

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 254.632 du 29 septembre 2022

A. 233.670/XV-4750

En cause : **VERMEULEN** Gaston,
représenté par son administrateur des biens,
M^e Gilles OLIVIERS,
ayant élu domicile chez
M^e Émilie VAN DE CALSEYDE, avocat,
rue de la Source, 68
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
chaussée de la Hulpe, 181/24
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 mai 2021, Gaston Vermeulen demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale datée du 18 mars 2021 déclarant le recours introduit par le requérant recevable mais non fondé et confirmant l'amende de 6.200,00 euros imposée par décision du fonctionnaire dirigeant datée du 22 janvier 2021 ».

II. Procédure

La partie adverse n'a déposé ni de mémoire en réponse ni de dossier administratif dans le délai prescrit. Elle a néanmoins communiqué une « note » accompagnée de pièces, laquelle a été transmise au requérant à titre informatif. Ce dernier a déposé un mémoire ampliatif.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur 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 8 juillet 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 septembre 2022.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Inas Badaa, *loco* M^e Émilie Van De Calseyde, avocat, comparaissant pour le requérant, et M^e Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur, a été entendue 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. Faits

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis rue Verhas, 20 à 1030 Schaerbeek.

2. Le 7 octobre 2020, la direction Allocations de Loyer et Logements inoccupés du Service public régional de Bruxelles lui adresse un avertissement au motif que, selon son enquête, le bien serait inoccupé. Le requérant est invité à fournir, avant le 7 janvier 2021, soit la preuve de l'occupation du logement du 7 janvier 2019 au 7 octobre 2020, soit la preuve des raisons légitimes ou de force majeure justifiant l'inoccupation du logement durant cette période. À défaut, il est averti qu'une amende d'un montant de 6200 euros lui sera infligée. Il est précisé que le requérant doit mettre fin à l'inoccupation du bien avant le 7 janvier 2021.

En annexe du courrier d'avertissement figure notamment le procès-verbal de constat d'infraction, selon lequel « les appartements du 1^{er} et du 2^{ème} sont inoccupés ».

3. Par un courrier du 14 octobre 2020, l'administrateur de biens du requérant adresse les observations suivantes à la partie adverse :

« [...] s'il est exact que certains des appartements de l'immeuble sont vides c'est parce que les derniers locataires qui sont partis ont laissé une "ardoise" à mon protégé ainsi que des appartements dans un état malheureusement déplorable.

Mon protégé ne peut évidemment pas louer des appartements qui ne sont pas conformes au Code du logement. Il doit faire des travaux pour les remettre en état mais, bien malheureusement, il n'a pas énormément de moyens financiers pour ce faire ».

4. Le 25 novembre 2020, la partie adverse accuse réception de ce courrier et sollicite une série de pièces de nature à étayer les justifications invoquées par le requérant :

« Veuillez nous faire parvenir, avant le 7/01/2021, des pièces permettant d'étayer les faits que vous invoquez, comme, par exemple : des photos démontrant les détériorations dans les appartements, un état des lieux de sortie, tout document démontrant que vous avez entamé des démarches en vue de faire peser la charge de la réparation des dégâts sur les locataires...

Concernant la situation financière du propriétaire, il faudrait également qu'il soit suffisamment démontré qu'il ne dispose pas des moyens financiers pour remettre les appartements en l'état dans les meilleurs délais. Il faudrait que des documents (par exemple une attestation du CPAS, une copie d'une allocation perçue, ...) nous soient remis afin que nous puissions en effet considérer que l'inoccupation est justifiée pour cette raison.

À défaut d'apporter des éléments complémentaires permettant d'appuyer les faits décrits dans votre courrier du 14/10/2020, nous ne pourrions considérer que l'inoccupation des logements est justifiée par des raisons légitimes ».

5. Le 4 janvier 2021, l'administrateur de biens du requérant adresse un nouveau courrier justificatif à la partie adverse en y annexant des photographies des appartements concernés et des extraits bancaires attestant de la pension perçue par le requérant, d'un montant d'approximativement 1550 euros par mois.

6. Par un courrier du 22 janvier 2021, le fonctionnaire dirigeant de la direction Allocations de Loyer et Logements inoccupés du Service public régional de Bruxelles notifie au requérant sa décision de confirmation de l'amende.

7. Le 19 février 2021, son administrateur de biens introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du z& des Affaires juridiques Logement (DAJL) du Service Public Régional de Bruxelles.

Il y explique dans quelles circonstances le requérant avait permis à une amie, Madame [L.], d'occuper temporairement le second étage à partir du mois de

juillet 2016, comment cette dernière avait fini par envahir également le premier étage en y entreposant ses affaires de manière « chaotique » et expose les difficultés à obtenir qu'elle libère les lieux, ce qu'elle fit finalement le 15 septembre 2020. Il précise qu'il n'était pas informé de ce conflit entre le requérant et Madame [L.].

Il indique que le requérant a été victime d'un accident de circulation en 2015 dont il garde un handicap physique et qu'il connaît une dégradation dégénérative de sa mobilité. Il fait valoir que le requérant ne pouvait dès lors pas vider lui-même les lieux. Il ajoute que la crise du coronavirus a encore compliqué les choses en rendant une expulsion impossible pendant plusieurs mois. Il expose qu'en conséquence, « les prévisions qu'[il] avait concernant les travaux de remise aux normes du bien se sont retrouvées inévitablement retardées du fait de l'occupation sauvage et non conforme à la destination des lieux dont il a été victime ».

Il fait valoir que le requérant a, depuis la libération des lieux, pris contact avec différents corps de métiers afin qu'ils puissent entamer des travaux, notamment de rénovation de la toiture, et dépose un courriel d'une entreprise à ce sujet. Il ajoute qu'il travaille en vue d'offrir les étages à la location en faisant appel aux services d'une agence immobilière sociale.

Il affirme que le requérant ne perçoit que la somme mensuelle de 1560 euros au titre de pension et dépose une attestation du service des pensions.

Enfin, il insiste sur la bonne foi du requérant, qui « a toujours tenu à pouvoir faire un usage social de sa maison mais qui, malgré ses intentions louables, demeure limité tant du point de vue financier que physique ». Il invoque la situation de force majeure ou, à tout le moins une raison légitime justifiant l'inoccupation du bien. Il rappelle notamment, dans ce cadre, que le requérant a été pourvu d'un administrateur provisoire parce qu'il a été déclaré inapte à gérer seul son patrimoine.

8. Le 18 mars 2021, le fonctionnaire délégué décide de confirmer l'amende fixée à 6200 euros.

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

« 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 : «dès l'instant où le droit à un logement décent est reconnu par la Constitution et que des instruments légaux permettent de déterminer de manière claire et précise quels sont les biens qui doivent être affectés à cette fonction, il s'avère légitime, dans le contexte actuel de crise, de sanctionner la non-utilisation du logement au même titre que son utilisation illégale ou abusive. Il paraît en effet difficilement justifiable que des logements demeurent inutilisés

durant parfois de très longues périodes alors qu'un nombre de plus en plus conséquent de citoyens ne trouvent pas à se loger dans des conditions raisonnables. Le but de la sanction est donc d'inciter les propriétaires défaillants à remettre leur bien sur le marché afin d'augmenter le stock de logements disponibles". (Documents parlementaires, session 2007-2008, A-497/1).

Au sens de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement, est un "logement inoccupé" celui qui est présumé tel sur la base d'un des critères arrêtés par cette disposition.

Non seulement la présomption d'inoccupation peut être renversée mais, même en cas d'inoccupation, celle-ci peut être justifiée "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.

En l'espèce, le requérant ne conteste pas la réalité du critère d'inoccupation du logement mais invoque une occupation temporaire devenue abusive de juillet 2016 à septembre 2020 et une volonté de remettre le logement en état de sorte à le remettre sur le marché locatif.

La période infractionnelle visée est celle couvrant la période du 7 juillet 2019 au 7 octobre 2020 et concerne les 2 unités de logement situées au 1^{er} et au 2^e étages de l'immeuble.

Le requérant occupe personnellement le logement situé au rez-de-chaussée. Il n'y a pas lieu ici de remettre en question le fait que le logement situé au 2^e a été occupé à titre précaire par Madame [R.L.] de juillet 2016 au 17 avril 2018, date de sa domiciliation à son adresse actuelle (données RN).

Toutefois, durant la période infractionnelle visée, à savoir juillet 2019 à octobre 2020, les lieux n'étaient assurément plus occupés par cette personne comme logement mais plutôt comme dépôt.

À cet égard, les photos et attestations jointes au recours figurent des lieux encombrés de mobiliers, sacs, déchets et en désordre.

Le requérant reconnaît lui-même dans son recours qu'il s'agissait d'une occupation sauvage et non conforme à la destination des lieux.

Or, le Code exige une occupation conforme à la destination en logement.

S'agissant de la force majeure, la théorie classique définit la force majeure par trois critères, évalués de manière cumulative : l'extériorité, l'imprévisibilité et l'irrésistibilité.

Or, l'événement de force majeure invoqué ne peut être considéré ni comme extérieur, l'occupation ayant été à la base consentie, ni comme irrésistible dans la mesure où le requérant a manqué de diligence en n'avertissant pas son administrateur de biens de la situation, l'empêchant de prendre les mesures appropriées à résoudre ce différend.

S'il est compréhensible que certaines actions peuvent [être] difficiles à entreprendre à l'encontre d'une amie, il aurait pu être mis fin à l'encombrement des lieux dans un délai plus raisonnable que septembre 2020 dans la mesure où le requérant admet que la situation est devenue litigieuse en août 2018.

Dès lors, la force majeure ne peut être retenue.

La situation financière du propriétaire requérant ou le prix des travaux nécessaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'opportunité de l'amende ou dans la détermination de son montant, celui-ci étant calculé conformément à la formule définie par le Code sans marge de manœuvre possible.

Au vu du recours, la bonne foi et la volonté dont fait état le requérant de rénover le logement ne peuvent être niées.

Néanmoins, les circonstances invoquées ne sont pas suffisantes pour constituer des raisons légitimes de nature à justifier l'inoccupation du logement pendant la période litigieuse, au sens de l'article 15, § 2, du Code.

En conséquence, l'infraction d'inoccupation est établie et l'amende est confirmée.

Il est primordial de concrétiser le projet de rénovation afin de pouvoir justifier l'inoccupation pour l'année suivant le premier constat. En pratique, la CLI opère un constat annuel ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

Le requérant prend un moyen unique « de la violation des articles 15 et 20 du Code bruxellois du Logement, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance, de l'absence de pertinence et de la contradiction des motifs, de l'absence de motivation adéquate, du principe de proportionnalité, de l'article 16 de la Constitution, de l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et de l'excès de pouvoir ».

Le moyen est divisé en deux branches.

Dans une première branche, il fait valoir que la partie adverse n'a pas apporté la preuve que les faits qui justifient l'infraction sont établis, avant de lui infliger l'amende litigieuse.

Il cite l'article 20, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement qui définit les éléments constitutifs de l'infraction administrative, les articles 2, § 1^{er}, 30, et 2, § 1^{er}, 6°, du même Code, qui définissent les notions de « logement » et de « ménage » et l'article 15, § 2, alinéas 1^{er} et 2, du même Code, qui établit des présomptions d'inoccupation.

Il en déduit qu'il revenait à la partie adverse de démontrer qu'il a maintenu inoccupé un immeuble ou une partie d'immeuble normalement destiné au

logement d'un ou de plusieurs ménages. Il estime que la partie adverse devait démontrer que le premier et le deuxième étages constituaient un ou plusieurs logements destinés à accueillir un ou plusieurs ménages.

Il constate qu'il ressort du procès-verbal de constat d'infraction que la partie adverse se prévaut de la présomption de l'article 15, § 2, alinéa 1^{er}, premier tiret, du Code bruxellois du Logement, soit de l'absence d'inscription au registre de la population au premier et au deuxième étages, mais qu'aucune visite domiciliaire n'a été organisée afin d'établir que l'immeuble est composé de plusieurs logements. Il ajoute qu'il ne ressort pas non plus des photographies dont la partie adverse a pu prendre connaissance que le premier et le deuxième étages constituent des logements au sens du Code. Partant, il n'aperçoit pas sur quelle base la partie adverse a été en mesure de déterminer que ces deux étages de l'immeuble litigieux constituent des logements au sens du Code. Il estime dès lors qu'à défaut de démontrer que l'immeuble litigieux est bien composé de plusieurs logements destinés à accueillir plusieurs ménages, la partie adverse ne peut pas se prévaloir de la présomption d'inoccupation instaurée par le Code bruxellois du Logement.

Il indique, par ailleurs, que la raison pour laquelle il n'occupe pas personnellement l'intégralité de l'immeuble est le handicap moteur dont il souffre depuis son accident de la circulation.

Dans une seconde branche, il fait valoir que l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre pourquoi les motifs avancés pour justifier l'inoccupation n'ont pas été retenus pour considérer que l'inoccupation est accidentelle et provisoire.

Il cite de la jurisprudence selon laquelle « la circonstance que l'autorité administrative dispose en la matière d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'elle examine les raisons légitimes d'inoccupation avancées par le titulaire d'un droit réel ne la dispense pas de motiver de manière adéquate sa décision ».

Il reproduit des extraits de la motivation formelle de l'acte attaqué et estime que deux d'entre eux sont erronés en droit. Selon lui, l'absence de diligence qui lui est reprochée pour informer son administrateur de biens est sans incidence sur l'existence de la force majeure dès lors qu'au vu de sa situation financière, il n'est pas acquis que son administrateur de biens aurait pu prendre les mesures nécessaires à l'évacuation des lieux. Il estime également que la partie adverse se trompe lorsqu'elle avance que la capacité financière ou le coût des travaux ne peuvent pas entrer en ligne de compte dans son appréciation. Selon lui, aucune

disposition du Code n'empêche que la capacité financière constitue un motif légitime justifiant l'inoccupation temporaire de l'immeuble.

Il fait ensuite grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir pris en considération une série d'arguments avancés à l'appui de son recours :

- Premièrement, le fonctionnaire délégué n'aurait pas pris en compte la crise sanitaire due à la COVID-19 dans l'appréciation du « délai raisonnable » dans lequel les lieux auraient pu être débarrassés des encombrants de Madame [L.], alors que la période infractionnelle s'étend de juillet 2019 à octobre 2020.

- Deuxièmement, le fonctionnaire délégué n'aurait pas expliqué en quoi l'intention de remettre le logement en l'état ne constitue pas un motif légitime au sens de l'article 15 du Code, nonobstant la confirmation de l'entreprise [A.] qu'elle réalisera les travaux requis. De même, l'acte attaqué ne lui permettrait pas de comprendre pourquoi sa décision de faire appel aux services d'une agence immobilière sociale ne constituerait pas un motif d'inoccupation temporaire légitime.

- Troisièmement, le fonctionnaire délégué ne ferait pas mention de son âge et de sa situation de handicap, alors qu'il n'est pas rare que les individus aux capacités physiques intactes mais dont les finances sont serrées prennent l'initiative de réaliser eux-mêmes une partie des travaux qui ne requièrent pas l'intervention d'un corps de métier spécialisé, par définition coûteuse.

Il fait valoir que ces arguments constituent chacun un motif légitime permettant de justifier l'inoccupation temporaire d'une partie de l'immeuble litigieux, de sorte qu'il revenait au fonctionnaire délégué de les prendre en compte afin d'apprécier le caractère spéculatif de l'inoccupation et de s'assurer que cette dernière n'était pas « accidentelle » au sens du Code. Selon lui, la motivation formelle de l'acte attaqué est dès lors insuffisante et erronée et ne répond pas aux exigences minimales qui découlent des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée.

Enfin, il estime que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en perdant de vue qu'il lui revient uniquement de sanctionner administrativement l'inoccupation des logements à l'aune des objectifs poursuivis par le législateur, c'est à dire de sanctionner l'inoccupation spéculative. Il cite les travaux préparatoires de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, qui distingue les situations d'inoccupation « intellectuelle » ou « accidentelle » et les situations d'inoccupation spéculative.

Il considère qu'il est incompréhensible que la partie adverse a considéré, en l'espèce, que l'inoccupation devait être sanctionnée au titre d'inoccupation spéculative. Il explique qu'il a acquis l'immeuble litigieux en 2006 et qu'il y a vécu seul avant diverses occupations temporaires, dont celle de Madame [L.]. Il expose qu'il continue à ce jour à y vivre et que les étages supérieurs ont été occupés par Madame [L.] et Madame [S.]. Il fait valoir que si une partie de la maison n'est pas occupée, c'est notamment en raison de son âge (78 ans cette année) et de son handicap moteur, qui l'empêchent de se déplacer à sa guise et d'occuper les deux étages. Il expose, par ailleurs, que sa situation financière actuelle l'empêche de créer deux unités de logement supplémentaires dans les étages de sa maison.

Il en déduit qu'il est exclu de considérer qu'il laisse une partie de son logement inoccupé à des fins spéculatives. Il estime, à l'inverse, que l'inoccupation en cause peut être apparentée à l'inoccupation accidentelle d'une personne âgée en maison de repos : tout comme la personne âgée, faute d'autonomie, ne serait plus en mesure d'occuper seule et en toute sécurité son logement, il ne serait plus en mesure d'occuper les étages supérieurs de son logement, faute de capacités physiques et motrices suffisantes.

Il considère que toute autre autorité placée dans les mêmes circonstances de fait n'aurait jamais décidé de sanctionner le propriétaire dont l'immeuble est partiellement mais accidentellement inoccupé.

En termes de mémoire ampliatif, il constate que la partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse, ni de dossier administratif, et en déduit, conformément à l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État que « les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés ». Il s'en réfère, pour le surplus, à sa requête en annulation ainsi qu'à son dossier de pièces.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse répond que la décision attaquée comporte une motivation circonstanciée de plusieurs pages, reprenant les justifications du requérant relatives, notamment, à l'occupation précaire desdits logements et à sa situation financière.

Elle estime que les arguments concernant la capacité financière du requérant, afin de justifier l'état d'inoccupation du bien nécessitant des travaux de rénovation, sont peu convaincants, dès lors qu'il aurait pu solliciter l'obtention de primes, ce qui aurait allégé la charge financière que représentait cet immeuble et accéléré sa remise en état. Selon elle, ce motif ne pourrait, à lui seul, être constitutif

d'un cas de force majeure ou d'une raison légitime, dès lors qu'il existe d'autres pistes pour mettre fin à l'état d'inoccupation d'un bien et qu'elles n'ont pas été mises en œuvre. Elle ajoute que le requérant aurait également pu confier la gestion de cet immeuble à une agence immobilière sociale, via un bail emphytéotique, afin d'en assurer l'occupation. Elle considère que, si la situation financière du propriétaire peut, dans certains cas, constituer une raison légitime permettant de renverser la présomption d'inoccupation, notamment lorsqu'il ne parvient pas à obtenir un crédit hypothécaire en vue de la réalisation de travaux, le requérant n'a apporté, en l'espèce, aucun élément concret de ce type, en s'étant limité à invoquer sa situation financière, sans démontrer en quoi celle-ci constituerait un véritable obstacle à la remise en état de son bien.

Elle avance que le prix des travaux ne peut constituer, en tant que tel, une raison légitime au sens de l'article 15 du Code bruxellois du Logement, sans vider l'ensemble de la réglementation en matière d'occupation de sa substance, *a fortiori* lorsque la région met à disposition des aides à la rénovation. Elle cite l'article 2 de l'arrêté de gouvernement du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat et constate que le requérant n'a pas entrepris en temps utile les démarches nécessaires.

Elle estime que l'argument relatif à la période de pandémie ne peut pas, à lui seul, justifier l'absence d'occupation du bien pour la période du 7 juillet 2019 (plus de huit mois avant le début de cette crise sanitaire) au 7 octobre 2020. Elle ajoute que cette circonstance n'empêchait pas le requérant de déléguer la gestion de cet immeuble. Elle précise qu'elle a bien pris en considération la période de confinement puisque le calcul de la période de douze mois d'inoccupation a été adapté et prolongé de trois mois, conformément à l'arrêté de pouvoirs spéciaux du 1^{er} avril 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci.

Enfin, elle considère que le requérant ne peut pas raisonnablement se prévaloir d'une « intention » de remettre le logement en l'état, pour espérer éviter toute amende. Selon elle, la présomption d'inoccupation du bien pourrait être renversée lorsque des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés ou qu'un permis a été sollicité à cette fin, mais en l'espèce, le requérant se limite à indiquer que des travaux de rénovation devraient être réalisés, sans produire de factures ni de documents permettant d'attester la réalité de ces travaux qui ne sont, à ce stade, que des « projets ». Elle relève qu'elle n'a pas tenu compte de la prise de contact avec un entrepreneur, parce que cette demande a été formulée en dehors de

la période infractionnelle s'étalant de juillet 2019 à octobre 2020 et qu'elle ne constitue même pas un accord formel de réaliser des travaux de rénovation.

Elle conclut que, ne disposant pas de garanties suffisantes, quant à la probabilité et l'imminence des travaux, elle a raisonnablement pu estimer que le requérant ne démontrait pas l'existence de raisons légitimes concrètes, conformément à l'article 15 du Code bruxellois du Logement, pour procéder au renversement de la présomption d'inoccupation.

Enfin, s'agissant de l'état de santé du requérant, elle constate que les attestations de séjour à l'hôpital sont datées du 16 juillet au 24 juillet 2015 et du 18 janvier au 4 février 2016, bien antérieurement à la période infractionnelle.

IV.2. Appréciation

L'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement, dispose comme suit :

« § 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 ».

L'article 20, § 4, du même Code dispose :

« § 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 ».

IV.2.1. Première branche

La partie adverse a mis en œuvre la présomption définie à l'article 15, § 2, 1^o, du Code bruxellois du Logement, en se fondant sur le « procès-verbal de constat d'infraction » établi par la cellule Logements inoccupés et annexé au courrier d'avertissement envoyé au requérant le 7 octobre 2020. Il ressort de ce procès-verbal qu'« au[x] 1^{er} et 2^{ème}, personne n'est inscrit à cette adresse à titre de résidence principale dans les registres de la population » et que « les appartements du 1^{er} et du 2^{ème} sont inoccupés ». Ce procès-verbal, que le requérant n'a jamais contesté et contre lequel il ne s'inscrit pas en faux, fait foi.

Par ailleurs, la décision initiale prise par le fonctionnaire dirigeant de la partie adverse, le 22 janvier 2021, fait état d'informations transmises par le service d'Urbanisme de la commune de Schaerbeek, selon lesquelles « le bien situé rue Verhas, 20 à Schaerbeek consiste en 3 logements : demi sous-sol : locaux accessoires aux logements - rez-de-chaussée : 1 logement occupé par monsieur Gaston Vermeulen - 1^{er} étage : 1 logement (dernière occupation le 25/04/2016) - 2^{ème} étage : 1 logement (dernière occupation le 29/07/2016) - combles : locaux accessoires aux logements ».

Enfin, l'existence de deux appartements au premier et au deuxième étages de son immeuble n'a jamais été contestée et a même été confirmée par le requérant au cours de la procédure administrative. Ainsi, dans le courrier du 14 octobre 2020 envoyé par son administrateur de biens à la suite de l'avertissement reçu le 7 octobre 2020, il reconnaît que « certains des appartements de l'immeuble sont vides » et qu'il « fera le nécessaire pour essayer de louer les biens dont question dans les meilleurs délais ». Cette volonté de « remettre les appartements en l'état dans les meilleurs délais » est encore confirmée par l'administrateur de biens dans le courrier adressé à la partie adverse le 4 janvier 2021. Enfin, à aucun moment dans le recours que le requérant a formé devant le fonctionnaire délégué, il ne conteste l'existence de deux logements au premier et au deuxième étages de son immeuble.

Il résulte de ce qui précède que la partie adverse a établi à suffisance que le premier et le deuxième étages de l'immeuble litigieux constituent des logements au sens de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

IV.2.2. Seconde branche

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Pour être adéquate, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

En l'espèce, le requérant a principalement fait valoir à l'appui de son recours devant le fonctionnaire délégué que les lieux nécessitent des travaux de remise aux normes du bien, que ses projets ont été retardés du fait de l'occupation sauvage et non conforme à la destination des lieux dont il a été victime et que la période de la crise sanitaire a encore compliqué la situation. Il a indiqué avoir néanmoins pris contact avec un entrepreneur en vue, notamment, de procéder à des travaux de rénovation de la toiture. Il a fait part de sa situation financière, précisant qu'il ne perçoit que la somme mensuelle de 1560 euros à titre de pension. Il a expliqué que, malgré ses intentions louables, il demeure limité tant du point de vue financier que physique. Il a invoqué une situation de force majeure ou, à tout le moins des raisons légitimes justifiant l'inoccupation du bien.

Dans la décision attaquée, la partie adverse a examiné ces circonstances sous l'angle de la force majeure, qu'elle a exclue en considérant notamment que « l'événement de force majeure invoqué ne peut être considéré ni comme extérieur, l'occupation ayant été à la base consentie, ni comme irrésistible dans la mesure où le requérant a manqué de diligence en n'avertissant pas son administrateur de biens de la situation, l'empêchant de prendre les mesures appropriées à résoudre ce différend ».

Il incombait, cependant, à la partie adverse d'examiner si ces mêmes éléments pouvaient être considérés comme des raisons légitimes de nature à justifier

l'inoccupation partielle de l'immeuble. À cet égard, l'acte attaqué se limite à indiquer ce qui suit :

« La situation financière du propriétaire requérant ou le prix des travaux nécessaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'opportunité de l'amende ou dans la détermination de son montant, celui-ci étant calculé conformément à la formule définie par le Code sans marge de manœuvre possible.

Au vu du recours, la bonne foi et la volonté dont fait état le requérant de rénover le logement ne peuvent être niées.

Néanmoins, les circonstances invoquées ne sont pas suffisantes pour constituer des raisons légitimes de nature à justifier l'inoccupation du logement pendant la période litigieuse, au sens de l'article 15, § 2, du Code ».

Le motif selon lequel « la situation financière du propriétaire requérant ou le prix des travaux nécessaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'opportunité de l'amende ou dans la détermination de son montant, celui-ci étant calculé conformément à la formule définie par le Code sans marge de manœuvre possible » n'est pas pertinent. Comme l'indiquait la partie adverse elle-même, dans son courrier du 25 novembre 2020, la situation financière du propriétaire peut être prise en compte, au titre de motif légitime d'inoccupation, à condition « qu'il soit suffisamment démontré qu'il ne dispose pas des moyens financiers pour remettre les appartements en l'état dans les meilleurs délais ». La situation financière du propriétaire requérant pouvait donc constituer une raison légitime justifiant l'inoccupation durant la période visée. Il incombait dès lors à la partie adverse, statuant sur le recours en réformation introduit par le requérant, d'indiquer dans l'acte les motifs pour lesquels sa situation financière, étayée par une attestation du service des Pensions, ne constituait pas un motif légitime d'inoccupation du bien durant la période considérée.

La motivation formelle devant figurer dans l'acte lui-même, les explications fournies *a posteriori* par la partie adverse dans son dernier mémoire et à l'audience, au sujet notamment des primes à la rénovation et des possibilités de gestion par une agence immobilière sociale, ne peuvent pallier l'absence ou l'insuffisance de motivation dans la décision litigieuse. Or, l'acte attaqué ne comporte pas le moindre motif à ce sujet.

Le motif selon lequel « les circonstances invoquées ne sont pas suffisantes pour constituer des raisons légitimes de nature à justifier l'inoccupation du logement pendant la période litigieuse », énoncé après avoir pourtant constaté « que la bonne foi et la volonté dont fait état le requérant de rénover le logement ne peuvent être niées », est un motif stéréotypé. Il ne permet pas de comprendre pourquoi les circonstances invoquées par le requérant et les premières démarches entreprises en vue de mettre le bien en location, ne sont pas suffisantes pour

constituer des « raisons légitimes », dont le degré d'exigence est moins élevé que la situation de « force majeure ».

La seconde branche du moyen est fondée.

V. Confidentialité

Dans sa requête, le requérant sollicite que la pièce n° 1 de son dossier de pièces confidentielles soit déclarée confidentielle.

Le présent arrêt mettant fin à la procédure, la demande de confidentialité formulée par le requérant est devenue sans objet.

VI. Indemnité de procédure

Dans sa requête, le requérant sollicite une indemnité de procédure « de 700 euros », à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande, tout en indexant ce montant conformément à l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

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

Article 1^{er}.

La décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 mars 2021 déclarant le recours introduit par Gaston Vermeulen recevable mais non fondé et confirmant l'amende de 6200 euros imposée par décision du fonctionnaire dirigeant datée du 22 janvier 2021, est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée au requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 29 septembre 2022, par :

Pascale Vandernacht,
Raphaël Born,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht