

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 246.223 du 28 novembre 2019

A. 220.415/VI-20.876

En cause : **DE ROCHECHOUART DE MORTEMART** Patricia,
ayant élu domicile chez
M^{es} Colette LEFEBVRE et
Valérie ELOY, avocats,
avenue de la Couronne 179
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Evrard DE LOPHEM et
Marie LAMBERT DE ROUVROIT, avocats,
place Flagey 7
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 octobre 2016, Patricia DE ROCHECHOUART DE MORTEMART demande l'annulation de "la décision prise par le fonctionnaire délégué du Service Public Régional Bruxellois en date du 04.08.2016, qui a rejeté le recours introduit par la requérante auprès du fonctionnaire délégué le 06.07.2016 en vertu de l'article 21 du Code du Logement à l'encontre de la décision prise le 16.06.2016 par le fonctionnaire dirigeant le service des logements inoccupés, et a condamné la requérante au paiement d'une amende administrative de 8.550 €, du chef de violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir".

II. Procédure

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

M^{me} Vinciane FRANCK, 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 22 octobre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 novembre 2019.

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^{es} Colette LEFEBVRE et Valérie ELOY, avocat, comparissant pour la partie requérante, et M^e Marie LAMBERT DE ROUVROIT, avocat, comparissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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 de l'immeuble classé situé rue Faider, 83 à 1050 Bruxelles.

Le 10 novembre 2011, elle a obtenu un permis d'urbanisme pour réaliser d'urgence des travaux d'assainissement en vue de traiter la mérule. D'après le jugement du Tribunal de première instance du 20 janvier 2015, ces travaux d'assainissement se sont déroulés entre le 21 et le 30 novembre 2011. La requérante a obtenu un deuxième permis d'urbanisme, le 6 février 2012, pour la restauration et la rénovation des façades et de l'intérieur de cet immeuble. Par un courrier daté du

13 janvier 2014, l'architecte de la requérante a demandé la prorogation du permis du 6 février 2012. Selon les parties, une prorogation du permis du 10 novembre 2011 a également été sollicitée par un courrier daté du 11 février 2014. Selon les parties, ces demandes ont été refusées.

Le 30 mai 2014, la Région de Bruxelles-capitale a introduit une action en cessation environnementale. Par un jugement prononcé par défaut le 18 juin 2014, le Tribunal de première instance de Bruxelles

- " - ordonne à Madame de Rochechouart «la cessation des violations urbanistiques (...) dans les quatre mois de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 150 EUR par jour de retard à compter de l'expiration de ce délai, d'une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale et visant l'ensemble des travaux à effectuer et notamment :
- Renouvellement complet de la toiture (avec réparation de la charpente) : boiseries, sous-toiture et tuiles - y compris accessoires (solins et contre-solins);
 - Réparation complète des corniches et remplacement des chéneaux; Restauration des planches de rives;
 - Remplacement complet du système d'évacuation des eaux de pluie comprenant tous les tuyaux de descentes et la vérification du raccord aux égouts;
 - Vérification de la stabilité des cheminées en briques et, le cas échéant, démontage et reconstruction de celles-ci; Consolidation et reconstitution du sgraffite façade;
 - Vérification des menuiseries extérieures et de leur étanchéité, de l'état de fonctionnement des quincailleries tout en garantissant les fermetures;
 - Vérification des vitraux : menuiserie extérieure et intérieure avec cage d'escalier;
 - Vérification des éléments en métal de la façade principale;
 - Vérification du balcon de la façade principale et plus particulièrement son étanchéité; Vérification de la présence de mэрule et, le cas échéant, traitement de celle-ci;
 - Après vérification des tuyauteries et colmatage des fuites éventuelles, remise en fonctionnement du chauffage (maintenir hors gel mais sans chauffage excessif pour ne pas favoriser la mэрule);
 - Vérification des canalisations d'eau (appareils sanitaires);
- Condamne Madame de Rochechouart à «entamer les travaux requis pour mettre le bien en conformité avec le permis d'urbanisme qui sera délivré par le fonctionnaire délégué, dans les deux mois de la notification dudit permis, sous peine d'une astreinte de 150 EUR par jour de retard»".

Statuant sur l'opposition formée par la requérante, le Tribunal de Première instance de Bruxelles a maintenu en toutes ses dispositions le jugement prononcé le 18 juin 2014 et y ajoutant que l'astreinte prononcée vaut jusqu'au montant maximal de 50.000 €.

Le 6 octobre 2014, un agent de la direction du Logement a dressé un procès-verbal constatant que la consommation annuelle d'eau de l'immeuble est inférieure à 5m³ et que personne n'y est inscrit à titre de résidence principale. Par un courrier daté du 16 octobre 2014, la requérante a été mise en demeure de mettre fin à l'inoccupation dans les trois mois ou de justifier dans le même délai l'inoccupation par des raisons légitimes ou cas de force majeure. Ce courrier mentionne que l'amende encourue est de 8.550 €.

Par un courrier daté du 11 décembre 2014, le conseil de la requérante a rappelé les démarches précédentes, a indiqué qu'un architecte avait été chargé d'organiser la poursuite du projet de rénovation et a demandé de ne pas notifier d'amende pour inoccupation de l'immeuble. Par un courrier daté du 14 janvier 2015, la partie adverse a informé la requérante qu'elle suspendait l'amende jusqu'au 11 mars 2015 en demandant de transmettre la copie du permis d'urbanisme qui serait délivré avant cette date. Ce courrier mentionne que le processus de réhabilitation du bien ne pourra être considéré comme sérieusement engagé qu'une fois que ce permis aura été délivré et mis en œuvre et indique qu'en cas de non respect de ces conditions, la procédure de notification de l'amende reprendra son cours.

Par un courrier daté du 11 mars 2015, la partie adverse a informé la requérante que les documents justificatifs ne lui étaient pas parvenus et qu'en l'absence de réaction dans un délai de quinze jours, l'amende lui serait notifiée.

Par un courrier daté du 27 mars 2015, le conseil de la requérante a indiqué à la partie adverse que le retard était dû à un conflit de succession entre architectes dont la requérante n'était pas responsable. La partie adverse a accordé à la requérante une suspension de la procédure d'amende jusqu'au 1^{er} juin 2015 puis jusqu'au 15 juillet 2015 et enfin jusqu'au 30 octobre 2015.

Le 28 septembre 2015, la requérante a déposé une demande de permis d'urbanisme. L'attestation de dépôt de dossier établie le 1^{er} octobre 2015 indique que l'objet de la demande est la réalisation de travaux conservatoires.

Par un courrier daté du 9 novembre 2015, la partie adverse a indiqué qu'elle suspendait la procédure jusqu'au 1^{er} mars 2016 en demandant de transmettre la copie du permis d'urbanisme qui serait délivré avant cette date. Ce courrier mentionne, une fois encore, que le processus de réhabilitation du bien ne pourra être considéré comme sérieusement engagé qu'une fois que ce permis aura été délivré et

mis en œuvre et indique qu'en cas de non respect de ces conditions, la procédure de notification de l'amende reprendra son cours.

Un permis d'urbanisme a été délivré à la requérante le 17 novembre 2015 pour objet la réalisation de travaux conservatoires devant être réalisés d'urgence avant l'hiver 2015-2016.

Par un courrier daté du 14 janvier 2016, le conseil de la requérante a informé la partie adverse que l'architecte de celle-ci avait sollicité des devis suite à l'octroi du permis et qu'elle informerait régulièrement la partie adverse de l'avancement des démarches. Par un courrier daté du 18 mars 2016 faisant suite à cet envoi du 14 janvier 2016, la partie adverse a demandé à la requérante de lui communiquer dans les quinze jours une copie du permis d'urbanisme.

Le 16 juin 2016, le fonctionnaire dirigeant du service Logements inoccupés a confirmé l'amende administrative de 8.550€ et a invité la requérante à la payer dans un délai de deux mois. Le courrier recommandé notifiant cette décision a été présenté à l'adresse de la requérante en son absence, n'a pas été réclamé par celle-ci malgré l'avis de passage déposé et a été renvoyé à son expéditeur.

Par un courrier daté du 6 juillet 2016, reçu le 7 juillet 2016, la requérante a introduit un recours à l'encontre de la décision lui infligeant une amende administrative. Ce recours se présente comme suit :

" J'accuse réception du courrier recommandé du 16 juin 2016 qui m'informe de la décision de la Région de Bruxelles Capitale de réclamer à ma cliente, Madame Patricia DE ROCHECHOUART DE MORTEMART, une amende administrative d'un montant 8.550 €, en raison de l'inoccupation de l'immeuble sis 83 Rue Faider à Ixelles.

Par la présente, j'introduis un recours à l'encontre de cette décision infligeant une amende administrative, conformément à l'article 21 du Code Bruxellois du Logement.

L'occupation de cet immeuble n'est pas possible aussi longtemps que les travaux de conservation exigés par la Région de Bruxelles Capitale n'auront pas été exécutés.

Un permis d'urbanisme a été délivré par la Région en vue de réaliser dans le bien les travaux de conservation les plus urgents.

La réalisation des travaux a été retardée en raison d'un cas de force majeure, ma cliente étant atteinte d'un cancer et ayant dû subir plusieurs interventions chirurgicales et plusieurs hospitalisations en 2015 et 2016.

L'architecte en charge du projet de rénovation, Mr Philippe DUMOULIN, a demandé à plusieurs entreprises des devis pour les travaux à accomplir. L'architecte a adressé à ma cliente tous les devis des entreprises choisies. Ma

cliente a signé tous les devis pour accord. Ma cliente a également payé la facture d'acompte de l'entrepreneur principal.

L'architecte DUMOULIN a donc fixé un planning d'exécution des travaux, à partir de la fin du mois d'août 2016, comme suit :

Semaine 35 : échafaudages
protection des installations
investigations
Semaine 36 : démontage de la toiture, évacuations
placement de la sous-toiture et mise hors-eau
Semaine 37 : réparations de la charpente et des corniches
Semaine 38 : mise en place de la nouvelle toiture
remise en état des fenêtres
Semaine 39 : mise en place de la nouvelle toiture
zingueries et finitions
Semaine 40 : restauration du sgraffite
remise en état du chauffage
Semaine 41 : restauration du sgraffite
Semaine 42 : démontage des échafaudages, nettoyages

Des réunions de chantier sont prévues entre l'architecte Dumoulin et les Monuments & Sites dans le courant du mois de septembre prochain.

La Région de Bruxelles Capitale pourra dès lors constater dès le mois d'août le commencement des travaux exigés par la Région de Bruxelles Capitale.

En conséquence, tenant compte de ces nouveaux éléments, je vous saurais gré de bien vouloir accueillir le présent recours et le déclarer fondé.

L'architecte Philippe DUMOULIN se tiendra à votre entière disposition à partir du 1^{er} août prochain, après les congés du bâtiment, pour vous apporter tous renseignements nécessaires".

Le 4 août 2016, le fonctionnaire délégué a déclaré ce recours recevable, mais non fondé et constaté que le montant de l'amende administrative de 8.550 € est dû. Cette décision - qui constitue l'acte attaqué - 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 :

- Le procès-verbal dressé par le Service des Logements Inoccupés (ci-après «SLI») de la Direction du Logement 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 base des critères d'inoccupation suivants : «Consommation annuelle d'eau inférieure à 5m³» et «il a été constaté que personne n'est inscrit, à titre de résidence principale, à cette adresse»;
- L'avertissement du 16 octobre 2014 envoyé par le SLI par lettre recommandée mettant la requérante en demeure de mettre fin à l'infraction constatée dans les 3 mois à dater de la mise en demeure, à défaut de quoi une amende administrative lui serait notifiée, pour un montant de € 8 550,00 (€ 500 x 5,7 mètres courants de façade x 3 niveaux inoccupés x 1 année);
- Le courrier de la requérante du 11 décembre 2014 adressé au SLI en vue de

- justifier l'inoccupation du bien;
- La décision du 14 janvier 2015 du SLI visant à suspendre l'amende jusqu'au 11 mars 2015;
 - Le courrier du SLI du 11 mars 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 € 8.550,00 lui serait notifiée;
 - Le courrier de la requérante du 27 mars 2015 adressé au SLI en vue de justifier l'inoccupation du bien;
 - Les échanges de courriels entre le SLI et la requérante des 7 et 28 avril, 7 mai, 2 et 4 juin 2015;
 - La décision du 19 juin 2015 du SLI visant à suspendre l'amende jusqu'au 15 juillet 2015;
 - Le courrier de la requérante du 6 juillet 2015;
 - La décision du 26 août 2015 du SLI visant à suspendre l'amende jusqu'au 30 octobre 2015;
 - Le courrier de la requérante du 29 septembre 2015;
 - La décision du 9 novembre 2015 du SLI visant à suspendre l'amende jusqu'au 1^{er} mars 2016;
 - Le courrier de la requérante du 14 janvier 2016 adressé au SLI en vue de justifier l'inoccupation du bien;
 - Le courrier du SLI du 18 mars 2016 adressé à la requérante afin que celle-ci lui communique le permis d'urbanisme délivré;
 - La visite de l'immeuble effectuée par le SLI le 25 mai 2016 en application de l'article 20, § 2 du Code du Logement;
 - La décision du 16 juin 2016 prise par le Fonctionnaire dirigeant du SLI notifiée à la requérante le 20 juin 2016 lui imposant une amende administrative de € 8.550,00;

Vu le recours introduit par la requérante auprès du Fonctionnaire délégué le 6 juillet 2016 en vertu de l'article 21 du Code du Logement;

Considérant que la requérante précise que l'occupation du logement ne sera pas possible tant que les travaux de conservation exigés par la Région de Bruxelles-Capitale n'auront pas été exécutés; Qu'elle ajoute qu'un permis d'urbanisme a été délivré par la région en vue de réaliser les travaux de conservation les plus urgents;

Que la réalisation des travaux aurait été retardée en raison du cancer de la requérante en 2015 et 2016;

Que l'architecte en charge du projet de rénovation aurait demandé à plusieurs reprises des devis pour les travaux à accomplir; Qu'il aurait adressé ces devis à la requérante qui les aurait tous signés pour accord; qu'elle aurait également payé des factures d'acompte à l'entrepreneur principal; Qu'un planning serait donc fixé et débiterait fin août 2016;

Qu'elle sollicite dès lors l'annulation de l'amende;

Considérant que l'article 20 du Code du Logement précise ce qui suit :

«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.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants du présent Code, la même infraction peut être le fait de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale»;

Considérant que l'article 15, § 2 du Code du Logement 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, il a été constaté que personne n'est enregistré à titre de résidence principale dans le bien et que la consommation d'eau est inférieure à 5m³/an;

Qu'au demeurant, la requérante ne conteste pas que le bien est inoccupé ou non-occupé conformément à son affectation, à savoir l'habitation;

Considérant que c'est dès lors à juste titre que le Service des Logements Inoccupés a adressé à la requérante un avertissement la mettant en demeure de mettre fin à l'infraction constatée et/ou de justifier le maintien de l'état d'inoccupation du bien;

Que le but de l'avertissement, selon les travaux préparatoires à 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, est le suivant : «il s'agit de permettre au contrevenant de modifier son comportement avant qu'une sanction ne soit imposée, de lui communiquer les sanctions qu'il risque d'encourir, de lui transmettre les coordonnées du Centre d'Information Logement afin que celui-ci l'informe des diverses possibilités de réintroduction du logement dans le circuit immobilier (primes rénovations, prise en gestion par une AIS, etc.) et enfin de lui donner un aperçu de ce que sont la prise gestion publique et la prise en gestion par une AIS. À cette fin, l'ordonnance précise de manière claire les diverses mentions qui doivent être reprises dans l'avertissement»;

Qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble de logements visé est toujours inoccupé;

Considérant que l'article 15, § 2 du Code du Logement précise 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'il ressort des éléments à la disposition des autorités administratives que le bien visé, dont la requérante est propriétaire depuis 2007, est classé par arrêté royal du 7 décembre 1981;

Considérant que suite à une procédure entamée en juillet 2009, un permis d'urbanisme a été délivré le 6 février 2012 à la requérante en vue de «restaurer les façades et l'intérieur de la maison unifamiliale»;

Considérant que dans le même temps, la requérante a également sollicité un permis d'urbanisme en vue de «réaliser d'urgence des travaux d'assainissement en vue de traiter de la mérule (installer la protection de chantier, décaper des zones suspectes, traiter des boiseries existantes (gîtage et planchers), traiter et injecter des maçonneries, traiter préventivement des maçonneries contigües, enlever et remplacer, le cas échéant, des boiseries existantes (gîtage et planchers)).»; Qu'un permis d'urbanisme lui a été délivré le 10 novembre 2011;

Que la requérante a sollicité en date du 11 février 2014 la prorogation de ce permis; Que cette demande n'a toutefois pas été introduite dans le délai requis par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire qui impose que la demande de prorogation intervienne dans les deux mois au moins avant la fin de validité du permis d'urbanisme;

Que ledit permis est dès lors périmé depuis le 10 novembre 2013;

Que la requérante explique toutefois avoir effectué les travaux d'éradication de la mérule (voir courrier de Me Collette Lefebvre du 11/12/2014), ce qui est confirmé par le dossier administratif (voir jugement du Tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles du 20/01/2015 qui précise que ces travaux auraient eu lieu entre le 21/11/2011 et le 30/11/2011);

Considérant que la requérante n'a pas mis en œuvre le permis d'urbanisme délivré le 6 février 2012;

Qu'elle a en conséquence été priée par la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles Développement urbain d'introduire une demande de prorogation de ce permis, ce qu'elle a effectué mais de manière tardive;

Que le permis est dès lors périmé;

Considérant que l'administration a constaté des infiltrations d'eau de pluie qui ont causé un dégât important au sgraffite de façade et que la requérante a été mise en demeure de réaliser des travaux conservatoires urgents à plusieurs reprises et la dernière fois le 13 janvier 2014;

Que le 30 mai 2014, la Région a introduit une procédure judiciaire afin de faire cesser les violations urbanistiques consistant principalement en l'abandon du bien visé et l'absence de réalisation de tout travaux de conservation ; Que la requérante a été condamnée par défaut par un jugement du 18 juin 2014;

Que la requérante a formé opposition contre ce jugement et que le Tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles du 20 janvier 2015 reconnaît que l'inertie de la requérante en ce qui concerne l'entretien et la conservation de l'immeuble est patente, que seule cette situation explique l'état de délabrement du bien et que malgré ses démarches afin d'éradiquer la mérule et obtenir un permis en 2012, depuis lors, elle a laissé l'immeuble à l'abandon; Qu'elle a en conséquence été déboutée de sa procédure et il lui a été imposé de prendre des mesures conservatoires à l'égard du bien;

Que la requérante a sollicité une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à «réaliser des travaux conservatoires» le 1^{er} octobre 2015 (attestation de dépôt du 1/10/2015);

Que ce permis lui a été délivré le 17 novembre 2015;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que, depuis l'avertissement adressé le 16 octobre 2014 à la requérante, le Service des Logements Inoccupés a

octroyé à cette dernière de multiples délais afin qu'elle puisse obtenir un permis d'urbanisme;

Considérant que le Service des Logements Inoccupés a procédé à une visite du bien le 25 mai 2016;

Considérant qu'il ressort de cette visite que le bien n'a encore bénéficié d'aucuns travaux;

Qu'à l'appui de son recours, la requérante prétend bénéficier de devis, qu'elle s'abstient de produire; Que dès lors, outre le fait que ces éléments sont tardifs, la requérante n'apporte aucun élément probant à l'appui de ses dires;

Qu'elle ne démontre dès lors pas que depuis l'obtention du permis le 17 novembre 2015 elle entreprendrait des travaux, de manière effective, ni qu'elle veille à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite;

Considérant par ailleurs que le permis d'urbanisme qu'elle a obtenu le 17 novembre 2015 se limite à pouvoir «réaliser des travaux conservatoires» de sorte qu'il n'est toujours pas envisagé de réhabiliter le bien dans sa fonction initiale, à savoir le logement;

Que certes, ces travaux de conservation constituent un préalable obligé avant la réhabilitation du bien; Que toutefois, à aucun moment il n'est envisagé l'introduction de pareille demande de réhabilitation;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la requérante a fait preuve d'une importante négligence quant à l'état de son bien, ce qui est confirmé par le jugement du Tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles du 20 janvier 2015;

Que malgré la suspension de la procédure systématiquement accordée par le Service des Logements Inoccupés, il ressort du dossier qu'elle ne tente pas de mettre fin à l'inoccupation du bien mais qu'elle tente, ou du moins qu'elle est contrainte par l'administration, de prendre des mesures conservatoires afin de tenter de sauvegarder le bien dont elle dispose;

Considérant que la requérante invoque un cas de force majeure étant des problèmes de santé importants;

Considérant toutefois qu'outre le fait que la requérante n'établit pas exactement le lien qu'il s'indique de faire entre l'état de délabrement avancé du bien entraînant son inoccupation et son état de santé actuel, si la maladie peut constituer certainement un motif légitime, il s'indique de constater de tout ce qui précède qu'en l'espèce, l'inoccupation du bien n'est pas liée à ce malheureux événement mais bien à la négligence persistante de la requérante qui a, par ailleurs, nécessité l'intervention de l'administration et des tribunaux judiciaires pour que la requérante effectue à nouveau un début de démarche, ce qu'elle avait cessé de faire depuis 2012;

Qu'il est notoire que réhabiliter un immeuble classé nécessite de nombreuses démarches; Qu'il était toutefois loisible à la requérante d'y renoncer et notamment de remettre le bien sur le marché, ce qu'elle semble ne pas avoir souhaité;

Considérant que, s'agissant du montant de l'amende, 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» multiplié par le nombre d'année en infraction, à savoir

(€ 500 x 5,7 mètres courants de façade x 3 niveaux inoccupés x 1 année = € 8.550,00;

Qu'au demeurant, la requérante ne conteste ni le calcul de l'amende ni le montant appliqué;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que l'amende imposée par le Service des Logements Inoccupés est confirmée".

IV. Sur le premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

La requérante prend un premier moyen de la violation des articles 15 et 20 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement telle que modifiée par l'ordonnance du 11 juillet 2013.

Elle "critique la pertinence des motifs dans la mesure où [elle], depuis l'achat de cet immeuble en 2007, a toujours eu la volonté de réhabiliter le bien dans sa fonction de logement". Elle souligne qu'avant de procéder à cette réhabilitation, il s'imposait de procéder à des travaux conservatoires urgents et qu'elle a, en outre, été confrontée aux problèmes qui suivent :

- découverte de mэрule et travaux d'éradication en 2011 ;
- enquête judiciaire en 2013 imposant de donner accès aux locaux à la police ;
- conflit de succession entre architectes ayant entraîné plus de six mois de retard dans la transmission du dossier ;
- cancer ayant nécessité en 2015 et 2016 plusieurs opérations ainsi que des traitements lourds de chimiothérapie.

Elle reproche à la partie adverse de ne pas prendre en compte le cas de force majeure que constitue sa grave maladie en considérant qu'elle n'établit pas le lien qui existe entre son état de santé et l'état de délabrement du bien alors qu'il est évident qu'elle était physiquement incapable de poursuivre ce projet de réhabilitation.

Elle soutient que l'inoccupation du bien n'est pas liée à sa négligence et qu'elle a toujours répondu à la partie adverse pour la tenir informée de l'état d'avancement du chantier. Elle souligne que son architecte a déposé une nouvelle demande de permis d'urbanisme le 28 septembre 2015, qu'il a rassemblé des devis qu'elle a signés pour accord et qu'elle a payé la facture d'acompte de l'entrepreneur. Elle observe enfin que les travaux de rénovation ont débuté la dernière semaine du

mois d'août 2016, que le chauffage est opérationnel, que les tuiles de toitures sont livrées et que la restauration du sgraffite est en cours.

Dans son mémoire en réplique, la requérante reproche à la partie adverse de ne pas avoir examiné sa situation concrète alors qu'elle avait fait valoir plusieurs causes de justification légitimes, à savoir la nécessité de procéder à des travaux de conservation de l'immeuble et d'obtenir pour ce faire, un permis d'urbanisme ainsi que son état de santé qui avait impliqués de lourds traitements de chimiothérapie et plusieurs opérations en 2015 et 2016.

Elle souligne que la direction du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a, à plusieurs reprises, accepté les causes de justification qu'elle lui avait soumises, à savoir les démarches visant à l'obtention d'un permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux de conservation de l'immeuble classé et que les suspensions qui ont ainsi été acceptées n'étaient conditionnées que par l'obtention d'un permis d'urbanisme et l'information des services de la partie adverse des démarches entreprises. Elle constate qu'en l'espèce, ces deux conditions ont été rencontrées puisqu'elle a obtenu le permis d'urbanisme sollicité en date du 17 novembre 2015, que celui-ci a été mis en œuvre du mois d'août 2016 au mois de novembre 2016 et qu'elle a tenu la partie adverse informée de chacune de ses démarches en vue de l'obtention de ce permis ainsi que des actions en vue de son exécution. Elle soutient, dès lors, que c'est "à tort et sans aucun fondement que la partie adverse a opéré un revirement d'attitude et imposé l'amende administrative litigieuse" et qu'aucun "motif invoqué par la partie adverse ou résultant du dossier administratif ne justifie en effet un tel revirement".

Elle constate qu'il ressort du dossier administratif qu'elle a tenu informé la direction du Logement de ses nombreuses démarches pour régulariser la situation de l'immeuble litigieux auprès des administrations compétentes et ce jusqu'à l'adoption de l'amende et qu'il "est faux de prétendre, comme le fait la partie adverse à l'appui de son mémoire en réponse, que la requérante aurait cessé d'informer les services de la partie adverse en date du 14 janvier 2016", car les "services de la partie adverse ont en effet sollicité après cette date une visite des lieux, ce que la requérante a accepté", visite qui a eu lieu en date du 25 mai 2016. Elle note qu'elle a obtenu un permis d'urbanisme le 17 novembre 2015 "pour lequel la Direction du Logement déclarait d'ailleurs à la réception de la notification de l'accusé de dépôt du dossier demande «qu'ils s'en réjouissaient»" et que les travaux de conservation de l'immeuble ont été réalisés du mois d'août au mois de novembre 2016. Elle renvoie sur ce point au planning des travaux transmis à la partie adverse, aux photographies jointes au

mémoire en réplique et remarque qu'un délégué de la direction des Monuments et Sites a assisté à chaque réunion de chantier, une fois par semaine. Elle en déduit qu'aucune négligence ne peut ici lui être reprochée. Elle estime que "l'attitude des services de la partie adverse qui consiste à soutenir la requérante, en lui octroyant des délais supplémentaires, pendant plus d'un an, pour obtenir un permis d'urbanisme, tout en lui imposant une amende administrative dès l'obtention dudit permis au motif de son inaction et de sa négligence, est pour le moins contradictoire". Elle considère également que la partie adverse "ne peut raisonnablement alléguer, pour justifier de cette prétendue négligence, des faits antérieurs au constat d'infraction du 6 octobre 2014, tels que la péremption du permis d'urbanisme délivré le 10 novembre 2011", car son action ou son inaction "pour remédier au constat d'inoccupation de l'immeuble litigieux ne peut en effet s'apprécier qu'au regard des éléments postérieurs à ce constat d'inoccupation". Elle fait enfin valoir que la partie adverse "ne pourrait davantage justifier la prétendue inaction ou négligence de la requérante, au motif d'une mise en œuvre supposément tardive du permis d'urbanisme du 17 novembre 2015" dès lors "qu'un permis d'urbanisme peut être mis en œuvre dans les deux ans de sa délivrance, trois ans si une prorogation est sollicitée et octroyée (Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement et du territoire)" de telle sorte "qu'aucun grief pris de l'exécution du permis d'urbanisme, 10 mois après sa délivrance, ne peut raisonnablement être formulée par la partie adverse". Elle observe que "la gestionnaire du dossier de la Direction du Logement rappelait, à l'appui de son courrier du 9 novembre 2015, qu'en cas d'octroi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire disposerait des délais en vigueur pour mettre en œuvre le permis conformément au Code Bruxelles d'Aménagement du Territoire" et en déduit que la partie adverse "ne peut à nouveau, sans procéder à un revirement d'attitude injustifié, confirmer que la requérante dispose d'un délai de 2 ans pour procéder à la mise en œuvre de son permis d'urbanisme puis lui reprocher moins d'un après l'octroi dudit permis, son inaction ou sa supposée négligence". Elle estime donc que la "circonstance que les services de la Direction du Logement auraient constaté, lors de la visite des lieux litigieux en mai 2016, qu'aucun travaux n'avait encore été entrepris est dès lors sans pertinence et n'est pas de nature à démontrer une quelconque inaction de la requérante". Elle avance que ces éléments sont de nature à démentir les griefs de la partie adverse relatifs à sa négligence supposée et rappelle qu'elle a tenu la partie adverse informée de toutes ses démarches. Elle en conclut que l'acte attaqué "en ce qu'il est fondé sur la supposée négligence de la requérante procède à l'évidence d'une mauvaise analyse de la situation concrète des circonstances de la cause et ce, en méconnaissance des articles 15 et 20 du Code du Logement" et que "pour ce premier motif irrégulier, l'acte entrepris sera annulé".

La requérante explique ensuite que l'acte attaqué "en ce qu'il est fondé sur la circonstance que le permis d'urbanisme, obtenu par la requérante en date du 17 novembre 2015, ne porterait que sur des travaux conservatoires et non sur des travaux de réhabilitation de l'immeuble procède à nouveau d'un examen lacunaire des circonstances de la cause et à un revirement d'attitude injustifié de la partie adverse". Elle souligne, tout d'abord, que "la Direction du Logement a toujours su que le permis sollicité portait sur des travaux conservatoires urgents" et que "les services de la partie adverse ont accepté de suspendre l'amende administrative à plusieurs reprises et ce, en raison de l'introduction d'un permis d'urbanisme, au titre de cause légitime, dont ils savaient pertinemment qu'il ne portait que sur des travaux conservatoires tels qu'exigés par le Service des Monuments et Sites" de telle sorte que l'amende administrative contestée procède d'un revirement d'attitude non justifié. Elle relève ensuite que ces travaux conservatoires de l'immeuble constituent un préalable obligé aux travaux de réhabilitation de l'immeuble et "qu'ils sont au surplus et selon les termes mêmes de la Direction des Monuments et Sites « urgents et nécessaires » pour la conservation de l'immeuble litigieux" de telle sorte qu'il serait "contreproductif voire inutile de procéder aux travaux d'aménagement avant ou de manière concomitante aux travaux de conservation". Elle explique que "la partie adverse ne peut déduire de la seule circonstance que la partie requérante n'a pas introduit, au moment de l'adoption de l'acte entrepris, de permis d'urbanisme pour les travaux d'aménagement du bien litigieux, la volonté de la requérante de ne pas procéder aux travaux de réhabilitation". Elle en déduit que "le second motif de l'acte entrepris sera déclaré irrégulier en ce qu'il procède d'une analyse erronée et tronquée des circonstances de la cause".

La requérante reproche enfin à la partie adverse d'avoir, de manière injustifiée et dans un troisième motif, écarté son état de santé comme cas de force majeure. Elle explique qu'elle est atteinte d'un cancer du sein, qu'elle a depuis 2015 dû subir une chimiothérapie lourde ainsi que diverses opérations dont elle a informé la partie adverse et que son état de santé n'est pas contesté puisque l'acte attaqué reconnaît que la maladie constitue un motif légitime de justification de l'inoccupation de l'immeuble. Elle estime qu'il est contradictoire de considérer que la maladie "constitue un motif légitime, tout en déclarant dans le même paragraphe que la requérante n'établit pas le lien entre le délabrement du bien et son état de santé" et soutient que la "partie adverse procède en outre de ce fait, à une confusion entre les différentes causes de justification de l'inoccupation de l'immeuble". Elle expose que depuis le constat d'inoccupation en octobre 2014, les services de la partie adverse lui ont accordé de nombreux délais, indépendamment de son état de santé, pour lui permettre d'obtenir le permis nécessaire à la réalisation des travaux de conservation de

l'immeuble et qu'il ne peut donc être là question d'une quelconque négligence dans son chef. Elle fait valoir que si "retard, négligence ou inaction il y a, *quod certe non*, elle ne peut procéder que du délai de 10 mois mis pour exécuter le permis d'urbanisme du 17 novembre 2015", délai qui est précisément justifié par son état de santé. Elle en déduit que sa maladie "ne justifie pas l'état de délabrement du bien litigieux mais bien le délai dans l'exécution des travaux autorisés par le permis du 17 novembre 2015" et observe qu'une chose est "d'obtenir un permis d'urbanisme par l'intermédiaire d'un architecte" - ce que son état de santé lui permettait malgré tout - et qu'une autre est "de procéder à l'exécution de travaux de cette ampleur et de coordonner et surveiller un chantier en qualité de maître d'ouvrage". Elle en conclut que le "troisième motif de l'acte entrepris sera pour les raisons ci-avant développées déclaré irrégulier".

Dans son dernier mémoire, la requérante explique que l'autorité se doit d'apprécier concrètement et au cas par cas l'absence de cause de justification ou de force majeure susceptible de justifier l'inoccupation. Elle souligne également que l'autorité saisie sur la base de l'article 21 du Code bruxellois du logement dispose d'un pouvoir de réformation et doit "en raison du caractère dévolutif de celui-ci, statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome, en reconsidérant tous les aspects de la décision contre laquelle le recours est dirigé et sans être aucunement limitée par les griefs formulés dans le recours, en vue de substituer complètement sa décision à celle qui fait l'objet du recours".

Elle observe qu'elle "s'est prévalu pour justifier de l'inoccupation de l'immeuble litigieux i) de la nécessité de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble et de l'obligation d'obtenir pour ce faire, un permis d'urbanisme, et de ii) l'obtention en date du 17 novembre 2015 d'un permis d'urbanisme couvrant lesdits travaux et dont la mise en œuvre fut retardée en raison de l'état de santé dont elle souffre depuis 2014". Elle souligne qu'elle "a obtenu un permis d'urbanisme autorisant des travaux de réparation et de conservation de l'immeuble en date du 17 novembre 2015 et a tenu la partie adverse informée de chacune de ses actions en vue de son exécution complète, finalisée au mois de décembre 2016 seulement, en raison du cancer dont elle souffre depuis 2014". Elle explique que la partie adverse "ne peut raisonnablement invoquer la séparation des polices administratives pour écarter certains courriers ou informations transmises par le conseil de la requérante au conseil de la direction des monuments et sites de la Région de Bruxelles-Capitale dès lors que les courriers adressés par M^e LAGASSE au conseil de la requérante font eux-mêmes état de la procédure d'imposition de l'amende administrative en cours et d'informations transmises par la cellule logements inoccupés de la Région de Bruxelles-Capitale (voir à cet égard courrier du 26 mai 2016 de M^e LAGASSE)

témoignant de la collaboration étroite entre ces services et du transfert évident d'information entre ces derniers". Elle constate que la "réalité i) de l'obtention du permis d'urbanisme en date du 17 novembre 2015 et ii) de l'état de santé de la requérante ne fut au demeurant jamais contestée par la partie adverse, laquelle reconnaît, à l'appui de l'acte entrepris, que la requérante a obtenu un permis d'urbanisme portant sur des travaux de conservation et que la maladie de la requérante constitue un motif légitime de justification de l'inoccupation de l'immeuble". Elle note que si son état de santé "n'est pas directement lié à l'état de délabrement du bien litigieux — ce qui ne fut jamais allégué par la requérante — il est directement responsable du retard pris par la requérante dans la mise en œuvre du permis du 17 novembre 2015". Elle soutient que la partie adverse "ne peut sans méconnaître les articles visés au moyen qui lui imposent un examen précis et concret des causes de justification lui soumises, constater tout à la fois que i) la requérante souffre d'un cancer depuis 2015, ii) que la maladie constitue une cause de justification de l'inoccupation de l'immeuble, iii) que la requérante allègue de son état de santé pour justifier le retard dans la mise en œuvre du permis délivré en novembre 2015 mais conclure *in fine* iv) que la maladie de la requérante décelée en 2015 est sans incidence sur l'état de délabrement du bien depuis 2009". Elle estime que la partie adverse procède "à une confusion des causes de justification : la maladie dont souffre la requérante n'est pas invoquée par cette dernière pour justifier le délai dans l'obtention du permis d'urbanisme portant sur les travaux de conservation de l'immeuble mais bien dans la mise en œuvre de celui-ci à dater de sa délivrance en novembre 2015" et constate que "la partie adverse qui reste en défaut d'analyser les motifs invoqués par la requérante et tels que fondant le retard de mise en œuvre du permis d'urbanisme délivré en date du 17 novembre 2015 méconnaît les dispositions visées au moyen".

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Tel qu'il est formulé dans la requête en annulation, le premier moyen ne contient aucune critique relative à un revirement d'attitude injustifié dans le chef de la partie adverse. Cette critique n'apparaît pour la première fois qu'au stade du mémoire en réplique alors qu'elle aurait pu être soulevée dès la requête en annulation et qu'elle ne relève pas de l'ordre public. Le premier moyen en tant qu'il reproche à la partie adverse un revirement d'attitude injustifié et contradictoire est, dès lors, irrecevable. De même, les éventuelles contradictions relevées par la requérante pour la première fois dans son mémoire en réplique n'ont pas été invoquées dans le premier moyen tel qu'il est formulé dans la requête en annulation alors qu'elles auraient pu être soulevées à ce stade et qu'elles ne relèvent pas non plus de l'ordre public. Le premier moyen est,

dès lors, également irrecevable en tant qu'il invoque des contradictions dans les motifs de l'acte attaqué.

Ensuite, il convient de rappeler que les articles 15, §§ 1^{er} et 2, et 20, §§ 1^{er} et 4, du Code bruxellois du logement sont libellés comme suit:

" Art. 15. § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistiques en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs;

2° les logements visés à l'article 7, § 3, alinéa 7, premier tiret, (qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration), ainsi que les logements visés à l'article 7, § 5, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Pour l'application du 1°, chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, elle communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent et la durée présumée d'inoccupation.

§ 2. Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population;

2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité;

3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation;

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

La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite".

" Art. 20. § 1^{er}. 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.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants du présent Code, la même infraction peut être le fait de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale.

[...]

§ 4. L'infraction prévue au § 1^{er} fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que

comporte le logement.

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

Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Après expiration du délai visé au § 3, l'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service visé au § 2".

Au sens de l'article 15, § 2, précité, est un "logement inoccupé" celui qui est présumé tel sur la base d'un des critères arrêtés par cette disposition, et dont le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal ne justifie pas l'inoccupation par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Il s'ensuit que la matérialité de l'infraction visée à l'article 20 sera vérifiée par le constat que sont réunis deux éléments, à savoir la présomption d'inoccupation du logement, d'une part, et l'absence de justification par des raisons légitimes ou un cas de force majeure, d'autre part.

Sauf à la priver de sens, ne satisfait pas à l'exigence de justification ainsi édictée la seule allégation de faits présentés comme constituant des raisons légitimes ou comme relevant de la force majeure. La réalité de ces faits doit être établie à suffisance par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, et ce afin de permettre à l'autorité d'apprécier, en connaissance de cause, la justification avancée et – en conséquence – de constater qu'un des deux éléments constitutifs de l'infraction est, ou non, établi.

Saisi d'un recours en annulation dirigé contre une décision imposant, comme en l'espèce, une amende administrative, le Conseil d'État examine, au regard des moyens soulevés devant lui, la légalité de l'acte administratif déféré à sa censure. Il ne lui appartient pas de substituer son appréciation des causes de justifications avancées à celle de la partie adverse, mais uniquement de censurer, le cas échéant, une erreur manifeste d'appréciation, une telle erreur n'étant pas invoquée dans le cadre du premier moyen.

En l'espèce, la requérante explique, dans le premier moyen, d'une part, qu'elle a toujours eu la volonté de réhabiliter le bien dans sa fonction de logement, qu'il s'imposait préalablement de procéder à des travaux conservatoires urgents, qu'elle a été confrontée à différents problèmes l'empêchant de mener à bien son projet de réhabilitation et que les travaux de rénovation ont débuté la dernière semaine du mois d'août et, d'autre part, que c'est à tort que la partie adverse n'a pas pris en compte

le cas de force majeure que constitue sa maladie grave en considérant qu'elle n'établit pas le lien qui existe entre son état de santé et l'état de délabrement du bien alors qu'il est évident qu'elle était physiquement incapable de poursuivre ce projet de réhabilitation. Elle affirme également que l'inoccupation du bien n'est pas liée à sa négligence.

L'acte attaqué rappelle que, selon les 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, le but de l'avertissement qui est envoyé au propriétaire d'un logement inoccupé est de permettre à celui-ci de modifier son comportement et de réintroduire ainsi le logement dans le circuit immobilier.

Si la requérante soutient qu'elle a toujours eu l'intention de réhabiliter le bien mais qu'elle a été confrontée à différentes difficultés dont la nécessité de procéder à des travaux conservatoires, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

" Considérant par ailleurs que le permis d'urbanisme qu'elle a obtenu le 17 novembre 2015 se limite à pouvoir «réaliser des travaux conservatoires» de sorte qu'il n'est toujours pas envisagé de réhabiliter le bien dans sa fonction initiale, à savoir le logement;

Que certes, ces travaux de conservation constituent un préalable obligé avant la réhabilitation du bien; Que toutefois, à aucun moment il n'est envisagé l'introduction de pareille demande de réhabilitation".

Le premier moyen tel qu'il est formulé dans la requête en annulation ne conteste pas ce motif qui suffit à expliquer les raisons pour lesquelles la partie adverse rejette les explications de la requérante relatives aux différentes démarches qu'elle a entreprises et ne soutient nullement qu'il serait contradictoire ou entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Ce motif n'est critiqué pour la première fois que dans le mémoire en réplique alors que les arguments qui sont soulevés à cette occasion auraient pu être exposés dès la requête en annulation. Il n'appartient, en outre, pas au Conseil d'État de statuer comme un juge d'appel et de substituer son appréciation à celle de la partie adverse en ce qui concerne la volonté de la requérante de réhabiliter le bien dans sa fonction de logement.

Par ailleurs, la légalité d'un acte administratif s'appréciant au moment où il a été adopté - soit en l'espèce le 4 août 2016 - , il n'y a pas lieu d'avoir égard au fait que, selon la requête, les travaux de rénovation ont débuté la dernière semaine du mois d'août 2016, que le chauffage est opérationnel, que les tuiles de toitures sont livrées et

que la restauration du sgraffite est en cours. Ainsi que le souligne l'acte attaqué, les travaux n'avaient pas débuté au moment de son adoption et aucun devis de travaux n'était produit. La partie adverse a donc valablement pu, sans violer les articles 15 et 20 du Code bruxellois du Logement - seules dispositions dont la violation est invoquée à l'appui du premier moyen -, considérer que la requérante "ne démontre dès lors pas que depuis l'obtention du permis le 17 novembre 2015 elle entreprendrait des travaux, de manière effective, ni qu'elle veille à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite".

Enfin, en ce qui concerne l'état de santé de la requérante, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

" Considérant que la requérante invoque un cas de force majeure étant des problèmes de santé importants;

Considérant toutefois qu'outre le fait que la requérante n'établit pas exactement le lien qu'il s'indique de faire entre l'état de délabrement avancé du bien entraînant son inoccupation et son état de santé actuel, si la maladie peut constituer certainement un motif légitime, il s'indique de constater de tout ce qui précède qu'en l'espèce, l'inoccupation du bien n'est pas liée à ce malheureux événement mais bien à la négligence persistante de la requérante qui a, par ailleurs, nécessité l'intervention de l'administration et des tribunaux judiciaires pour que la requérante effectue à nouveau un début de démarche, ce qu'elle avait cessé de faire depuis 2012".

La partie adverse a donc bien examiné cet élément invoqué par la requérante pour justifier l'inoccupation du bien et a exposé les raisons pour lesquelles elle ne le retenait pas comme permettant de justifier l'inoccupation du logement. Tel qu'il est formulé dans la requête, le moyen se contente d'indiquer "qu'il est évident que la requérante était physiquement incapable de poursuivre ce projet de réhabilitation", mais ne formule aucune critique réelle de légalité de ce motif qui considère que l'inoccupation n'est pas due à l'état de santé de la requérante depuis la fin 2014, mais bien à une négligence persistante dans son chef bien antérieure à l'apparition de sa maladie. La requérante n'expose pas concrètement, dans sa requête en annulation, en quoi ce motif violerait les articles 15 et 20 du Code bruxellois du Logement, seules dispositions invoquées à l'appui du moyen. Les critiques formulées sur ce point pour la première fois dans le mémoire en réplique sont tardives.

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

V. Sur le second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La requérante prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la motivation absente, inexacte, insuffisante ou contradictoire et dès lors de l'absence de motifs légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de bonne administration et du principe général selon lequel l'autorité administrative est tenue de statuer en prenant connaissance de tous les éléments de la cause.

Elle reproche à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte de tous les éléments qui lui ont été transmis et qui attestent la réalité des travaux de rénovation entrepris et en cours. Elle considère également que l'amende infligée est d'une exceptionnelle gravité par rapport à son budget pour réaliser d'abord les travaux de rénovation indispensables et ensuite la rénovation complète de l'intérieur de l'immeuble pour lui redonner sa fonction de maison unifamiliale.

Dans son mémoire en réplique, la requérante observe, dans le prolongement du premier moyen que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire et lacunaire en ce qu'il ne lui permet pas "de comprendre pour quelle raison les motifs invoqués pour justifier l'inoccupation de son immeuble n'ont pas été retenus alors que certains d'entre eux avaient été retenus par les services de la partie adverse et ce, à l'appui des courriers lui accordant une suspension de l'imposition de l'amende administrative". Elle souligne que pendant plus d'un an, la partie adverse a accepté les éléments qu'elle avançait pour justifier l'inoccupation, comme "l'introduction d'un permis d'urbanisme l'autorisant à procéder aux travaux de conservation de l'immeuble, constituant un préalable obligé aux travaux d'aménagement de l'immeuble" et que c'est donc "de manière incompréhensible, contradictoire et non justifiée, que les services de la partie adverse ont infligé une amende administrative à la requérante alors que cette dernière avait obtenu le permis sollicité des services compétents et allait procéder à sa mise en œuvre". Elle considère que les motifs de l'acte attaqués "sont contradictoires en ce qu'ils constatent tout à la fois que la partie requérante a obtenu un permis d'urbanisme pour procéder aux travaux de conservation de l'immeuble en date du 17 novembre 2015 tout en prétendant quelques lignes plus loin qu'elle serait négligente depuis des années, ce que confirmerait le jugement du 20 janvier 2015" et que c'est ainsi faire fi du permis du 17 novembre 2015. Elle estime de même que "la partie adverse ne peut admettre, à l'appui de l'acte entrepris, que la

réalisation des travaux conservatoires est un préalable obligé à la réalisation des travaux d'aménagement et reprocher quelques lignes plus loin à la requérante de ne pas envisager des travaux d'aménagement mais uniquement des travaux de conservation de l'immeuble". Elle observe que rien ne démontre qu'elle n'entendait pas procéder aux travaux d'aménagement "qu'elle est par ailleurs occupée à réaliser". Concernant son état de santé, elle avance que "la partie adverse ne peut tout à la fois admettre, à l'appui de l'acte entrepris, l'état préoccupant de la requérante constitutif d'une cause légitime, tout en prétendant plus loin qu'elle n'établirait pas le lien entre les délais mis pour entreprendre les travaux et sa maladie". Elle expose que cela revient à faire peser une charge excessive de la preuve dans son chef et qu'il suffit qu'elle "démontre son état de santé et le caractère concomitant et simultané de ses opérations et du délai pris dans la mise en œuvre du chantier pour établir la force majeure".

Dans son dernier mémoire, la requérante expose qu'il y a, dans le chef de la partie adverse, un revirement d'attitude injustifié. Elle n'aperçoit pas en quoi la circonstance qu'elle ait bénéficié de cinq décisions de suspension de l'imposition de l'amende l'empêcherait ensuite de dénoncer le revirement d'attitude de cette dernière. Elle soutient que ces cinq délais "attestent en effet i) de la réalité des démarches entreprises par la requérante pour procéder à la réhabilitation de l'immeuble et ii) du soutien dont a bénéficié la requérante de la part de la partie adverse pour permettre cette réhabilitation". Elle avance qu'aucun "nouvel élément, inconnu des services de la partie adverse au moment de l'adoption des cinq décisions de suspension de l'exigibilité de l'amende précitées, ne permet au demeurant de justifier ce revirement d'attitude" et que les "circonstances invoquées par la partie adverse telles que la négligence supposée de la requérante et l'absence de permis autorisant des travaux de réhabilitation de l'immeuble ne résistent pas à un examen attentif du dossier" et ne peuvent donc expliquer ce revirement d'attitude.

Concernant sa "prétendue négligence", elle maintient qu'elle "a tenu informé la Direction du Logement de ses nombreuses démarches pour régulariser la situation de l'immeuble litigieux auprès des administrations compétentes et ce jusqu'à l'adoption de la décision d'imposition de l'amende litigieuse du 16 juin 2016" et observe que ses démarches "ont au demeurant abouti [...] puisqu'en date du 17 novembre 2015, la requérante a obtenu le permis d'urbanisme sollicité et pour lequel la Direction du Logement déclarait d'ailleurs à la réception de la notification de l'accusé de dépôt du dossier demande « qu'ils s'en réjouissaient »". Elle souligne que ce permis a été mis en œuvre et que les travaux de conservation de l'immeuble ont été réalisés du mois d'août au mois de novembre 2016 selon le planning transmis à la

partie adverse avant l'adoption de l'acte attaqué. Elle en déduit qu'aucune négligence ne peut lui être reprochée. Elle considère que les "faits antérieurs au constat d'infraction du 6 octobre 2014 tels que la péremption du permis d'urbanisme délivré le 10 novembre 2011 ne peuvent raisonnablement justifier l'attitude supposément négligente de la requérante et fonder le revirement d'attitude de la partie adverse dès lors que ces éléments étaient connus de ses services lors de l'adoption des 5 décisions de suspension de l'exigibilité de l'amende". Elle en déduit que les éléments invoqués par la partie adverse pour établir sa négligence "sont soit non démontrés soit antérieurs à l'adoption des décisions de suspension de l'imposition de l'amende et dès lors bien connus de la partie adverse et impropre à justifier ce revirement soudain d'attitude et l'imposition de l'amende administrative querellée".

En ce qui concerne le caractère limité du permis d'urbanisme du 17 novembre 2015 aux travaux de conservation de l'immeuble, elle souligne que "la Direction du Logement a toujours su que le permis sollicité portait sur des travaux conservatoires urgents de l'immeuble" et que "les services de la partie adverse ont accepté de suspendre l'amende administrative à plusieurs reprises et ce, en raison de l'introduction d'un permis d'urbanisme, au titre de cause légitime, dont ils savaient pertinemment qu'il ne portait que sur des travaux conservatoires tels qu'exigés par le Service des Monuments et Sites". Elle considère que la "partie adverse ne peut dès lors prétendre, à l'appui de l'acte attaqué, que cette circonstance serait de nature à justifier l'imposition de l'amende administrative contestée, sans procéder à un revirement d'attitude non justifié".

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Tel qu'il est formulé dans la requête en annulation, le second moyen ne contient aucune critique relative à un revirement d'attitude injustifié dans le chef de la partie adverse. Cette critique n'apparaît pour la première fois qu'au stade du mémoire en réplique alors qu'elle aurait pu être soulevée dès la requête en annulation et qu'elle ne relève pas de l'ordre public. Le second moyen en tant qu'il reproche à la partie adverse un revirement d'attitude injustifié et contradictoire est, dès lors, irrecevable. De même, les éventuelles contradictions relevées par la requérante pour la première fois dans son mémoire en réplique n'ont pas été invoquées dans le second moyen tel qu'il est formulé dans la requête en annulation alors qu'elles auraient pu être soulevées à ce stade et qu'elles ne relèvent pas non plus de l'ordre public. Le second moyen est, dès lors, également irrecevable en tant qu'il invoque des contradictions dans les motifs de l'acte attaqué. Un raisonnement identique s'impose en ce qui concerne les

développements que la requérante formule dans son dernier mémoire pour contester toute négligence dans son chef.

Pour le surplus, si la requérante reproche à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte de tous les éléments qui lui ont été transmis et qui attestent la réalité des travaux de rénovation entrepris et en cours, elle n'indique pas précisément quels sont les éléments dont la partie adverse n'aurait pas tenu compte lors de l'adoption de l'acte attaqué. Tel qu'il est formulé dans la requête, le second moyen est imprécis et il ne pourrait être admis, à peine de violer les droits de la défense de la partie adverse, que cette imprécision puisse être levée dans les écrits de procédure déposés ultérieurement par la requérante ou lors de l'audience de plaidoiries. En tout état de cause et si le moyen devait être compris comme faisant grief à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte des devis et du planning d'exécution des travaux invoqués dans le recours daté du 6 juillet 2016, l'acte attaqué expose que la requérante ne démontre pas que, depuis l'obtention du permis du 17 novembre 2015, elle entreprendrait des travaux de manière effective, ni qu'elle veille à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite. L'acte attaqué relève ainsi qu'une visite du bien le 25 mai 2016 révèle que le bien n'a encore bénéficié d'aucun travaux, que la requérante s'abstient de produire les devis qu'elle invoque, que les éléments invoqués sont tardifs et sans aucun élément probant à l'appui de ses dires. L'acte attaqué constate enfin qu'à aucun moment, la requérante n'envisage l'introduction d'une demande de permis en vue de la réhabilitation du bien. Il ne peut, dès lors, être raisonnablement être reproché à la partie adverse de ne pas avoir examiné les éléments invoqués dans le recours. La requérante ne formule, par ailleurs, dans le second moyen, aucun grief concret à l'encontre de la pertinence de ces motifs.

Enfin, si la requérante soutient également, dans le second moyen, que l'amende est "d'une exceptionnelle gravité" par rapport à son budget pour rénover le bien, elle ne conteste nullement que ce montant est conforme au calcul prévu par l'article 20, § 4, du Code bruxellois du Logement à propos duquel elle ne formule aucune critique.

Le second moyen est, dès lors, pour partie irrecevable et pour partie non fondé.

VI. 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 vingt-huit novembre deux mille dix-neuf par :

Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
David DE ROY,	conseiller d'État,
Nathalie VAN LAER,	conseiller d'État,
Katty LAUVAU,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU

Imre KOVALOVSKY