litigieux et la partie adverse a donc pu adéquatement motiver l'acte attaqué en estimant qu'au regard de l'objectif des dispositions du Code bruxellois du logement, "[…] cette circonstance, qui n'est, d'après les explications de la requérante, pas nouvelle, ne constitue nullement un motif légitime". La constatation que le problème lié à l'indivision n'était pas nouveau est également exacte puisque, dans sa lettre à Me BALATE, le conseil de la requérante écrit qu'il est de plus en plus urgent "de trouver une solution globale à la sortie d'indivision négociée amiablement depuis des années à présent". Enfin, le décès de la sœur de la requérante, survenu en 2014, n'a en rien changé la situation puisque, selon la lettre de la requérante du 20 janvier 2015, sa sœur avait déjà, avant son décès, transmis par donation sa part dans l'indivision à ses enfants.

Compte tenu de ce qui précède, la partie adverse n'avait pas à répondre séparément à un éventuel argument tiré seulement de l'importance des travaux à réaliser dans le bien litigieux. En tout état de cause, elle y a répondu en rappelant, conformément à l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, que "[s]i 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". Or, la requérante n'a effectivement produit aucun élément de cette nature, se contentant en effet de justifier l'absence de commencement des travaux à réaliser depuis 2007 par les difficultés liées à la situation d'indivision du bien en question, d'abord avec sa sœur, ensuite avec les enfants de cette dernière.

Il peut, en conséquence, être considéré que la partie adverse a bien pris en compte l'ensemble des arguments invoqués par la requérante à l'appui de son recours devant le Fonctionnaire délégué, ces arguments étant d'ailleurs exposés dans la décision attaquée, et qu'elle a indiqué de façon suffisante et sans recourir à des clauses de style les raisons qui justifient tant le principe même du prononcé de l'amende que son montant.

En sa première branche, le moyen n'est, en conséquence, pas fondé.

IV. 2. 2. Seconde branche

La circonstance que, suite à une erreur de plume, l'acte attaqué mentionne, à tort, la consommation d'électricité au lieu de la consommation d'eau, comme invoqué dans le déroulement de la procédure en premier degré et comme rappelé dans l'en-tête de la décision attaquée, consacré à l'énumération des diverses pièces du dossier administratif, n'est, de toute évidence, qu'une erreur matérielle qui n'a pu tromper la partie requérante sur les constatations de fait qui ont été à la base de la procédure diligentée contre elle. En tout état de cause, tant le relevé de la consommation d'eau que celui d'électricité n'ont vocation qu'à servir, parmi d'autres, de présomptions permettant d'établir l'inoccupation d'un logement, inoccupation que la requérante ne conteste de toute façon pas en l'espèce et qui subsiste depuis 2007.

L'acte attaqué ne contient par ailleurs pas une motivation formelle par référence mais s'appuie au contraire sur une motivation autonome qui reprend divers éléments contenus dans les pièces qui figurent au dossier de la partie adverse et dont il est fait mention dans la décision attaquée. La question de savoir si la requérante a eu ou non accès à ces pièces ou si elle a, à tout le moins, réclamé en vain cet accès ou la communication de ces pièces, ne relève pas de la motivation formelle de l'acte attaqué mais du respect des droits de la défense. Quoi qu'il en soit, il ressort du dossier administratif déposé par la partie adverse que le procès-verbal constatant l'infraction,

dressé le 6 octobre 2014, a été communiqué à la requérante en annexe de la lettre recommandée du 27 novembre 2014. La requérante n'a à cet égard jamais prétendu que cette annexe était manquante et elle ne peut par ailleurs pas se plaindre, seulement devant le Conseil d'Etat, de n'avoir pas reçu le relevé de la consommation d'eau, dès lors qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier administratif ni des pièces annexées aux écrits de procédure de la requérante que celle-ci aurait bien expressément sollicité une telle communication.

Qu'elle s'appuie sur un éventuel vice de la motivation formelle par référence, sur un manquement au devoir de minutie ou sur une éventuelle violation des droits de la défense, voire, à titre subsidiaire, du caractère contradictoire de la procédure, la seconde branche du premier moyen n'est pas non plus fondée.

V. Deuxième moyen

V. 1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante invoque un deuxième moyen qu'elle fonde sur la violation de l'article 15, § 2, alinéa 1er [lire alinéa 2], du Code bruxellois du Logement, du principe général de droit de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation. Elle relève qu'en vertu de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, la présomption d'inoccupation peut être renversée par le propriétaire qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes, mais que la notion de "raisons légitimes" n'est pas expressément définie par ledit Code, ni par les travaux préparatoires. Elle estime à cet égard qu'en application des principes de bonne administration et de sécurité juridique, la notion d'"inoccupation pour raison légitime" doit recevoir une interprétation identique dans diverses législations partageant le même objectif, et ce, sous peine de tromper la croyance légitime de l'administré. Se référant dès lors, par analogie, à l'arrêté royal du 6 décembre 1993 "réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134*bis* de la nouvelle loi communale", la requérante estime qu'est susceptible de constituer une inoccupation pour raison légitime, le fait, pour un propriétaire, d'offrir un immeuble en location sans être parvenu à trouver un preneur. Or, telle est la situation dans laquelle se trouve le bien litigieux qui a été occupé de manière ininterrompue puis reloué et fortement détérioré, ce qui empêche jusqu'à ce jour toute relocation vu les très nombreux travaux à accomplir. Cet état de fait constitue nécessairement une "raison légitime" au sens de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, justifiant l'inoccupation du

bien pour la période précédant l'établissement du constat de logement vide. Il en résulte une violation de l'article 15, 2, alinéa 2, du Code Bruxellois du Logement de même qu'une erreur manifeste d'appréciation.

La requérante précise encore que les justifications qu'elle a apportées, à savoir la difficulté de trouver des preneurs intéressés et suffisamment solvables et sérieux, devaient nécessairement amener le Fonctionnaire délégué à considérer qu'il s'agissait d'un motif légitime pouvant justifier adéquatement l'inoccupation du bien litigieux, lequel a, par ailleurs, toujours été loué et occupé auparavant.

La requérante rappelle enfin que l'état d'inoccupation actuel du bien peut aisément se comprendre eu égard au fait que la sortie d'indivision n'est pas encore réglée.

B. Mémoire en réponse

Selon la partie adverse, les travaux préparatoires relatifs à l'article 15 du Code bruxellois du Logement sont utiles pour comprendre la notion de "raisons légitimes" justifiant l'inoccupation. Il ressort de ces travaux préparatoires que le législateur a voulu éviter que soient présumés "inoccupés les logements qui le sont pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire" (Projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, Doc. parl., 2002-2003, n° 416/1, p. 21. Voy. également, C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, B.4.6.2.2) et que "la présomption d'inoccupation d'un logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale sur une période d'au moins 12 mois consécutifs peut être retenue, dès lors que la disposition en projet réserve l'hypothèse où ces consommations seraient inférieures à la norme minimale pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire" (Projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, Doc. parl., 2002-2003, n° 416/1, p. 22). De même, lors de la modification de l'article 15 du Code bruxellois du Logement, le législateur a développé la notion de "raisons légitimes ou un cas de force majeure, justifiant l'état d'inoccupation de son immeuble", et ce en explicitant que les présomptions d'inoccupation peuvent être renversées par le propriétaire dans certaines hypothèses : "Dans l'hypothèse de logements pour lesquels des travaux de réparation sont programmés, il conviendra de produire un permis de bâtir ou, à tout le moins, un devis détaillé, et de faire en sorte que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée, et poursuivis de manière continue par la suite. Dans une autre hypothèse, où le propriétaire voudrait se justifier par des efforts de mise en location ou de vente de son bien, il lui appartiendra de prouver, par toutes

voies de droit, les démarches infructueuses qu'il aurait effectuées, tout en démontrant le caractère raisonnable du loyer ou du prix de vente réclamé en l'espèce" (Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Doc. parl., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2012-2013, n° 355/1, p. 34).

La partie adverse considère, dès lors, qu'il n'est pas nécessaire de se référer à une autre législation que celle s'appliquant au cas d'espèce. Elle souligne d'ailleurs que le principe de bonne administration et, plus particulièrement, le principe de légitime confiance, invoqués par la requérante, n'imposent pas qu'une même ligne de conduite soit suivie par des autorités différentes et, en conséquence, qu'une même notion reçoive une même interprétation par des autorités différentes dans des législations différentes.

La partie adverse poursuit en faisant valoir que, sur le fondement de cette interprétation, les éléments invoqués par la requérante ne constituent pas des raisons légitimes.

Premièrement, les propos de la requérante sont confus et contradictoires. D'une part, elle invoque l'occupation de manière ininterrompue du bien litigieux, avant sa détérioration qui empêche toute relocation vu les nombreux travaux à accomplir. D'autre part, elle invoque "la difficulté de trouver d'une part des preneurs intéressés et, d'autre part, suffisamment solvables et sérieux". A cet égard, les travaux préparatoires prévoient que, si "le propriétaire voudrait se justifier par des efforts de mise en location ou de vente de son bien, il lui appartiendra de prouver, par toutes voies de droit, les démarches infructueuses qu'il aurait effectuées, tout en démontrant le caractère raisonnable du loyer ou du prix de vente réclamé en l'espèce" (Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Doc. parl., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2012-2013, n° 355/1, p. 34). Or, la partie adverse ne trouve aucune trace, dans le dossier administratif, du second type de justification donné par la requérante. Au contraire, la requérante indique à plusieurs reprises qu'il lui est impossible de mettre le bien en location vu l'état de détérioration de l'immeuble.

Deuxièmement, il n'a pas été considéré que la justification avancée par la requérante, concernant la détérioration de l'immeuble et les nombreux travaux à réaliser pour pouvoir relouer le bien, constitue une raison légitime au sens de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement. En effet, cette disposition envisage l'hypothèse des travaux de réparation comme constituant une raison légitime d'inoccupation et impose, d'une part, que soit produit "un permis de bâtir d'urbanisme

ou un devis détaillé" et, d'autre part, que le propriétaire de l'immeuble entreprenne "ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification" et veille "à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite". En l'espèce, si la partie adverse n'a pas considéré que l'annonce de travaux à réaliser, faite par la requérante dans son courrier du 20 janvier 2015, constituait une raison légitime d'inoccupation, elle a demandé à la requérante de lui transmettre "les preuves des démarches entreprises visant à réhabiliter le bien concerné" et lui a adressé un rappel un mois après, avant que soit adoptée la décision du Fonctionnaire dirigeant. La partie adverse estime donc avoir correctement appliqué le prescrit de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement en cherchant à vérifier le fondement de la justification de l'inoccupation invoquée par la requérante, cette dernière n'ayant pas donné suite à ces courriers. La partie adverse constate, en outre, que la dernière inscription au registre de la population à l'adresse de l'immeuble litigieux date du 10 novembre 2007, soit près de 7 ans avant le constat d'inoccupation de l'immeuble par la commune de Forest. L'immeuble litigieux est donc inoccupé depuis près de 7 ans. La partie adverse souligne à ce sujet que l'objectif de la législation visant à lutter contre les logements inoccupés est de donner application au droit à un logement décent prévu à l'article 23 de la Constitution et d'imposer une sanction aux propriétaires défaillants afin de les inciter "à remettre leur bien sur le marché afin d'augmenter le stock de logements disponibles" afin de permettre à plus de Bruxellois de trouver un logement. La requérante ne peut donc pas raisonnablement invoquer des travaux à réaliser afin de justifier l'inoccupation de l'immeuble, sans qu'aucune démarche n'ait été entreprise depuis des années.

Troisièmement, la partie adverse met l'accent sur le fait que les difficultés personnelles de la requérante et de ses neveux relatives à la sortie de l'indivision ne permettent pas de justifier l'inoccupation. L'indivision est, en effet, une situation précaire à laquelle il peut être mis fin unilatéralement à tout moment. Si, dès lors, cette situation était réellement problématique aux yeux de la requérante, elle pouvait y mettre fin, d'autant que cette situation perdure depuis plusieurs années. La partie adverse considère, en conséquence, que l'on est loin des raisons légitimes indépendantes de la volonté du propriétaire, au sen des travaux préparatoires.

La partie adverse en conclut que le deuxième moyen n'est pas fondé.

C. Mémoire en réplique

La requérante, se fondant toujours sur les principes de bonne administration de légitime confiance et de sécurité juridique, invoque également la loi

fédérale sur les réquisitions d'immeubles au bénéfice des sans-abris, dans le cadre de laquelle la liquidation d'une succession peut constituer une raison légitime d'inoccupation d'un immeuble. Elle ne voit donc pas pourquoi il pourrait en aller autrement dans le cas d'espèce.

La requérante rappelle également que les raisons légitimes invoquées pour justifier l'inoccupation de l'immeuble ont toujours été les mêmes: le bien a été détérioré, volé, squatté et dégradé après avoir été longtemps loué; vu ces importantes détériorations, il était évidemment difficile de trouver des preneurs intéressés solvables et sérieux (comme le désire tout bailleur); en outre, le décès de la sœur de la concluante a encore compliqué la gestion de l'indivision avec ses trois neveux et nièces, notamment concernant les nombreux travaux indispensables à réaliser. Au vu de ces justifications, elle maintient que l'acte attaqué, en n'admettant pas que ces motifs invoqués puissent constituer des raisons légitimes permettant de justifier l'inoccupation du bien litigieux, viole l'article 15 du Code bruxellois du Logement et le principe général de droit de bonne administration.

D. Dernier mémoire de la requérante

Dans la mesure où Monsieur le Premier auditeur rapporteur observe qu'elle ne prouve pas qu'elle aurait tenté de donner l'immeuble en location, la requérante fait valoir que, sauf à commettre une infraction, elle ne pouvait mettre en location un immeuble ne présentant pas, compte tenu de son état, des conditions d'habitabilité suffisantes au sens des articles 4 et suivants du Code bruxellois du Logement.

En ce qu'il lui est également reproché de ne pas avoir mis en œuvre la procédure de sortie forcée d'indivision, la requérante fait valoir, d'une part, que le courrier de son précédent conseil du 29 décembre 2014 faisait clairement état des tentatives de cette dernière pour sortir à l'amiable de l'indivision et, d'autre part, que, dans la mesure où des négociations étaient en cours à ce sujet, rien ne justifiait qu'elle mette en œuvre la procédure judiciaire de sortie forcée d'indivision, laquelle procédure pouvant par ailleurs s'avérer particulièrement plus longue qu'une sortie d'indivision amiable.

La requérante insiste enfin sur ce que, dans le cadre de relations familiales, il n'est pas d'usage de recourir à l'écrit pour régler certains problèmes d'indivision et ce, alors même que le courrier précité du 29 décembre 2014 atteste

toutefois qu'elle s'est bien efforcée de sortir d'indivision afin, notamment, de pouvoir mettre le bien en location.

E. Dernier mémoire de la partie adverse

Tout en convenant que la requérante n'aurait pas pu louer le bien avant que les travaux nécessaires aient été réalisés, la partie adverse rappelle toutefois qu'en application de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement, la requérante devait, dans ce cas, démontrer que des démarches concrètes sont en cours pour réaliser les travaux nécessaires, ce qu'elle est resté en défaut de faire, de même qu'elle ne démontre pas non plus qu'elle aurait demandé à ses neveux et nièces d'effectuer ces travaux ou de mettre le bien en location. Elle se contente au contraire d'expliquer que la réalisation des travaux est actuellement bloquée par les discussions en cours relatives à la sortie d'indivision. La partie adverse relève également que la requérante reste en défaut de lancer la procédure de sortie forcée d'indivision, avec cette conséquence que la situation de blocage risque de se prolonger indéfiniment. La partie adverse ajoute que l'argument selon lequel une telle procédure pourrait prendre plus de temps qu'une procédure amiable n'est pas convainquant, surtout au vu du nombre d'années depuis lesquelles la sortie d'indivision est négociée.

En conséquence, la partie adverse maintient que, pour les raisons déjà exposées dans son mémoire en réponse, elle a pu légitimement considérer que les raisons invoquées par la requérante ne pouvaient justifier que l'immeuble soit resté inoccupé depuis 2007 et que la requérante a bien manqué de diligence dans la remise en location du bien, sans qu'elle puisse à cet égard se prévaloir de raisons légitimes et indépendantes de sa volonté.

Le moyen doit, en conséquence, être rejeté.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Dès lors que le Code bruxellois du Logement poursuit, en matière de réduction des logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale, des objectifs spécifiques que la Région s'est fixée dans le cadre de ses compétences propres, toute comparaison avec des réglementations fédérales poursuivant d'autres objectifs est dépourvue de pertinence, et ce même au regard des principes que fait valoir la requérante à l'appui de ses critiques. Sous cet aspect, le deuxième moyen manque en droit.

La requérante ne peut par ailleurs pas prétendre se trouver dans la situation d'un propriétaire qui aurait offert un immeuble en location sans être parvenu à trouver un preneur, et ce du fait qu'elle reste totalement en défaut de prouver qu'elle aurait, depuis 2007, tenté de donner l'immeuble litigieux en location.

La requérante ne peut pas non plus faire valoir que l'inoccupation de l'immeuble litigieux serait légitimement justifiée par les travaux à y entreprendre, dès lors qu'elle ne fournit aucun devis relatif à ces travaux comme l'exige l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement et ainsi que cela lui a été expressément rappelé par la partie adverse en cours de procédure.

Enfin, compte tenu des circonstances du cas d'espèce largement décrites ci-avant, la partie adverse a pu raisonnablement considérer que la requérante ne peut invoquer la situation d'indivision pour justifier, depuis 2007, l'absence de mise en location de l'immeuble ou de réalisation de travaux. Il en va d'autant plus ainsi, d'une part, que la requérante ne fournit aucun document prouvant qu'elle aurait demandé à sa sœur ou à ses neveu et nièces de mettre le bien en location ou d'y effectuer des travaux et, d'autre part, que la lettre de son précédent conseil du 29 décembre 2014, adressée au conseil de ses neveu et nièces, mentionne que les tentatives pour sortir à l'amiable de l'indivision duraient depuis longtemps et ce, sans que la requérante n'ait estimé nécessaire de mettre en œuvre la procédure de sortie forcée d'indivision.

Il est vrai que, comme l'observe la requérante, réaliser des travaux de rénovation ou régler une sortie d'indivision demandent souvent beaucoup de temps, d'argent et d'énergie. Cependant, comme mentionné ci-dessus, la partie adverse a pu raisonnablement estimer que la requérante est restée en défaut de prouver qu'elle avait bien fait diligence pour mettre fin, de quelque manière que ce soit, à l'inoccupation de l'immeuble litigieux qui dure depuis 2007.

Il résulte, en conséquence, des considérations qui précèdent que la partie adverse a pu, sans violer l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement ni commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer que l'infraction est établie.

En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. TROISIEME MOYEN

VII. 1. Thèses des parties

A. Requête

A l'appui de son troisième moyen, pris de la violation de l'article 20, § 4, du Code bruxellois du logement, du principe général de droit de bonne administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, la requérante reproche à la partie adverse d'avoir calculé l'amende sur la base de deux niveaux inoccupés, alors que seul un niveau et demi est effectivement inoccupé, puisque la moitié de l'immeuble litigieux n'a pas de second niveau. En n'admettant pas que la largeur de la façade doit être multipliée par le nombre réel d'étages, sur toute la façade, la partie adverse a, en conséquence violé l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement.

B. Mémoire en réponse

Selon la partie adverse, l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement impose de prendre en compte le nombre de niveaux de l'immeuble litigieux, autres que les sous-sols et les combles non aménagés, et non pas "le nombre réel d'étages", comme le soutient la requérante.

Dès lors que l'immeuble litigieux compte bien deux niveaux, à savoir le rez-de-chaussée et un second niveau, dont une partie n'est cependant pas bâtie, la partie adverse estime avoir correctement appliqué le prescrit de l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement pour déterminer le montant de l'amende administrative, et ce en multipliant le montant de 500 euros par les mètres courants de la façade, le nombre de niveaux inoccupés et le nombre d'années en infraction.

Le troisième moyen n'est, en conséquence, pas fondé.

C. Mémoire en réplique

La requérante considère que l'interprétation que donne la partie adverse de l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement est à la fois insensée et discriminatoire, du fait qu'elle se voit infliger une amende calculée comme si son immeuble avait deux étages, sur toute sa longueur, ce qui n'est manifestement pas le cas et ce que la partie adverse ne conteste d'ailleurs pas. La requérante précise à cet

égard qu'elle a remesuré ledit étage, lequel semble avoir une "longueur de façade" de précisément 5,36 mètres.

La requérante observe encore qu'il ressort d'un courrier de la commune de Forest du 3 avril 2015 que l'administration communale considère que la façade totale de l'immeuble litigieux est de 9,5 mètres et non de 9,9 mètres comme retenu par la partie adverse. Elle en déduit que la base de calcul du montant de l'amende administrative par la partie adverse est, en tout état de cause, erronée.

D. Dernier mémoire de la requérante

La requérante conteste la position adoptée par Monsieur le Premier auditeur rapporteur dans son rapport et selon laquelle, au regard de l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement, il n'y a pas lieu de prendre en considération la circonstance que la longueur de la façade totale d'un immeuble pourrait varier selon les niveaux. Elle estime, au contraire, qu'à défaut de définition du terme "façade" dans le Code bruxellois du Logement, il y a lieu de se référer au sens usuel de ce terme, avec cette conséquence que la partie adverse, dans son calcul, devait tenir compte de la longueur réduite de la façade au niveau supérieur. Elle estime que cette interprétation est confirmée par le fait que l'article 20 du Code vise la "plus longue façade" et non la "partie la plus longue de la (plus longue) façade". Pour ce faire, la requérante considère que la règle de l'article 20 du Code trouve sa raison d'être dans l'hypothèse d'un immeuble comportant deux ou trois façades qui peuvent être de longueur différente, alors, qu'une fois la façade la plus longue identifiée, il conviendrait de tenir compte des différences de longueur d'une même façade qui s'étend sur plusieurs niveaux d'un bâtiment.

E. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse maintient que l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement doit être interprété en ce sens que l'utilisation des termes "la façade la plus longue" visent à fournir un critère objectif afin de calculer l'amende qui sera due par le propriétaire en infraction et souligne que les travaux parlementaires ne prévoient pas qu'il faudrait tenir compte des variations de la longueur de la façade afin de calculer le montant de cette amende. Elle estime, en conséquence, qu'elle a pu légitimement tenir compte du "point le plus haut" de la façade de l'immeuble litigieux.

La partie adverse se rallie par ailleurs à la position arrêtée par Monsieur le Premier auditeur selon laquelle l'argument de la requérante reposant sur ce que la

longueur totale de la façade ne serait pas correcte est tardif pour n'avoir été soulevé que dans le mémoire en réplique, alors qu'il n'est pas d'ordre public.

VII. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'article 20, § 4, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement dispose que :

" L'infraction prévue au § 1er 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".

Contrairement à ce que semble soutenir la requérante, il ne résulte ni du texte du Code ni des travaux préparatoires de l'ordonnance du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire qu'il faudrait tenir compte, pour calculer le montant de l'amende, de la circonstance que la longueur de la façade d'un immeuble, à prendre en considération pour calculer le montant de l'amende administrative, pourrait varier selon les niveaux que compterait la façade en plusieurs de ses parties. L'article 20, § 4, alinéa 1er, du Code se réfère en effet de manière expresse au "nombre de niveaux" que comporte "le logement", considéré comme une entité, et non au "nombre de niveaux" que comporterait "la plus longue façade". Contrairement à ce que considère la requérante sur ce point, l'interprétation que fait la partie adverse de cette disposition n'est donc pas insensée. Enfin, dans la mesure où la requérante fait valoir que cette interprétation serait discriminatoire, l'argument n'est pas fondé dès lors qu'elle reste en défaut tant de déterminer la catégorie de propriétaires par rapport à laquelle elle serait discriminée que d'exposer en quoi consisterait cette discrimination.

Quant à l'argument de la requérante, tiré de l'erreur dans le calcul de la longueur de la façade, qui mesurerait 9,5 mètres et non 9,9 mètres, il est effectivement tardif car seulement soulevé dans le mémoire en réplique et n'étant pas d'ordre public. Cet argument aurait en effet pu être soulevé dans la requête introductive d'instance puisque la lettre de la commune de Forest sur laquelle se fonde la requérante date du 3 avril 2015, alors que la requête date du 22 juillet 2015.

En conclusion, le troisième moyen est, pour partie, irrecevable et, pour partie, non fondé.

VIII. DEPENS ET INDEMNITE DE PROCEDURE

VIII. 1. Demandes des parties

Dans son mémoire en réponse et dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite la condamnation de la partie requérante aux dépens de même qu'au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros.

La partie requérante sollicite également dans sa requête, son mémoire en réplique et son dernier mémoire, la condamnation de la partie adverse aux dépens et au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros.

VIII. 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 de la requérante 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 1er.

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 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 premier décembre deux mille seize par :

MM.	Jacques JAUMOTTE,	Président de chambre,
	David DE ROY,	Conseiller d'Etat,
	Serge BODART,	Conseiller d'Etat,
M^me^	Caroline HUGÉ,	Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline HUGÉ. Jacques JAUMOTTE.