

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.491 du 30 avril 2021

A. 225.536/VI-21.276

En cause : **DELEAU** Michel,
ayant élu domicile
rue Neuve 3
7170 Manage,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 juin 2018, Michel Deleau demande l'annulation de « la décision du Fonctionnaire délégué, Directeur général de Bruxelles Logement au sein du Service Public Régional de Bruxelles rendue le 29 mars 2018 et reçue par le requérant le mercredi 4 avril 2018, concernant un immeuble - pour moitié de la surface intérieure, soit un rez-de-chaussée prolongé par une annexe sur deux niveaux, à vocation d'activités artisanales et/ou commerciales - pour l'autre moitié de deux étages augmentés au dessus de la corniche d'un grenier aménagé, sis à 1070 Anderlecht rue Brogniez 203 ».

II. Procédure

La contribution et le droit visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70 du règlement général de procédure ont été acquittés.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Alain LEFEBVRE, 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 à la partie adverse le 10 juillet 2019.

M. Alain LEFEBVRE, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 30 août 2019 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14^{quinq}ies de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre du 2 septembre 2019, le greffe a notifié à la partie adverse que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elle ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

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. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

La partie adverse n'a pas sollicité la poursuite de la procédure.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 14^{quinq}ies du règlement général de procédure.

La partie adverse n'a pas demandé à être entendue.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si le premier moyen, qui a été considéré comme fondé par le rapport de l'auditeur rapporteur, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du premier moyen

Dans son rapport qui conclut, par ailleurs, expressément à la recevabilité du recours, Monsieur le premier auditeur rend compte, dans les termes suivants, de l'examen des griefs qu'il estime relever d'un premier moyen :

- « A. Premier moyen pris de la violation de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement, des articles 2 et 3 de la loi 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne, du principe *patere legem quam ipse fecisti* ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation

La requête et le mémoire en réplique

1. Le requérant reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir pris en considération l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement qui dispose que la présomption d'inoccupation peut être renversée par le propriétaire qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou en cas de force majeure, ni les travaux préparatoires du Code d'où il résulte que sa *ratio legis* est de réserver le recours aux amendes uniquement à l'inoccupation spéculative et que le but de l'avertissement initial est de permettre au contrevenant de modifier son comportement, ni des faits figurant dans le dossier qui manifestent l'absence de toute intention spéculative ou même de négligence coupable dans son chef mais, au contraire, l'existence de raisons indépendantes de sa volonté constituant un cas de force majeure.

Ces faits étaient d'ailleurs semblables à ceux ayant fait l'objet de la première procédure terminée par une décision du 16 juin 2016 annulant l'amende administrative. En outre, depuis lors, les problèmes de santé du requérant, atteint notamment d'un cancer, se sont aggravés et multipliés.

2. Selon le requérant, l'acte attaqué, n'a pas tenu compte de l'intégralité des faits – contrairement à la décision du 16 juin 2016 – sans en expliquer les motifs, alors qu'il reconnaît que le requérant a l'intention de s'installer à terme dans l'immeuble litigieux (page 3 de la requête). Il relève que la décision du 16 juin 2016 se référait aux travaux préparatoires du Code qui réserve les amendes uniquement à l'inoccupation spéculative.

3. Le requérant expose ensuite les faits de la cause en soulignant qu'ils ont été retenus différemment d'une décision à l'autre.

4.1. Le requérant estime qu'il ne peut retourner vivre dans l'immeuble litigieux tant qu'il n'a pas été mis fin à l'insécurité qui y règne en raison des ouvertures sur les rues Brogniez et de l'Instruction du terrain adjacent appartenant à la SPRL L.E.I. Il précise qu'il a adressé des mises en demeure à cette société qui n'y a jamais donné de suite et que la commune n'a jamais utilisé les moyens juridiques dont elle dispose (et qu'il énumère) pour contraindre la société L.E.I. à clôturer correctement sa propriété de façon à y interdire l'accès par des tiers, malgré les lettres du requérant au service Environnement le 13 août 2015, au bourgmestre le 14 juin 2016 et à la bourgmestre faisant fonction le 11 avril 2016. Au contraire, renversant la relation de cause à effet, c'est vers le requérant que s'est dirigée l'action du bourgmestre qui a pris un arrêté d'inhabitabilité de l'immeuble litigieux. Le requérant relève les lacunes et les inexactitudes du procès-verbal de son audition du 24 août 2016 effectuée dans ce cadre, qui traduisent les *a priori* défavorables du bourgmestre. Il relève également que la lettre lui transmettant l'arrêté d'inhabitabilité du 24 août 2016 est datée du 22 août 2016, ce qui prouve que la décision a été prise avant même son audition. Il relève également le

caractère irréaliste de l'arrêté d'inhabitabilité qui lui impose de réaliser les travaux, tantôt dans un délai de deux mois, tantôt dans un délai de quatre mois.

4.2. Selon le requérant, des amateurs intéressés par le rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux (à l'origine commercial) se seraient présentés, l'un comme locataire, l'autre comme acheteur, mais auraient renoncé en raison l'insécurité (pages 3 et 30 de la requête, ainsi que la décision du 16 juin 2016). Pour la même raison, les entreprises contactées pour effectuer les travaux renoncent à remettre un devis (page 15 de la requête).

5. Le requérant, âgé de 78 ans, détaille à plusieurs reprises ses nombreux problèmes de santé et les innombrables interventions chirurgicales, hospitalisations, examens et rendez-vous médicaux qui en ont découlé (pp. 19-20 et 25 de la requête pour les problèmes survenus en 2017). Il fait référence aux lettres par lesquelles il en a informé la partie adverse.

Ainsi, il mentionne qu'il a reçu le 30 août 2017 l'avertissement du 28 août 2017, au moment même où il quittait son domicile pour subir une intervention chirurgicale urgente dans le cadre de son cancer. Il y a répondu par une lettre du 4 octobre 2017 pour justifier son retard et informer la partie adverse de son agenda chargé en rendez-vous médicaux d'où il résultait qu'au moins lors des deux tiers du délai imparti pour réaliser les travaux, il était hors d'état d'y procéder. Il demandait de bien vouloir lui accorder un délai de réponse commençant à la fin du mois. Plus précisément, au point de vue médical, il écrivait que, lors de son hospitalisation, avaient été mises en évidence "diverses affections amenant les interventions d'un urologue, d'un gastro-entérologue, d'un interniste, d'un infectiologue et d'un chirurgien vasculaire et notamment un traitement par antibiotique en perfusion durant quinze jours ne pouvant être administré qu'en milieu hospitalier pour éliminer une bactérie déjà rencontrée voici un an et demi. J'ai pu quitter l'hôpital qu'à la condition de poursuivre les examens et le traitement en ambulatoire [...] Entre temps, une autre bactérie que celle traitée est apparue ne pouvant être atteinte que par un seul antibiotique. Elle a pour effet des mictions très rapprochées – $\frac{3}{4}$ d'heure – 1 heure – coupant mon sommeil et en conséquence entraînant une difficulté de concentration et de la somnolence en journée". Il concluait que "Dans ces circonstances, je me trouve empêché à nouveau de restaurer l'immeuble sis 203 rue Brogniez qui était mon domicile avant sa mise à sac alors qu'à Manage (où j'ai été amené à vivre), j'assistais ma mère totalement dépendante et refusant tout déplacement jusqu'à son décès. Je suis ainsi contraint de différer ma réinstallation dans l'immeuble où j'ai vécu quelques quarante ans et dans une région où se trouvent mes connaissances, à défaut de famille, mes lieux de loisir et davantage encore l'Institut Bordet qui après avoir traité mon cancer suit la situation afin de traiter au plus vite toute récurrence. Cet ensemble d'éléments et ce qui est survenu depuis le premier trimestre 2016 devrait motiver un texte nettement plus précis que ce qui précède ainsi que de nombreux éléments probants à rechercher".

Le requérant se réfère également à son recours devant le Fonctionnaire délégué du 26 février 2018 (voir *infra*, l'examen du moyen). Dès lors que la décision du Fonctionnaire dirigeant n'était motivée que par "une insuffisance des éléments justificatifs", sans autre précision, il a adressé au Fonctionnaire délégué, avec son recours, une quarantaine de documents médicaux établissant 54 interventions médicales pour le seul CHU TIVOLI pendant une dizaine de mois de l'année 2017.

Selon le requérant, l'acte attaqué, contrairement à la décision du 16 juin 2016, n'a pas pris adéquatement en compte l'impact de ses graves problèmes de santé sur la rapidité ou l'étendue de ses réactions. En outre, après la première décision du 16 juin 2016, il a encore subi, notamment, un grave accident de la circulation à la mi-juillet 2016, un traitement de son psoriasis par UV et des nouvelles opérations de son cancer (pp. 16-20 et 32 de la requête).

6. Le requérant répète que l'acte attaqué ne tient pas compte des raisons indépendantes de sa volonté justifiant l'inoccupation de l'immeuble. Plus précisément, il ne répond pas à l'argument, pourtant retenu par la décision du 16 juin 2016, selon lequel "le requérant explique qu'il ne peut retourner vivre dans le bien tant qu'il n'a pas été mis fin à l'insécurité qui y règne en raison des ouvertures (des portes métalliques) existantes dans les rues Brogniez et de l'Instruction et donnant accès à l'arrière de son bien et ce, malgré les mises en demeure qu'il adresse au propriétaire de cette parcelle. Il annexe les photos et les preuves d'envois recommandés de ses courriers de mise en demeure. Il ajoute que des amateurs intéressés par le rez-de-chaussée de l'immeuble se seraient présentés mais qu'ils auraient renoncé en raison de cette situation d'insécurité" ni aux éléments qu'il avait avancés dans sa lettre au bourgmestre du 14 juin 2016 transmise au Fonctionnaire délégué. Selon le requérant, l'acte attaqué n'a pas pu considérer, 14 mois après la décision précédente, que l'insécurité l'empêchant de retourner vivre dans son immeuble avait disparue, insécurité trouvant sa cause dans le fait de délinquants, dans l'inefficacité des autorités publiques et dans l'attitude de la société L.E.I. (page 30 de la requête).

7. Selon le requérant, l'acte attaqué n'a pas pris en considération ses disponibilités financières affectées lourdement par plusieurs causes indépendantes de ses choix ou de ses actes (pp. 17 et 18 de la requête) :

- depuis 2014, frais engendrés par ses nombreux problèmes de santé (cancer, cystite, psoriasis, problèmes artériels aux jambes, etc.);
- en 2014, les droits de succession suite au décès de sa mère;
- le refus de la compagnie d'assurance d'intervenir suite au pillage de l'immeuble de la rue Brogniez;
- la suspension du versement de sa pension entre décembre 2014 et octobre 2015, elle-même conséquence de sa radiation des registres de la population d'Anderlecht et des difficultés administratives rencontrées pour se faire domicilier à Manage (demande d'inscription le 30 décembre 2014, inscription le 8 septembre 2015);
- le vol de son véhicule en août 2014;
- le vol, notamment, de 6.800 euros, comprenant ses arriérés de pension, dans son domicile de Manage en mars 2016 pendant un de ses séjours à l'hôpital;
- une indemnisation insuffisante suite à son accident de la circulation survenu en juillet 2016.

8. Selon le requérant, en "considérant que le premier avertissement adressé au requérant date du 14 janvier 2016, soit il y a plus de deux ans", l'acte attaqué ne tient pas compte de la décision du 16 juin 2016 ayant annulé l'amende.

Le mémoire en réponse

1. Selon la partie adverse, les critiques adressées à l'encontre de la procédure menée en 2016 et de la décision initiale du fonctionnaire dirigeant du 24 janvier 2018 ne sont pas pertinentes.

La décision du Fonctionnaire délégué du 16 juin 2016, rendue dans la première procédure, est définitive, n'ayant pas été attaquée. Un vice éventuel entachant celle-ci ne pourrait entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

De même, les critiques du requérant à l'encontre de la décision initiale du Fonctionnaire dirigeant du 24 janvier 2018, rendue dans la seconde procédure, sont irrecevables. En effet, lorsque l'autorité saisie du recours remplace la décision initiale par une décision de même portée, en adoptant une motivation qui lui est propre, un moyen, uniquement pris d'une irrégularité de la décision initiale, doit être considéré comme irrecevable, sauf si, par sa décision, l'autorité de recours s'est approprié, fût-ce implicitement, les motifs de la décision initiale.

2. Selon la partie adverse, la légalité d'un acte administratif s'apprécie à la date de son adoption. Un document postérieur à cette adoption invoqué par le requérant est sans pertinence dans le débat relatif à sa régularité et est en tout cas étranger à un vice de motivation formelle puisque l'acte attaqué n'aurait pu s'y référer d'une quelconque manière : il ne peut être reproché à l'autorité de ne pas avoir tenu compte d'informations dont elle n'avait ou ne pouvait avoir connaissance. Par conséquent, les nombreuses nouvelles justifications et pièces avancées dans les courriers du 21 avril 2018 et du 30 mai 2018, transmis par un courriel du 31 mai 2018, ainsi qu'à l'appui du présent recours en annulation ne sont pas pertinentes pour analyser la légalité de l'acte attaqué.

3. Selon la partie adverse, le Fonctionnaire délégué n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en considérant que "certes, les difficultés de santé du requérant ont certainement eu des conséquences au niveau des démarches possibles à prendre, or, il faut également admettre qu'aucun élément probant n'est présent dans le dossier qui démontre que le requérant a mis tout en œuvre afin de mettre fin à l'inoccupation constatée depuis la décision du fonctionnaire délégué et ne lui a fait parvenir aucune pièce supplémentaire visant à prouver l'occupation imminente du bien ou justifiant valablement son inoccupation; Que le requérant ne fait pas été de démarches concrètes et sérieuses qu'il aurait entreprises depuis l'annulation de l'amende administrative". En effet, l'acte attaqué reproche, en bref, au requérant de n'avoir fait aucune démarche depuis la décision du 16 juin 2016 pour mettre fin à l'inoccupation de son bien, ce qui est confirmé par le dossier administratif, alors même que la décision du 16 juin 2016 avait expressément "attiré l'attention du requérant sur le fait qu'il lui appartenait de poursuivre ses démarches visant à mettre fin à l'inoccupation de son bien". Au vu des explications formulées à l'appui de son recours du 26 février 2018, le requérant n'a pas tenu compte de cette recommandation.

Par conséquent, selon la partie adverse, l'acte attaqué ne constitue pas un revirement d'attitude, étant donné que la décision du 16 juin 2016 avait déjà spécifié que l'annulation de l'amende administrative n'excluait pas la possibilité de sanctionner ultérieurement le requérant, si le bien demeurait inoccupé. Dès lors, les décisions successives de la partie adverse ne sont pas contradictoires comme semble le soutenir le requérant, mais bien cohérentes.

Examen

1. En page 20 à 23 de sa requête, le requérant critique la décision prise par le Fonctionnaire dirigeant dans le cadre de la procédure ayant abouti à la décision du Fonctionnaire délégué du 16 juin 2016 (première procédure). En pages 23 à 27 de sa requête, le requérant critique la décision prise par le Fonctionnaire dirigeant dans le cadre de la procédure ayant abouti à l'acte attaqué (seconde procédure). Les critiques du requérant dirigées contre la décision du Fonctionnaire dirigeant prise dans le cadre de la procédure ayant abouti à l'acte attaqué sont irrecevables dès lors que, suite au recours en réformation, cette décision a disparu de l'ordonnancement juridique et a été remplacée par la décision attaquée du Fonctionnaire délégué.

Il en va de même pour les critiques du requérant dirigées contre la décision prise par le Fonctionnaire dirigeant dans le cadre de la procédure ayant abouti à la décision du Fonctionnaire délégué du 16 juin 2016, et ce d'autant plus que cette décision était favorable au requérant et est devenue définitive.

2. Saisi d'un recours en annulation, le Conseil d'Etat apprécie la légalité de la décision administrative eu égard aux éléments dont disposait l'autorité administrative au moment où elle a statué. Dès lors, comme le souligne la partie adverse, il ne peut être reproché au Fonctionnaire délégué de ne pas avoir tenu compte d'éléments non produits devant lui. Il ne semble cependant pas que, dans son recours devant le Conseil d'Etat, le requérant invoque des éléments

nouveaux. Les courriers des 21 avril et 30 mai 2018 que mentionne la partie adverse ne figurent pas dans son inventaire de pièces et ne sont pas évoqués dans sa requête.

3.1. Il résulte de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement que non seulement la présomption d'inoccupation prévue à l'alinéa 1^{er} peut être renversée mais que, même en cas d'inoccupation, celle-ci peut être justifiée "par des raisons légitimes ou un cas de force majeure".

Selon les travaux préparatoires de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, "D'une façon générale, il convient donc d'éviter de présumer inoccupés des logements qui le sont pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire de droits réels (cf. en ce sens C.A. 67/2000 du 14 juin 2000, Moniteur belge 30 juin 2000, qui annule l'article 2, 4°, (3°) et (4°) du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne"; "Ce que le Code vise ici, ce ne sont pas les cas d'inoccupation intellectuelle (inoccupation pour raisons professionnelles, pour voyages à l'étranger...) ou accidentelle (personnes âgées en maisons de repos etc.). Il s'agit uniquement de l'inoccupation spéculative". Selon les travaux préparatoire de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement : "Pour rappel, il s'agit ici de présomptions *juris tantum*, qui peuvent être renversées par une preuve contraire, le texte en projet confirmant explicitement que le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut toujours échapper à la procédure de gestion publique s'il fait valoir des raisons légitimes ou un cas de force majeure, justifiant l'état d'inoccupation de son immeuble"; "Pour rappel, la constitutionnalité de l'ordonnance du 30 avril 2009 a été confirmée par un arrêt n° 91/2010, prononcé par la Cour constitutionnelle le 29 juillet 2010, qui considère, en substance, que l'ingérence dans le droit de propriété est 'proportionnée et raisonnablement justifiée', eu égard notamment aux éléments suivants: l'amende administrative ne peut pas être appliquée pour des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire [...] En tout état de cause, ce dispositif n'a pas vocation à s'appliquer à des situations d'inoccupation purement provisoires, telles qu'un séjour temporaire en maison de repos ou une hospitalisation".

3.2. Dans son recours du 26 février 2018 devant le Fonctionnaire délégué, le requérant rappelait qu'il avait dû s'absenter de l'immeuble litigieux pour s'occuper de sa mère en fin de vie qui habitait à Manage et que c'est à ce moment que l'immeuble avait été saccagé et pillé de la cave au grenier, par des délinquants s'introduisant depuis la propriété voisine appartenant à une société non domiciliée en Belgique dont les portes métalliques sont fréquemment ouvertes. Un cancer de la vessie nécessitant une radiothérapie puis une chimiothérapie éprouvante avaient réduit sa capacité à faire valoir ses droits contre la société précitée et contre son propre assureur vol qui refusait d'intervenir. La distance entre, d'une part, son domicile temporaire à MANGE et le centre principal de ses soins à La Louvière et, d'autre part, l'immeuble litigieux où devaient être entrepris d'importants travaux de restauration et de mise aux normes l'avait empêché, à ce jour, de rendre l'immeuble habitable. Il réaffirmait son intention de revenir habiter dans l'immeuble litigieux qui avait été son domicile une grande partie des soixante années précédentes et précisait : "Tout milite pour me motiver à être domicilié à nouveau 203 rue BROGNIEZ à Anderlecht, les relations que je me suis construites dans la région bruxelloise, l'environnement culturel et la localisation de l'Institut Bordet où j'ai été traité régulièrement avec succès...". Il concluait en ces termes : "L'inoccupation qui, à ce jour, n'a pas eu pour effet de me dispenser de payer l'impôt 'revenu cadastral' et aggrave la détérioration de l'immeuble n'est évidemment pas volontaire. Elle est manifestement la conséquence d'un cas de force majeur".

Dans la première partie de son recours le requérant rappelait ses problèmes médicaux les plus récents :

-une quatrième (au cours des onze derniers mois) intervention chirurgicale ou hospitalisation et “la réapparition de sang dans les urines et une cystoscopie mettant en évidence la réapparition polypes dans la vessie malgré les opérations chirurgicales en mars et septembre 2017 faisant craindre une réminiscence du cancer”;

- “une infection urinaire induite notamment par des germes multi résistants et qui ne peuvent être traités qu’en milieu hospitalier, la dernière fois en novembre 2017 au CHU de Namur et, en (illisible), par d’autres qui ne sont atteints que par un seul antibiotique. Cette infection est invalidante car elle se caractérise par une fréquence rapprochée des mictions, au mieux toutes les heures, en conséquence de quoi elles empêchent un sommeil tant soit peu réparateur”;

- “un psoriasis généralisé, perturbant aussi le sommeil et résistant aux diverses médications et nécessitant un traitement par rayons UV [...] trois fois par semaine entre fin mars et début juillet 2017”;

- des problèmes vasculaires apparus au cours de l’été 2016 qui réduisent la mobilité et rendent pénible la station debout (...);

- “des problèmes intestinaux qui amenèrent à découvrir une double hernie inguinale motivant la chirurgie”.

Il joignait une quarantaine de documents médicaux relatifs à 54 interventions médicales au CHU Tivoli à La Louvière “mettant en évidence une incapacité temporaire à rendre habitable aux normes de la Région de Bruxelles-capitale le bien en cause”.

Dans sa lettre au Fonctionnaire dirigeant et au Fonctionnaire délégué du 4 octobre 2017, le requérant avait déjà exposé les problèmes de santé, notamment une hospitalisation, qui l’avaient empêché de réagir plus rapidement à l’avertissement du 28 août 2017 et d’avancer dans la restauration de l’immeuble litigieux (voir supra l’exposé du moyen du requérant).

Par ailleurs se trouvait au dossier la lettre du requérant au Bourgmestre d’Anderlecht du 14 juin 2016, que le requérant avait transmise à la Fonctionnaire déléguée le 23 juin 2016. Elle contenait des précisions sur les faits, l’état de santé du requérant ainsi que sa situation financière. En effet, comme mentionné dans l’exposé des faits, la compagnie d’assurance trouva un prétexte pour ne pas intervenir dans l’indemnisation du sinistre. En outre, suite à sa radiation des registres de la population d’Anderlecht et des difficultés faites par la commune de Manage pour l’y inscrire (demande d’inscription le 30 décembre 2014, inscription le 8 septembre 2015), le paiement de la pension du requérant fut suspendu entre le 1^{er} décembre 2014 et octobre 2015. Il écrivait dans cette lettre du 14 juin 2016 : “Dans ces circonstances, devant gérer des plus parcimonieusement une épargne gravement réduite par les frais de succession, d’achat d’un véhicule remplaçant celui qui avait été volé et les dépenses incompressibles [...] je ne pouvais plus disposer du montant des frais de carburant pour me rendre régulièrement de Manage à Anderlecht et moins encore pour engager quelques travaux”. L’on apprend, à la lecture de cette lettre, que les malheurs du requérant ne s’arrêtent pas là puisqu’il fut également victime d’un vol à son domicile de Manage, portant notamment sur une somme de 6.800 euros comprenant les arriérés de pension qu’il avait reçus en octobre 2015.

3.3.1. Le requérant a vécu paisiblement, durant de nombreuses décennies, dans l’immeuble litigieux dans lequel se trouvaient “des milliers de livres, de nombreux tableaux, une collection de monnaies antiques, du mobilier ancien hérité”.

La cause initiale de l’inoccupation de l’immeuble litigieux ne réside pas dans une quelconque intention spéculative du requérant ni même dans une autre faute ou négligence de sa part mais dans des circonstances indépendantes de sa volonté, à savoir la mise à sac et le pillage de sa maison par des délinquants, alors qu’il se trouvait à Manage au chevet de sa mère en fin de vie. Le requérant n’a plus pu habiter dans sa maison saccagée ni même y entrer dès lors que les délinquants – dont l’un armé d’une hache – continuaient à la fréquenter, vraisemblablement dans le cadre d’un trafic de drogue. Ils accédaient à l’immeuble du requérant en

passant par le terrain voisin que son propriétaire, la société L.E.I., refuse obstinément de sécuriser en laissant ouvertes les portes métalliques installées à ses deux issues.

Ces éléments ne sont contestés ni par l'acte attaqué ni dans le mémoire en réponse. Il ne s'agit pas de prétextes invoqués fallacieusement ou, à tout le moins, exagérément, par le requérant pour échapper à ses responsabilités de propriétaire. Ces éléments, constituent des raisons légitimes ou un cas de force majeure au sens de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement. En infligeant, malgré cela, une amende de 14.00 euros au requérant, l'acte attaqué a violé cette disposition et commis une erreur manifeste d'appréciation. Il s'est également écarté de la ligne de conduite adoptée par le fonctionnaire délégué, et rappelée dans la décision du 16 juin 2016, de n'infliger une amende qu'en cas de spéculation (violation du principe *patere legem quam ipse fecisti*). A tout le moins, l'acte attaqué a manqué à l'obligation de motivation formelle en n'expliquant pas pourquoi les circonstances précitées ne pouvaient être retenues comme raison légitime ou cas de force majeure. A cet égard, l'arrêt CHILIADE précité mentionne :

“En l'espèce, la décision attaquée est formellement motivée par la considération que [la requérante ne conteste pas [l']état d'inoccupation], qu' [une des copropriétaires a été avertie le 1er septembre 2014 de l'infraction d'inoccupation] mais [est restée en défaut d'apporter les justifications demandées], qu' "à l'occasion du présent recours fait au nom de tous les copropriétaires, la requérante ne fournit pas de justification qui soit acceptable" ni [aucun motif de justification légitime] et qu' [il ressort du dossier administratif que la copropriété a fait preuve d'un manque de diligence certain]. Comme le relève la requérante, l'acte attaqué ne fait pas état de certains arguments qui ont été évoqués dans le recours administratif, telle la location ininterrompue de l'immeuble pendant près de vingt-ans, l'état déplorable dans lequel les précédents locataires ont laissé le bien, le décès de la mère de la requérante et la maladie grave dont souffre cette dernière, ce qui l'a empêché de gérer le bien comme elle avait pu le faire précédemment. Ces éléments auraient dû, à tout le moins, être pris en compte par le Fonctionnaire délégué pour apprécier le caractère spéculatif de l'inoccupation et examiner si une telle inoccupation ne pouvait pas être considérée comme étant seulement provisoire et indépendante de la volonté de la copropriété. Il incombait également au Fonctionnaire délégué de préciser les raisons pour lesquelles il estimait que la "copropriété a fait preuve d'un manque de diligence certain", alors qu'à la suite de l'expulsion des précédents locataires, la requérante, ainsi qu'elle le rappelle dans ses écrits de procédure, a expliqué, pièces à l'appui, avoir dû remettre le bien en état avant de charger, au début de l'année 2013, un agent immobilier de mettre le bien en location et que, depuis le mois de janvier 2014, l'immeuble, qui est une [maison unifamiliale], est en [sortie d'indivision], ce qui est nécessairement de nature à compliquer sa mise en location”.

3.3.2. En admettant même que l'absence de toute responsabilité du requérant dans l'inoccupation initiale de l'immeuble litigieux ne dispensait pas la partie adverse de le sanctionner dès lors qu'il n'y mettait pas fin assez rapidement, force est de constater qu'il en a été empêché par des circonstances indépendantes de sa volonté qui constituent des raisons légitimes ou cas de force majeure au sens de l'article 15, § 2, alinéa 2, précité.

Tout d'abord, comme déjà mentionné, les lieux ont continué à être fréquentés par des délinquants, dont au moins un était armé d'une hache. Selon toute vraisemblance, l'immeuble du requérant était utilisé pour y cacher de la drogue (dans le faux plafond) et surveiller le trafic qui s'effectuait sur la propriété de la société L.E.I. Celle-ci refuse obstinément, malgré les lettres de mise en demeure du requérant, de sécuriser son terrain, notamment en laissant ouvertes les portes métalliques installées à ses deux issues. Les autorités communales n'ont effectué aucune démarche à l'égard de cette société et n'ont pas sécurisé le quartier. Tout cela est bien évidemment de nature à dissuader le requérant de revenir dans sa

maison, les tiers de l'acquérir ou de la prendre en location et les corps de métier d'y travailler.

Par ailleurs, les problèmes de santé du requérant, déjà retenus dans la décision du 16 juin 2016, ont continué et se sont même aggravés et multipliés (cancer, infections, problèmes urinaires, psoriasis, hernie inguinale, grave accident de la circulation en juillet 2016). Le requérant en a informé la partie adverse, notamment dans sa lettre du 4 octobre 2017 et dans son recours du 26 février 2018, pièces justificatives à l'appui. Lorsque l'on connaît la somme de temps, d'énergie, de vigilance et d'argent que nécessite, à notre époque, la rénovation d'un immeuble et le recours aux métiers de la construction, l'on comprend que le requérant, aujourd'hui âgé de 78 ans, gravement malade, devant se rendre très fréquemment à l'hôpital et habitant loin de Bruxelles, n'ait pu mener à bien une telle entreprise, malgré son désir de revenir vivre dans sa maison d'Anderlecht.

A propos d'argent, le requérant a également exposé à la partie adverse les difficultés qu'il rencontrait : refus de la compagnie d'assurance d'intervenir dans le sinistre, suspension du paiement de sa pension en raison de difficultés administratives liées au fait initial de sa radiation des registres de l'état civil d'Anderlecht, vol de sa voiture à Manage et ensuite vol dans sa maison de Manage, notamment une somme de 6.800 euros comprenant les arriérés de pension débloqués en octobre 2015, frais de succession, coût des aller-retour entre Bruxelles et Manage.

Une nouvelle fois, ces graves problèmes de santé et financiers ne sont contestés ni par l'acte attaqué ni dans le mémoire en réponse. Il ne s'agit pas de prétextes invoqués fallacieusement ou, à tout le moins, exagérément, par le requérant pour échapper à ses responsabilités de propriétaire.

Ces éléments, constituent des raisons légitimes ou un cas de force majeure au sens de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement. En infligeant, malgré cela, une amende de 14.00 euros au requérant, l'acte attaqué a violé cette disposition et commis une erreur manifeste d'appréciation. Il s'est également écarté de la ligne de conduite adoptée par le fonctionnaire délégué, et rappelée dans la décision du 16 juin 2016, de n'infliger une amende qu'en cas de spéculation (violation du principe *patere legem quam ipse fecisti*).

A tout le moins, l'acte attaqué a manqué à l'obligation de motivation formelle en n'expliquant pas pourquoi les circonstances précitées ne pouvaient être retenues comme raison légitime ou cas de force majeure. L'acte attaqué est contradictoire dès lors qu'il relève que "Certes les difficultés de santé du requérant ont certainement eu des conséquences au niveau des démarches possibles à prendre", mais considère implicitement que cette situation n'empêchait pas le requérant de mettre "tout en œuvre afin de mettre fin à l'inoccupation constatée depuis la décision du Fonctionnaire délégué" et constate que "le requérant ne fait pas état de démarches concrètes et sérieuses qu'il aurait entreprises depuis l'annulation de l'amende infligée" et n'a fait parvenir aucune pièce supplémentaire "visant à prouver l'occupation imminente du bien ou justifiant valablement son inoccupation". Cette contradiction est probablement due à une minimisation manifeste de l'impact, sur la possibilité de mener un chantier d'envergure, de l'âge et des graves problèmes de santé du requérant – en eux-mêmes non contestés –, nécessitant une multitude d'hospitalisations, d'examen et de rendez-vous médicaux, comme le prouvent les pièces supplémentaires jointes au recours. En outre, l'acte attaqué ne dit rien de la question essentielle de la sécurité des lieux invoquée par le requérant.

3.3. Enfin, l'on ne peut reprocher au requérant de ne pas vendre son bien – et l'acte attaqué ne le fait d'ailleurs pas – dès lors qu'il souhaite bien légitimement – cela relève de sa vie privée garantie par l'article 8 de la CEDH – retourner y vivre dès que les problèmes de sécurité et ses problèmes de santé et financier le lui permettront.

4. Le moyen est fondé ».

La partie adverse n'a pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et s'est abstenue de déposer un dernier mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l'auditeur. Elle n'a pas non plus demandé à être entendue.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l'auditeur rapporteur.

Le premier moyen est fondé. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quienes} du règlement général de procédure.

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

Article 1^{er}.

La « décision du Fonctionnaire délégué, Directeur général de Bruxelles Logement au sein du Service Public Régional de Bruxelles rendue le 29 mars 2018 et reçue par le requérant le mercredi 4 avril 2018, concernant un immeuble - pour moitié de la surface intérieure, soit un rez-de-chaussée prolongé par une annexe sur deux niveaux, à vocation d'activités artisanales et/ou commerciales - pour l'autre moitié de deux étages augmentés au dessus de la corniche d'un grenier aménagé, sis à 1070 Anderlecht rue Brogniez 203 » est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le 30 avril 2021 par :

David De Roy,
Nathalie Roba,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie Roba

David De Roy