

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.683 du 4 juin 2019

A. 220.745/VI-20.904

En cause : **LENDERS** Michèle,

ayant élu domicile chez
M^e Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

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

ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 novembre 2016, Michèle LENDERS demande l'annulation de "la décision du Fonctionnaire désigné par le Gouvernement, datée du 19 septembre 2016, statuant sur recours en réformation, déclarant le recours de Madame Michèle LENDERS recevable mais non fondé et confirmant ainsi l'amende administrative de 9.234,00 euros imposée par le Fonctionnaire sanctionnateur pour les logements situés rue Linné, 103 à 1030 BRUXELLES".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pol DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un

rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 mars 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 avril 2019 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'État ont été acquittés.

M^{me} Nathalie VAN LAER, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Maximilien RALET, *loco* M^e Tangui VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Anthony MATHIEU, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Exposé des faits utiles

La requérante est propriétaire d'un immeuble situé rue Linné, 103 à 1030 Bruxelles.

Le 19 mars 2014, un fonctionnaire de la commune de Schaerbeek a procédé à la visite de cet immeuble et y a constaté l'existence d'une infraction d'urbanisme dès lors que quatre logements avaient été aménagés en lieu et place de deux et ce sans qu'un permis d'urbanisme régulier n'ait été délivré à cet effet. Le procès-verbal établi à cette occasion mentionne également que le logement aménagé sous les combles apparaissait non conforme au règlement communal d'urbanisme ainsi qu'au règlement régional d'urbanisme (ci-après RRU).

En date du 13 août 2015, un autre fonctionnaire habilité de la commune de Schaerbeek a dressé un nouveau procès-verbal d'infractions urbanistiques après avoir constaté sur place, le 28 juillet 2015, l'existence de six logements et d'une carrée en lieu et place des deux logements autorisés, les modifications étant intervenues sans qu'un permis régulier n'ait été délivré à cet effet et avec la circonstance que plusieurs des logements constatés se révélaient non conformes au RRU.

Le Procureur du Roi, auquel le procès-verbal de constat d'infractions avait été communiqué, a fait savoir en date du 21 août 2015 qu'il ordonnait un complément d'enquête. Le 23 novembre 2015, il a indiqué à la Région de Bruxelles-Capitale qu'il avait décidé de ne pas poursuivre sur le plan pénal et qu'il pouvait être procédé au traitement administratif de l'affaire.

Par courrier du 3 décembre 2015, le fonctionnaire sanctionnateur de la Région de Bruxelles-Capitale a adressé à la commune de Schaerbeek le courrier prévu à l'article 313/4, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après CoBAT) pour s'enquérir de l'adoption éventuelle d'une décision par le collège des bourgmestre et échevins de tenter ou non une conciliation avec la contrevenante. La commune de Schaerbeek n'a pas fait valoir son intention d'aller en conciliation.

Par un courrier daté du 18 mai 2016, le fonctionnaire sanctionnateur a notifié à la requérante sa décision d'intenter à son encontre une procédure d'amende administrative conformément à l'article 313/4 du CoBAT pour l'infraction consistant en l'augmentation, sans permis d'urbanisme préalable, du nombre de logements (de 2 à 6) dans l'immeuble et l'a invitée à présenter ses moyens de défense par écrit dans les trente jours. Ce courrier indique que l'amende applicable se situe entre 250 € (montant minimum) et 9.234 € (montant maximum) et que ce montant maximum est réparti comme suit :

" Logements au 2 ^{ème} étage	2.576,00
	3.058,00
Logement dans les Combles + Mezzanine	3.600,00
	".

Par un courrier daté du 20 juin 2016, la requérante a sollicité, en raison de son état de santé, une prolongation du délai pour présenter ses moyens de défense tout en faisant déjà valoir qu'elle a acquis l'immeuble litigieux en mai 1995, que la division en appartements était exactement la même, qu'un fonctionnaire du cadastre l'a constaté et que les locataires étaient rarement domiciliés dans les lieux, mais que leur

présence constante pouvait être confirmée par des voisins. Ce courrier n'a pas été pris en compte par le fonctionnaire sanctionnateur apparemment à la suite d'une erreur de classement.

Le 5 juillet 2016, le fonctionnaire sanctionnateur a adressé à la requérante une décision lui imposant une amende de 9.234 € assortie d'une surséance concernant le montant excédant 1.846 € pour autant qu'il soit mis fin à l'infraction commise selon les modalités et délais tels que fixés dans la décision dont l'introduction d'un dossier de régularisation avant le 30 septembre 2016.

Par un courrier déposé à la poste le 25 juillet 2016, la requérante a introduit auprès du fonctionnaire désigné un recours dirigé contre cette décision du fonctionnaire sanctionnateur.

Un accusé de réception du recours a été adressé à la requérante en date du 28 juillet 2016.

Le 19 septembre 2016, le fonctionnaire désigné a déclaré le recours recevable mais non fondé et a, dès lors, confirmé le contenu de la décision du fonctionnaire sanctionnateur sous la seule modification du délai d'exécution des conditions mises à la surséance concernant le montant de l'amende administrative excédant 1.846 € avec un report au 10 décembre 2016 pour l'introduction d'un dossier de régularisation. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

- " Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en abrégé CoBAT, modifié par l'ordonnance du 3 avril 2014, spécialement par ses articles 10 à 18;
Vu les articles 300 à 313/11 du CoBAT relatifs aux infractions et sanctions ;
Vu le dossier administratif et notamment :
- Le procès-verbal n° BR.66 (2014*3=172/103) dressé le 13 août 2015 par le fonctionnaire qualifié de la Commune de Schaerbeek et notifié le 17 août 2015 au propriétaire, au Fonctionnaire délégué et au Procureur du Roi relevant les constatations suivantes :
«Rétroactes (Antécédents) :
Permis d'Urbanisme 2012/575 délivré le 11 juin 2012 pour : changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée en une carrée
Procès-verbal du 19/03/2014 (ref Parquet : BR66.97.5115/14) pour «modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 2)»
Constat :
Sur base de ce qui précède, j'ai décidé de me rendre sur les lieux en date du 28/07/2015.
Sur place, accompagné de M. F. Bériaux, Secrétaire technique, nous avons rencontré Monsieur Karczewski, Cezary NN : 68.03.24 505-30, représentant de la propriétaire, lequel nous a volontairement ouvert la porte.
Sur les lieux, j'ai constaté les modifications suivantes : la modification du nombre de logements : 6 logements et 1 carrée, répartis comme suit :
Bâtiment arrière (R+1+caves) : 1 logement

Bâtiment avant (R+2+combles) :

- Rez-de-chaussée avant : 1 carrée
- 1 étage : 2 logements, dont :
- Logement arrière : non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme : titre II, chapitre II, Article 3§ 1 (normes minimales de superficies).
- Logement avant : non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme : titre II, chapitre II, Article 3§1 (normes minimales de superficies) et Article 4§1 (hauteur sous plafond).
- 2^{ème} étage : 2 logements, dont :
- Logement arrière : non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme : titre II, chapitre II, Article 3§ 1 (normes minimales de superficies).
- Logement avant : non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme : titre II, chapitre II, Article 3§1 (normes minimales de superficies),,
- 3^{ème} étage sous combles : 1 logement non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme : titre II, chapitre II, Article 5, 1° (hauteur libre minimale sous la mezzanine doit être de 2.10 m).

En lieu et place d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée utilisé en «carrée» et d'un logement en arrière bâtiment
(dessin du bâtiment avant)

Ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis valable n'ait été délivré à cet effet.

Analyse des faits constatés au regard de la situation de droit :

- Ce procès-verbal n'a pu être dressé que ce jour du fait d'une période de congé.
- LA DIVISION DE LOGEMENT EST POSTERIEURE AU 09/02/1996 (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) ; le registre de la population ne mentionne qu'un seul ménage inscrit à l'adresse jusqu'au 09/02/1996.

Sur base des constats sur place et des rétroactes exposés ci-avant, je peux conclure que les faits de la cause constituent une infraction aux dispositions de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement-du Territoire (COBAT), du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du COBAT, ainsi qu'aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, modifié par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011.»

- La décision du Procureur du Roi du 17 août 2015 d'ordonner un complément d'enquête, conformément à l'article 300/1 alinéa 6 du CoBAT ;
- La lettre du Fonctionnaire sanctionnateur accusant réception le 31 août 2015 du procès-verbal d'infraction visé ci-avant;
- La décision du Procureur du Roi du 23 novembre 2015 de ne pas poursuivre l'action pénale adressée au Fonctionnaire sanctionnateur conformément à l'article 300/1 alinéas 3 et 5 du CoBAT;
- Le courrier du Fonctionnaire sanctionnateur adressé le 3 décembre 2015, conformément à l'article 313/4, § 2 du CoBAT, au collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Schaerbeek lui notifiant son intention d'entamer la procédure d'amende administrative au cas où dans les trente jours à compter de l'envoi de cette notification, il n'aurait pas reçu notification de la décision de ce collège de tenter une conciliation avec la contrevenante ;
- L'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins de la Commune

de Schaerbeek se prononçant dans le délai requis sur son intention d'entamer ou pas une procédure de conciliation avec la contrevenante;

- La décision du 18 mai 2016 du Fonctionnaire sanctionnateur, notifiée, conformément à l'article 313/4, § 3 du CoBAT à la contrevenante et au collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Schaerbeek visant à:
 - entamer la procédure d'amende administrative à l'encontre de la contrevenante pour les infractions suivantes :
 - Augmentation du nombre de logements (de 2 à 6) dans l'immeuble Contrevient à : art 98 §1^{er}, 12° du CoBAT - Infraction visée à l'article 300,1° et 3° du CoBAT
 - estimer le montant de l'amende administrative encourue à un montant compris entre € 250,00 (montant minimum) et € 9 234,00 (montant maximum) et les mesures à mettre en oeuvre afin de mettre fin aux infractions constatées ;
 - inviter la contrevenante à présenter ses moyens de défense par écrit dans le délai requis et l'avertir de son droit à solliciter une audition;
- Les moyens de défense de la contrevenante adressés au Fonctionnaire sanctionnateur le 20 juin 2016, réceptionnés le 21 juin 2016;

Vu la décision du Fonctionnaire sanctionnateur datée du 5 juillet 2016 adressée à la contrevenante lui imposant une amende de € 234,00 assortie d'une surséance sur le montant excédant € 1 846,00 pour autant qu'il soit mis fin à l'infraction commise selon les modalités et délais tels que fixés ci-après :

«Pour le 30 septembre 2016 au plus tard :

Soumettre à examen un dossier de demande de permis d'urbanisme proposant des logements qui répondent aux normes minimales d'habitabilité et qui sont conformes au Règlement Communal d'Urbanisme.

Au cas où des éléments manquants ou plans modificatifs doivent être introduits pendant l'instruction du dossier (dans le cadre de l'art. 191 du CoBAT) il conviendra que vous y répondiez dans les 30 jours maximum de la demande ;

Se conformer en tous points à la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins qui interviendra à l'issue de l'instruction du dossier de demande de permis ; En particulier, il y aura lieu de respecter les conditions et délais que le permis imposera ;

Au cas où le permis imposerait des travaux modificatifs et omettrait de préciser les délais de leur exécution, il vous reviendrait de les entamer dans les 3 mois et de les achever dans les 9 mois de la délivrance du permis ;

Au cas où le permis est refusé il y aura lieu de mettre le lieu en pristin état dans les 6 mois de la notification du refus de permis ;»

Vu le recours introduit par la requérante auprès du Fonctionnaire désigné le 25 juillet 2016 en vertu de l'article 313/9 du CoBAT ;

Considérant que la requérante explique que, contrairement à ce qui est précisé dans la décision du Fonctionnaire sanctionnateur, elle lui a adressé ses moyens de défense le 20 juin 2016; Qu'elle annexe ce courrier et son annexe au recours ainsi que la preuve de l'envoi recommandé ;

Considérant que la requérante explique qu'elle aurait acquis le bien en 1995 dans cette configuration ; Que celle-ci serait attestée par deux témoignages et un document émanant de l'administration du cadastre étayant la ventilation du revenu cadastral par étage ;

Que, s'agissant de l'absence de domiciliation, elle explique les locataires étaient rarement domiciliés dans les lieux mais que leur présence serait attestée par des voisins ;

Considérant enfin que la requérante précise que le locataire du 1^{er} étage a quitté les lieux et que le 1^{er} étage arrière serait occupé comme «espace de rangement»; Qu'elle annexe une attestation d'une AIS et un bail commercial afin de le démontrer ;

Considérant que la parcelle est constituée d'un bâtiment avant et d'un bâtiment

arrière dont la construction a été autorisée par le collège des bourgmestre et échevins le 6 septembre 1989 en vue d'abriter un ménage (une maison);
 Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a octroyé le 11 juin 2013 un permis d'urbanisme (PU 2012/575) visant à régulariser une «carrée» au rez-de-chaussée de ce bâtiment arrière (activité de prostitution);
 Considérant que le PV dressé le 13 août 2015 constate que le bien présente 6 logements et une carrée au lieu de 2 logements et une carrée ;
 Considérant qu'il ressort en effet de la liste des habitants par adresse annexée au procès-verbal d'infraction que le bien avant n'abritait qu'un seul ménage jusqu'au 9 février 1996, date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 11 janvier 1996 en vertu duquel est dispensé de permis d'urbanisme les travaux de transformation ou d'aménagement intérieur à condition qu'ils ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements;
 Considérant que la requérante ne peut se prévaloir d'un tel permis alors que selon le registre de la population, une pluralité de ménages ne s'installe dans le bien avant qu'à dater de janvier 1997;
 Que ces actes et travaux et leur maintien constituent dès lors bien, conformément à l'article 300, 1° et 2° du CoBAT, une infraction ;
 Considérant que le courrier du SPF Finances du 4 juillet 2006 transmis par la requérante confirme de manière certaine que le bien comporte 6 logements depuis au moins le mois de mars 2006;
 Que ce courrier ne permet toutefois pas d'établir, comme le prétend la requérante, que le bien comportait déjà plusieurs logements lors de l'acquisition du bien, qui selon les renseignements pris auprès de la commune, daterait du 21 juin 1994 et non de mai 1995 comme elle l'affirme ;
 Considérant par ailleurs que les témoignages de voisins, qui auraient visité le bien à l'époque de sa vente «en 1995», constituent un début de preuve qui n'est toutefois corroboré par aucun autre élément probant tel l'acte achat du bien comprenant un descriptif de celui-ci ou la publicité relative à cette vente ou des contrats de bail pour les logements des étages, etc.; Que ces témoignages ne suffisent dès lors pas pour infirmer les données du registre de la population ;
 Considérant qu'il ressort de ce qui précède que c'est à juste titre que le Fonctionnaire sanctionnateur a décidé d'entamer la procédure d'amende administrative ; Considérant par contre que c'est erronément que celui-ci précise dans sa décision que la requérante n'aurait pas transmis de moyens de défense ;
 Qu'il ressort en effet du dossier administratif que la requérante a adressé un courrier au Fonctionnaire sanctionnateur le 20 juin 2016; Que ce courrier contient les mêmes arguments que le présent recours sans les annexes qu'elle joint au recours ;
 Considérant que la requérante précise qu'elle a libéré le 1^{er} étage arrière et qu'elle l'aurait loué en «espace de rangement» via un bail commercial ;
 Considérant toutefois qu'outre le fait que le bail commercial vise à louer «une chambrette», ce qui porte à confusion, cette transformation consiste en un changement de destination d'un logement en commerce soumis à permis d'urbanisme ;
 Qu'en effet, l'article 98, 5° du CoBAT soumet à permis d'urbanisme le fait de «modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux» ;
 Qu'il s'indique de rappeler à la requérante que les étages du bien sont affectés au logement ;
 Que la requérante a dès lors commis une nouvelle infraction urbanistique au lieu d'y mettre fin,
 Considérant que, quant aux niveaux supérieurs, la requérante explique qu'elle envisage d'entamer une procédure de régularisation avec un architecte ; Que si cette démarche est à encourager, aucun élément ne permet de confirmer qu'une telle démarche serait entamée ;

Considérant que, sur base des éléments qui précèdent et les faits et infraction retenus, l'imposition d'une amende administrative est justifiée et le montant de celle-ci, définitivement fixée à € 9 234,00, n'apparaît pas disproportionnée et est dès lors confirmé:

Considérant que, moyennant le respect des mesures de mise en conformité du bien, telles qu'énoncées ci-après, le Fonctionnaire sanctionnateur a accordé une surséance sur la part de ce montant excédant la somme de € 1 846,00;

Qu'il y a lieu de confirmer cette surséance aux mêmes conditions, sauf s'agissant de l'échéance qui est reportée, à savoir :

«Pour le 10 décembre 2016 au plus tard

- Soumettre à examen un dossier de demande de permis d'urbanisme proposant des logements qui répondent aux normes minimales d'habitabilité et qui sont conformes au Règlement Communal d'Urbanisme.
- Au cas où des éléments manquants ou plans modificatifs doivent être introduits pendant l'instruction du dossier (dans le cadre de l'art. 191 du CoBAT) il conviendra que vous y répondiez dans les 30 jours maximum de la demande ;
- Se conformer en tous points à la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins qui interviendra à l'issue de l'instruction du dossier de demande de permis ; En particulier, il y aura lieu de respecter les conditions et délais que le permis imposera ;
- Au cas où le permis imposerait des travaux modificatifs et omettrait de préciser les délais de leur exécution, il vous reviendrait de les entamer dans les 3 mois et de les achever dans les 9 mois de la délivrance du permis ;
- Au cas où le permis est refusé il y aura lieu de mettre le lieu en pristin état dans les 6 mois de la notification du refus de permis ;»

Le Fonctionnaire désigné décide :

Article 1 : Le recours est recevable.

Article 2 : Le recours n'est pas fondé.

Article 3 : Le montant de l'amende administrative est fixée à € 9 234,00.

Une surséance du montant excédant € 1 846,00 (euros) est accordée pour autant qu'il soit mis fin à l'infraction de la manière suivante :

«Pour le 10 décembre 2016 au plus tard :

- Soumettre à examen un dossier de demande de permis d'urbanisme proposant des logements qui répondent aux normes minimales d'habitabilité et qui sont conformes au Règlement Communal d'Urbanisme.
- Au cas où des éléments manquants ou plans modificatifs doivent être introduits pendant l'instruction du dossier (dans le cadre de l'art. 191 du CoBAT) il conviendra que vous y répondiez dans les 30 jours maximum de la demande;
- Se conformer en tous points à la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins qui interviendra à l'issue de l'instruction du dossier de demande de permis ;
- En particulier, il y aura lieu de respecter les conditions et délais que le permis imposera;
- Au cas où le permis imposerait des travaux modificatifs et omettrait de préciser les délais de leur exécution, il vous reviendrait de les entamer dans les 3 mois et de les achever dans les 9 mois de la délivrance du permis ;
- Au cas où le permis est refusé il y aura lieu de mettre le lieu en pristin état dans les 6 mois de la notification du refus de permis ;»

La somme de € 1 846,00 (euros) doit être versée dans les 60 jours de la présente décision sur le compte bancaire BE 58 09123109 7879 — Code BIC GKCCBEBB avec en communication le numéro de référence de votre dossier ouvert auprès de la cellule Inspection et Sanctions administratives ».

Article 4: Notification de la présente décision est faite à la requérante, Madame Michèle LENDERS, avenue de la Basilique 353 bte 1 à 1081 Bruxelles. Copie de

la décision est envoyée au fonctionnaire sanctionnateur, au fonctionnaire délégué et au collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek.

Article 5 : En vertu des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, cette décision est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat dans les 60 jours de la présente notification. Ce recours peut être introduit par le biais d'une requête, envoyée par recommandé, auprès du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles ou par le biais d'une procédure électronique dont les modalités sont expliquées sur le site internet du Conseil d'Etat <http://www.conseildetat.be/> ".

Cette décision a été notifiée à la requérante par un courrier recommandé déposé à la poste le 19 septembre 2016 et reçu le 22 septembre 2016.

Par un courrier daté du 9 décembre 2016, le conseil de la requérante a indiqué à la partie adverse qu'un montant de 1.846 € avait été acquitté et a demandé une prolongation de minimum trois mois pour l'introduction du dossier de régularisation. Le 14 décembre 2016, la partie adverse a, compte tenu du fait que la première tranche de l'amende avait été payée et qu'une convention avait été conclue avec un architecte pour l'introduction d'un dossier de régularisation, accepté d'accorder à la requérante un délai supplémentaire de trois mois.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. Requête en annulation

La requérante prend un moyen unique de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution ainsi que des principes d'égalité, de non-discrimination et de proportionnalité, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, des articles 313/2, 313/3, 313/5, 1° et 2° et 313/9 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du principe général de droit en application duquel tout acte administratif doit reposer sur de justes et adéquats motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elle expose que le caractère insuffisant et inadéquat de la motivation tant interne que formelle de l'acte entrepris ne lui permet pas de comprendre "les raisons et/ou critères qui ont permis à la partie adverse de déterminer le montant de l'amende infligée, ni les raisons et/ou critères qui ont mené la partie adverse à n'accorder un sursis à payer que sur 80% de l'amende infligée".

Après avoir rappelé les principes de la motivation formelle des actes administratifs ainsi que la portée de celle-ci lorsque, comme en l'espèce, la partie adverse dispose d'une compétence discrétionnaire particulièrement large en termes tout à la fois d'imposition d'une amende administrative, de détermination du montant de l'amende à infliger et de l'éventuel sursis à accorder au contrevenant, la requérante soutient que tant la motivation formelle que la motivation interne de l'acte attaqué en termes de détermination du montant de l'amende litigieuse et de sursis accordé partiellement présentent un caractère inadéquat et insuffisant. Elle constate qu'aucun des courriers qui lui ont été adressés, ni aucune des décisions intervenues, ne précise les raisons et les critères retenus pour fixer le montant de l'amende litigieuse et que, de même, ni l'acte attaqué, ni aucun autre document du dossier administratif n'explique les raisons ou critères retenus pour lesquels un sursis n'a été accordé qu'à raison de 80% du montant total de l'amende de sorte qu'il est impossible d'apprécier la pertinence, l'adéquation ou encore la proportionnalité des motifs retenus, que ce soit en termes de motivation interne ou formelle de l'acte entrepris. Elle estime que cette manière de procéder a pour conséquence de transformer ainsi le pouvoir discrétionnaire de la partie adverse en un pouvoir arbitraire et d'empêcher tout contrôle en termes de respect des principes d'égalité et de non-discrimination, mais encore de proportionnalité et de bonne administration.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse s'interroge, tout d'abord, quant à l'intérêt de la requérante au moyen, car elle ne conteste nullement l'irrégularité de la situation urbanistique de son bien, ni le principe de la sanction administrative qui a été prononcée à son encontre. Elle constate que l'acte attaqué limite le montant de l'amende administrative à payer à la somme réduite de 1.846 € et ne comprend pas la critique de la requérante qui ne dispose d'aucun droit quelconque à bénéficier d'un sursis pour la totalité de l'amende prononcée puisque l'auteur de l'acte attaqué fondé sur l'article 313/5, § 1^{er}, 4^o du CoBAT a effectivement distingué le montant de l'amende à payer immédiatement de celui qui devrait être payé à défaut pour la requérante d'avoir mis fin à l'infraction. Elle fait valoir que tant le montant exigible (1.846 €) que la quotité fixée à ce propos (20 %) apparaissent particulièrement réduits de telle sorte qu'il y a lieu de les tenir pour des minima. Elle en déduit que bénéficiant d'une sanction particulièrement légère, la requérante n'a pas intérêt à s'en plaindre.

La partie adverse souligne, par ailleurs, le fait que, s'agissant du montant de l'amende et de la quotité du sursis, l'acte attaqué confirme purement et simplement la décision du fonctionnaire sanctionnateur, non critiquée sur ces points dans le recours administratif préalable et s'étonne qu'il lui soit fait grief de ne pas s'être prononcée à propos d'une critique non formulée auprès d'elle. Elle en déduit ici également que le moyen est irrecevable.

À titre surabondant, la partie adverse "se réfère à sa jurisprudence administrative aux termes de laquelle le montant de l'amende administrative est raisonnablement fixé en rapport avec la gravité de l'infraction, le comportement du contrevenant ainsi que la superficie concernée par l'infraction pour retenir en l'espèce un taux de 100 € au m², porté à 150 € au m² s'agissant des logements constatés au deuxième étage ainsi que de la mezzanine au vu de leur non-conformité manifeste aux prescriptions du RRU, avec prise en compte d'un montant supplémentaire de 1.000 € s'agissant du deuxième étage dès lors qu'il y était constaté l'ajout d'un nouveau logement ne respectant pas les normes d'habitabilité". Elle explique que le calcul du montant de l'amende au vu des faits de l'espèce, de la gravité des infractions et du comportement de la requérante, s'est dès lors opéré comme suit :

Rez de chaussée > carrée autorisée par permis	
1 ^{er} étage = logement autorisé	
2 ^{ème} étage > 5,6 x 4,6 = 25,76 m ² x 100 = 2.576	2.576
2,8 x 4,9 = 13,72 m ² x 150 + 1.000 = 3.058	3.058
Combles > 7 x 4,5 = 30 m ² x 100 = 3.000	3.000
Mezzanine > 2 x 2 = 4 m ² x 150 = 600	600
Montant total de l'amende administrative :	9.234,00

Elle considère que les paramètres sont "raisonnables et proportionnés de telle sorte qu'en rapport avec les faits de l'espèce dont la gravité a été soulignée dans les décisions querellées par la requérante et en rapport avec le comportement adopté par la requérante, le montant de l'amende prononcée ne présente aucun caractère anormal ou excessif". Elle note que le "CoBAT conférant au Fonctionnaire sanctionnateur puis, sur recours, au Fonctionnaire désigné, un pouvoir discrétionnaire pour fixer le montant des amendes, la décision querellée ne pourrait être critiquée que dans le seul cas d'une erreur manifeste d'appréciation qui n'apparaît nullement dans le cas d'espèce, son auteur ayant bien retenu une amende proportionnée à la gravité des infractions reconnues établies et au comportement de la requérante" et rappelle que "l'article 313/2 du CoBAT prescrit expressément que «toute personne ayant commis une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT et qui ne fait pas l'objet d'une poursuite pénale est passible d'une amende administrative de 250 à 100.000 euros en fonction du nombre et de la gravité des infractions constatées»". Elle estime avoir fait

une juste et raisonnable application des règles précitées et du pouvoir discrétionnaire qui lui est reconnu par celles-ci après avoir procédé à un examen concret et précis des manquements constatés.

La partie adverse observe enfin que les mêmes principes sont applicables *mutatis mutandis* à la décision d'accorder un sursis conditionnel concernant 80 % du montant de l'amende en application de l'article 313/5, § 1^{er}, 4^o du CoBAT et qu'il "ne peut être légalement reproché à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir fixé à 20 %, soit 1846€, le montant de l'amende immédiatement exigible", pareille "décision se fondant sur les faits de l'espèce et demeurant proportionnée à ceux-ci ne peut être qualifiée d'erreur manifeste d'appréciation".

C. Mémoire en réplique

La requérante expose avoir, à l'évidence, un intérêt à critiquer le montant de l'amende administrative lui infligée et souligne que la circonstance selon laquelle le montant de cette amende serait fortement réduit n'est pas de nature à la priver de son intérêt au moyen. Elle constate également que la critique prise du défaut de motivation formelle de l'acte administratif et de la méconnaissance de la loi du 29 juillet 1991 peut être invoquée pour la première fois devant le Conseil d'État. Elle rappelle que le fonctionnaire désigné sur recours statue en réformation, qu'il est donc tenu de connaître de l'ensemble du dossier et que sa décision se substitue à la décision de première instance de telle sorte qu'il était donc tenu de motiver adéquatement et formellement la décision attaquée et ce indépendamment de la motivation formelle, adéquate ou non, de la décision de première instance. Elle note que la "critique prise du défaut de motivation formelle formulée par la requérante à l'encontre de l'acte entrepris ne pouvait dès lors et à l'évidence, pas être formulée au stade du recours administratif introduit à l'encontre de la décision du Fonctionnaire sanctionnateur du 5 juillet 2016". Elle observe, en outre, qu'elle "a introduit seule son recours administratif devant le Fonctionnaire désigné" et qu'elle "a dès lors légitimement pu penser que la compétence de l'administration pour fixer le taux de l'amende et le sursis relatif à une partie de cette amende était liée". Elle relève qu'elle a, à l'appui de son recours administratif, contesté la décision de première instance et sollicité sa réformation et a, de ce fait, dénoncé l'illégalité de la décision de première instance de telle sorte que "c'est en vain que la partie adverse allègue d'une perte d'intérêt dans le chef de la requérante à soulever le non-respect, par la partie adverse, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dans le cadre de l'adoption de la décision sur recours au motif qu'elle n'aurait pas formellement

énoncé cette critique à l'encontre de la décision de première instance".

La requérante soutient qu'il "est faux de prétendre, comme semble le faire la partie adverse, que le caractère discrétionnaire de la compétence du Fonctionnaire désigné sur recours le dispense de motiver adéquatement et formellement tant le montant de l'amende imposée à la requérante que la portion de cette amende telle que bénéficiant d'un sursis". Elle souligne, se référant à un arrêt n° 219.156 du 3 mars 2012, que "la compétence discrétionnaire très large dont bénéficie la partie adverse, en vertu des articles 300 et suivants du CoBAT, renforce l'obligation de motivation de la décision entreprise, laquelle devra être d'autant plus précise et complète que la compétence discrétionnaire de son auteur est large". Elle constate que "l'*instrumentum* de la décision querellée ne contient aucune motivation conforme à la loi du 29 juillet 1991 précitée" et que le "caractère insuffisant et inadéquat de la motivation tant interne que formelle de l'acte entrepris ne permet ainsi pas à la partie requérante de comprendre les raisons et/ou critères qui ont permis à la partie adverse de déterminer le montant de l'amende infligée, ni les raisons et/ou critères qui ont mené la partie adverse à n'accorder un sursis à payer que sur 80% de l'amende infligée". Elle expose que la motivation *a posteriori* formulée à l'appui du mémoire en réponse est, à l'évidence, tardive et ne peut couvrir le vice de motivation. Elle considère également que cette motivation *a posteriori* est également insuffisante au regard des prescriptions de la loi du 29 juillet 1991 précitée, car il lui est impossible de comprendre, à la lecture de cette motivation consistant en un calcul pour le moins succinct et lacunaire, les motifs de droit et de fait qui ont présidé la décision attaquée. Elle considère que la formule de calcul reprise à l'appui du mémoire en réponse ne permet pas d'apprécier le caractère raisonnable et proportionné de la sanction et estime qu'à "la lecture de la motivation *a posteriori* de la partie adverse, il semblerait au contraire que celle-ci ait procédé à un examen arbitraire de la situation", car "l'absence d'énonciation d'une formule de calcul précise et complète ainsi que l'absence d'énonciation des faits particuliers de la cause justifiant de la gravité de la situation ou du comportement du contrevenant mais encore l'erreur de calcul formulée à l'appui du mémoire en réponse ($7 \times 4,5$ égale 31,50 m² et non 30 m²) sont autant d'indices de ce que le montant de l'amende a été déterminé de façon totalement arbitraire, à la suite d'un examen tout aussi arbitraire et lacunaire".

D. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse expose que "Monsieur le Premier Auditeur ne peut être suivi lorsqu'il semble prétendre qu'aucune pièce du dossier administratif ne justifierait

le montant de l'amende infligée", car :

- " - dans son courrier du 18 mai 2016 informant la requérante de l'entame de la procédure de sanction administrative, le Fonctionnaire sanctionnateur a expressément identifié les infractions constatées et, quant à la sanction encourue, a précisé :

«Je vous informe que conformément aux articles 313/2 et 313/4, § 3 du CoBAT, j'estime l'amende administrative applicable entre 250,00 euros (montant minimum et 9.234,00 euros (montant maximum).

Le montant maximal est réparti comme suit :

Logements au 2 ^{ème} étage	2.576,00
	3.058,00
Logement dans les Combles + Mezzanine	3.600,00».

Le montant a été calculé comme suit en tenant compte de la superficie plancher et des défauts d'habitabilité mis en évidence par l'autorité communale :

Rez de chaussée > carrée autorisée par permis	
1 ^{er} étage = logement autorisé	
2 ^{ème} étage > $5,6 \times 4,6 = 25,76 \text{ m}^2 \times 100 = 2.576$	2.576
$2,8 \times 4,9 = 13,72 \text{ m}^2 \times 150 + 1.000 = 3.058$	3.058
Combles > $7 \times 4,5 = 30 \text{ m}^2 \times 100 = 3.000$	3.000
Mezzanine > $2 \times 2 = 4 \text{ m}^2 \times 150 = 600$	600
Montant total de l'amende administrative :	9.234,00

- dans son courrier du 20 juin 2016 dans lequel elle sollicite une prolongation de son délai pour présenter ses moyens de défense, la requérante ne conteste pas le montant de l'amende ou son calcul mais précise qu'elle aurait acquis l'immeuble dans l'état infractionnel constaté par l'autorité communale et qu'elle aurait déjà pris des mesures pour tenter de mettre fin à la situation.

Après avoir fait état d'éléments aggravants consistant en la poursuite de la subdivision illégale, le Fonctionnaire sanctionnateur a infligé l'amende maximale précitée de 9.234 €.

Comme l'y autorise l'article 313/5, §1^{er}, 4°, il a également modalisé la sanction en précisant :

«Toutefois, moyennant le respect des mesures de mise en conformité du bien telles qu'énoncées ci-après (point 2), je suis disposé à surseoir à cette décision sur la part de ce montant excédant la somme de 1.846.00 euros. Ce montant correspond à 20% de l'amende administrative définitivement arrêtée».

Tout comme une mesure de sursis en matière pénale, il s'agit là d'une mesure de faveur accordée au contrevenant afin, en l'espèce, qu'il prenne toutes les mesures utiles afin de mettre un terme à la situation infractionnelle;

- dans son recours du 20 juillet 2016, la requérante a rappelé les éléments évoqués dans son courrier du 20 juin 2016 en sollicitant de l'autorité de recours qu'elle réforme la décision du 5 juillet 2016 et qu'elle annule la sanction;

- en tenant compte de ces éléments et après avoir relevé l'existence d'une nouvelle infraction et le fait que la requérante n'a entrepris aucune démarche visant à régulariser la situation infractionnelle, l'acte attaqué précise :

«Considérant que, sur base des éléments qui précèdent et les faits et infraction retenus, l'imposition d'une amende administrative est justifiée et le montant de

celle-ci, définitivement fixé à € 9 234,00 n'apparaît pas disproportionnée et est dès lors confirmé ;

Considérant que, moyennant le respect des mesures de mise en conformité du bien, telles qu'énoncées ci-après, le Fonctionnaire sanctionnateur a accordé une surséance sur la part de ce montant excédant la somme de €1846,00

Qu'il y a lieu de confirmer cette surséance aux mêmes conditions, sauf s'agissant de l'échéance qui est reportée [...]»".

La partie adverse en déduit que le montant de l'amende a fait l'objet d'une évaluation en tenant compte de la fourchette des peines prévue par l'ordonnance et de sa jurisprudence administrative basée sur la gravité de l'infraction, le comportement du contrevenant ainsi que la superficie concernée par l'infraction et souligne que le montant de l'amende n'a jamais été contesté par la requérante avant l'introduction du présent recours puisqu'elle a considéré qu'aucune sanction ne pouvait lui être appliquée dès lors qu'elle aurait acquis l'immeuble en l'état et qu'elle aurait pris des mesures visant à mettre fin à la situation infractionnelle. Elle observe que cet aspect de la motivation de l'acte attaqué n'est pas critiqué dans le cadre du recours et que se pose la question de l'intérêt de la requérante à sa critique dès lors que le principe d'une sanction n'est pas contesté et que son montant est objectivé. Elle note également que la mesure de faveur accordée à la requérante et couvrant 80% de la peine d'amende ne peut être sérieusement et valablement contestée dès lors qu'elle tend à inciter la propriétaire à mettre fin, au plus vite, à la situation infractionnelle.

Concernant la gravité de la situation, la partie adverse relève qu'il ressort du dossier administratif que la situation présente un degré de gravité inhérent aux aménagements réalisés et au non-respect des normes minimales d'habitabilité et constate, d'une part, que le procès-verbal du 3 juillet 2014 fait état de la présence de 4 logements en lieu et place de 2 en situation de droit et de la non-conformité du logement avec mezzanine aménagé dans le grenier (méconnaissance du RCU et du RRU) et, d'autre part, que le procès-verbal du 13 août 2015 fait état de 6 logements et une carrée en lieux et place de deux logements (dont un dans l'arrière bâtiment) et une carrée avec, pour les logements aménagés aux étages du bâtiment avant, un caractère dérogatoire au RRU quant à la superficie minimale ou la hauteur sous plafond. Elle reprend la motivation de la gravité de la situation contenue dans la décision du 5 juillet 2016 et souligne que cette gravité se déduit encore non seulement de la confirmation de la décision du fonctionnaire sanctionnateur mais également de ce que la requérante:

- " • ne peut se prévaloir d'aucun permis ;
- a commis une nouvelle infraction en louant, dans le cadre d'un bail commercial, une «chambrette» située au 1^{er} étage arrière en un espace de rangement pour le commerce (changement de destination) ;

- n'a entrepris aucune démarche visant à tenter de régulariser la situation".

La partie adverse considère que si le terme "grave" n'est pas explicitement repris dans ces différentes pièces, il n'en demeure pas moins que la gravité de la situation s'en déduit incontestablement.

La partie adverse fait enfin valoir que ces paramètres sont raisonnables et proportionnés de telle sorte qu'en rapport avec les faits de l'espèce dont la gravité a été soulignée dans les décisions attaquées et en rapport avec le comportement adopté par la requérante et que le montant de l'amende prononcée ne présente aucun caractère anormal ou excessif. Concernant les majorations prévues, elle remarque que le coefficient de 150 tient compte du non-respect des normes d'habitabilité du RRU alors que le montant de 1.000€ est imposé dans la mesure où le non-respect de ces normes trouve son origine dans la création irrégulière d'un nouveau logement. Elle en conclut qu'elle a fait une juste et raisonnable application des règles précitées et du pouvoir discrétionnaire qui lui est reconnu par celles-ci après avoir procédé à un examen concret et précis des manquements constatés.

E. Dernier mémoire de la requérante

Concernant l'intérêt au moyen, la requérante ajoute que les circonstances invoquées par la partie adverse selon lesquelles elle ne conteste ni l'irrégularité de la situation urbanistique du bien, ni le principe de la sanction administrative prononcée à son encontre ou qu'elle ne disposerait d'aucun droit à bénéficier d'un sursis pour la totalité de l'amende prononcée sont sans incidence sur son intérêt à contester tant le *quantum* de l'amende que le pourcentage de l'amende directement perceptible. Elle souligne que les trois circonstances dénoncées par la partie adverse justifient, en effet, l'imposition d'une amende et son exigibilité, à tout le moins partielle, mais sont sans incidence sur le montant total de l'amende ou sur le pourcentage de l'amende directement exigible.

Sur le fond du moyen, la requérante ajoute que, comme toute autorité administrative, la Région de Bruxelles-Capitale est tenue de respecter la hiérarchie des normes en ce compris les articles 10 et 11 de la Constitution qui n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre certaines catégories de personnes à la condition que le critère de différenciation soit susceptible de justification objective et raisonnable. Elle constate "à la lecture i) des motifs de l'acte attaqué et ii) des documents contenus dans le dossier administratif voire même iii) des arguments tardifs énoncés par la partie adverse dans ses actes de procédure, que le *quantum* de

l'amende ou la partie de celui-ci bénéficiant d'un sursis ne sont justifiés par aucun critère de différenciation objectif et raisonnable susceptible d'assurer le respect du principe d'égalité et de non-discrimination qui s'impose à la partie adverse en vertu des articles 10 et 11 visés au moyen". Elle souligne qu'aucun "tableau ou échelle détaillée ou tout autre élément reprenant les différentes infractions en fonction de leur gravité ne permet en effet de s'assurer qu'en imposant une amende d'un montant de 9.234,00 EUR compris dans la fourchette extrêmement large inscrite à l'article 313/1 du CoBAT, telle que variant entre 250 et 100.000,00 EUR (!!), la partie adverse n'a pas procédé de manière arbitraire et injustifiée" et qu'il lui est impossible "de comprendre, à la lecture du calcul pour le moins succinct et lacunaire reproduit dans le dossier administratif et invoqué par la partie adverse pour justifier le *quantum* de l'amende, les motifs de droits et de faits qui ont présidé la décision querellée". Elle explique que dans l'arrêt du 16 octobre 2012 cité dans le dernier mémoire de la partie adverse, la partie adverse avait bien procédé à un classement des manquements en quatre catégories selon leur gravité (0, 100, 1.000, 3.000) et fait référence à un tableau des manquements constatés et leur évaluation. Elle en déduit "qu'à défaut pour la partie adverse d'établir une échelle détaillée ou tout autre document permettant de catégoriser les manquements constatés selon leur gravité et de leur faire correspondre un montant compris dans la fourchette énoncée à l'article 313/1 du CoBAT, celle-ci doit être considérée comme méconnaissant les articles 10 et 11 de la Constitution et les principes d'égalité et de non-discrimination de la Constitution en ce qu'il est impossible pour le destinataire de l'amende de s'assurer que le *quantum* de cette amende ou le pourcentage de cette amende bénéficiant d'un sursis ne procèdent pas d'une attitude arbitraire et non justifiée de la partie adverse".

La requérante soutient enfin que les motifs de l'acte attaqué ne peuvent se contenter de renvoyer à l'article 313/1 du CoBAT pour satisfaire aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 précitée puisque cet article prévoit une échelle variant de 250 à 100.000 € en fonction du nombre et de la gravité des infractions constatées de telle sorte qu'il appartient à l'autorité administrative de préciser les motifs justifiant le *quantum* de l'amende.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Le moyen unique, tel qu'il est soulevé dans la requête en annulation, invoque uniquement le caractère inadéquat et insuffisant de la motivation formelle et interne de l'acte attaqué en ce qu'il fixe le montant de l'amende et le sursis partiel. Si la requérante cite également les articles 10 et 11 de la Constitution parmi les normes

ayant été violées par la partie adverse, sa requête n'expose pas en quoi concrètement l'acte attaqué violerait ces dispositions. Un tel exposé n'apparaît, pour la première fois, qu'au stade du dernier mémoire alors qu'il aurait pu figurer dans la requête en annulation et alors que les articles 10 et 11 de la Constitution ne relèvent pas de l'ordre public. Le moyen en tant qu'il invoque une violation des articles 10 et 11 de la Constitution est, dès lors, irrecevable à défaut pour la requérante d'avoir exposé dès sa requête en annulation en quoi ces dispositions étaient violées.

Tout requérant a, par ailleurs, intérêt à contester la motivation d'une décision administrative qui lui cause grief. Il en va particulièrement ainsi d'une décision qui impose une amende administrative et ce quel que soit le montant de celle-ci. La motivation formelle constitue, en effet, une garantie offerte aux administrés. Par ailleurs, s'agissant d'une décision prise sur recours et qui se substitue à celle du fonctionnaire sanctionnateur, il appartient au fonctionnaire désigné de réexaminer toute l'affaire au regard notamment des éléments contenus dans le recours et de motiver sa décision en expliquant les motifs pour lesquels une amende est infligée et le montant de celle-ci. La requérante a, dès lors, intérêt à son moyen unique.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Cette obligation de motivation doit être appréciée de manière raisonnable et ne peut conduire à imposer à l'autorité administrative de donner les motifs de ses motifs.

En l'espèce, l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a décidé d'imposer une amende administrative ainsi que celles pour lesquelles elle a fait choix de s'orienter vers la sanction maximale envisagée par le fonctionnaire sanctionnateur. L'acte attaqué constate ainsi l'existence des infractions et relève le comportement de la requérante qui, d'une part, a "commis une nouvelle infraction urbanistique au lieu d'y mettre fin" et, d'autre part, n'a produit aucun élément de nature à établir qu'elle a entamé des démarches pour régulariser la situation. L'acte attaqué observe, en outre, que le montant de 9.234 € n'est pas disproportionné au regard de ces éléments.

L'acte attaqué permet, dès lors, à la requérante de comprendre les raisons pour lesquelles une amende de 9.234€ lui est imposée. La requérante ne conteste ni ces motifs, ni le principe même de l'imposition de l'amende et ne soutient pas davantage que celle-ci serait disproportionnée.

La référence que contient l'acte attaqué au caractère proportionné du montant de 9.234€ constitue une motivation adéquate et suffisante du montant de l'amende sans que l'autorité administrative n'ait l'obligation d'exposer plus avant sa méthode de calcul. La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'impose, en effet, nullement à l'autorité administrative d'exposer les motifs de sa décision.

La partie adverse explique, dans son mémoire en réponse, que le fonctionnaire sanctionnateur a calculé ce montant en fonction de la superficie des logements en situation d'infraction en tenant compte d'un coefficient de 100 €/m² et d'un coefficient de 150 €/m² pour les logements qui ne respectaient pas les prescriptions du RRU et en ajoutant un montant fixe de 1.000 € pour le logement ne respectant pas les normes d'habitabilité. La requérante ne conteste nullement, dans ses écrits de procédure ultérieurs, cette méthode de travail et la pertinence de ces calculs, si ce n'est pour relever une erreur de calcul qui est, en réalité, en sa faveur.

L'acte attaqué dispose, dès lors, bien, en ce qui concerne le montant de l'amende, d'une motivation interne et formelle suffisante et adéquate.

En ce qui concerne le sursis partiel, l'article 313/5, § 1^{er}, 4^o, du CoBAT énonce que le fonctionnaire sanctionnateur peut infliger une amende administrative en distinguant la partie du montant de cette amende qui doit être payée immédiatement et la partie de l'amende qui ne devra être payée qu'à défaut pour le contrevenant d'avoir mis fin totalement à l'infraction soit à l'expiration du délai qu'il fixe, soit à l'expiration des délais fixés dans le permis d'urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'encourager le contrevenant à mettre fin au plus tôt à l'infraction (Doc. Parl. Rég. Brux.-Cap., s.o. 2013-2014, n° 481/1, p. 3). Il s'agit donc d'une forme de sursis concernant l'application de la sanction prononcée et portant sur l'exigibilité d'une partie de l'amende imposée.

S'agissant d'une mesure favorable au contrevenant qui se voit ainsi offrir la possibilité d'échapper au paiement effectif d'une partie de l'amende infligée s'il met

fin à l'infraction constatée, il doit être admis que son octroi puisse faire l'objet d'une motivation plus succincte. Il en va d'autant plus ainsi lorsque, comme en l'espèce, l'autorité administrative décide d'office et sans avoir été saisie d'une telle demande de fixer une partie de l'amende qui ne devra être payée qu'à défaut pour le contrevenant d'avoir mis fin totalement à l'infraction soit à l'expiration du délai qu'elle détermine, soit à l'expiration des délais fixés dans le permis d'urbanisme.

En l'espèce, l'acte attaqué a confirmé "cette surséance aux mêmes conditions, sauf s'agissant de l'échéance qui est reportée". Cette "surséance" n'avait été sollicitée par la requérante ni dans son courrier daté du 20 juin 2016, ni dans son recours auprès du fonctionnaire désigné. Il est permis, par ailleurs, à la lecture combinée de l'acte attaqué et de la décision du fonctionnaire sanctionnateur qu'il confirme, de comprendre que la partie adverse a estimé que la possibilité pour la requérante d'échapper au paiement effectif de 80% de l'amende totale moyennant le respect des mesures de mise en conformité du bien constituait un incitant adéquat de nature à l'encourager à mettre fin au plus tôt aux infractions constatées et ce alors que, comme le relève l'acte attaqué, la requérante "explique qu'elle envisage d'entamer une procédure de régularisation avec un architecte", mais qu'"aucun élément ne permet de confirmer qu'une telle démarche serait entamée". Il s'agit ici encore d'une motivation certes succincte, mais adéquate, suffisante et raisonnablement compréhensible par la requérante de la mesure adoptée sans que l'autorité administrative n'ait l'obligation d'exposer plus avant sa méthode de calcul. La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'impose, en effet, nullement à l'autorité administrative d'exposer les motifs des motifs de sa décision. La requérante n'invoque, par ailleurs, sur ce point, ni erreur manifeste d'appréciation, ni caractère disproportionné du montant immédiatement exigible.

L'acte attaqué dispose, dès lors, bien, en ce qui concerne le montant immédiatement exigible de l'amende, d'une motivation interne et formelle suffisante et adéquate.

Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le quatre juin deux mille dix-neuf par :

MM. Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
David DE ROY,	conseiller d'État,
M ^{mes} Nathalie VAN LAER,	conseiller d'État,
Katty LAUVAU,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Imre KOVALOVSKY.