

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.831 du 19 juin 2023

A. 233.992/XV-5.330

En cause :           1. **DROUOT** Annabelle,  
                          2. **DROUOT** Jacques,  
                          ayant élu domicile chez  
                          M<sup>e</sup> Marine WILMET, avocat,  
                          avenue Louise, 251  
                          1050 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Marie BOURGYS, avocat,  
chemin de la Maison du Roi, 34C  
1380 Lasne.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 30 juin 2021 Annabelle Drouot et Jacques Drouot demandent l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 30 avril 2021 confirmant l'amende administrative de 5.550,00 € mise à leur charge pour infraction d'inoccupation du bien sis rue des Palais Outre-Ponts 428, à 1020 Bruxelles ».

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Valérie Michiels, 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 25 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 juin 2023.

M<sup>me</sup> Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Marine Wilmet, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M<sup>e</sup> Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M<sup>me</sup> 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. Les parties requérantes, respectivement fille et père, sont propriétaires indivis d'un immeuble sis rue des Palais Outre-Ponts 428, à Bruxelles.

2. La partie adverse expose que le 19 octobre 2020, un agent de la cellule des logements inoccupés de la direction du Logement du service public régional de la Région de Bruxelles-Capitale procède à une visite extérieure du bien des parties requérantes et à un reportage photographique.

3. À une date indéterminée mais que la partie adverse situe le 23 octobre 2020, l'inspecteur en charge du dossier dresse un rapport, à la suite de ses recherches quant à l'inoccupation présumée du bien.

4. Le 29 octobre 2020, la cellule des logements inoccupés dresse un procès-verbal de constat d'infraction sur la base de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement, en raison de l'inoccupation présumée de l'immeuble durant la période du 29 juillet 2019 au 29 octobre 2020. Une mise en demeure de mettre fin à l'inoccupation présumée est notifiée à chacun des requérants, dont ils accusent réception le 10 novembre 2020.

5. Le 20 janvier 2021, les parties requérantes, par l'intermédiaire de leur fils et petit-fils, adressent un courriel à l'inspecteur en charge du dossier à la cellule des logements inoccupés, auquel est joint une lettre justificative, rédigée comme suit:

« À la suite du courrier qui nous a été adressé concernant le bien sis 428 rue des Palais Outre-Ponts, 1020 Laeken, nous vous adressons cette lettre pour vous fournir les raisons légitimes justifiant son inoccupation.

En effet, dans la matinée du mercredi 5 septembre 2018, des individus sont entrés par effraction et ont bouté le feu à divers endroits de la maison. Grâce à l'intervention rapide des sapeurs-pompiers, un sinistre majeur a pu être évité. Cependant, d'importants dégâts matériels ont été occasionnés. Madame Drouot Anabelle – qui y habitait depuis de nombreuses années – n'était pas présente au moment des faits. Cette habitation appartenait à Madame Van Hooveld Jeannine (épouse de Monsieur Drouot Jacques et mère de Madame Drouot Annabelle) qui est décédée moins de deux mois auparavant.

Après quelques jours de découragements, Monsieur Drouot Jacques a entrepris de commencer les travaux de réhabilitation qu'il pouvait réaliser au regard de sa condition physique et de ses moyens financiers. Le bien ayant été déclaré non-habitable, Madame Drouot Anabelle a élu domicile au 89 avenue de l'hippodrome, 1050 Ixelles. Par mesure de sécurité et pour éviter toute intrusion illicite, la porte d'entrée a été murée. Jusqu'en début mars 2020, Monsieur Drouot Jacques s'est efforcé de poursuivre les réparations. Ces dernières ont été interrompues à la suite des restrictions prises dans le cadre de la lutte contre la pandémie.

Par ailleurs, la volonté de Monsieur Drouot Jacques de poursuivre celles-ci a été impactée par des problèmes de santé. En effet, celui-ci a récemment été victime d'un accident vasculaire cérébral.

Au regard de ces circonstances, nous vous saurions gré de comprendre que le logement n'est pas encore habitable ».

6. Le 21 janvier 2021, l'inspecteur en charge du dossier au sein de la cellule des logements inoccupés répond à ce courriel en demandant que des pièces justificatives (devis signés pour travaux, factures travaux, etc.) lui soient transmises avant le 30 janvier 2021.

7. Le 27 janvier 2021, le second requérant, par l'intermédiaire de son petit-fils, adresse un nouveau courriel à l'inspecteur en charge du dossier, en ces termes :

« Accompagné par Monsieur C. A. (architecte-expert) et par ma fille Drouot Annabelle, au 428 des Palais Outre-Pont à Laeken afin d'y établir un constat. Pour ce bien, mon intention est d'en faire un petit atelier artistique (peintures, sculptures, etc.). Vu que toute ma vie professionnelle fut celle de décorateur, metteur en scène et comédien. La maison n'étant pas assurée à l'époque du sinistre, j'ai effectué, seul, de nombreux travaux essentiels : déblaiement des débris, nettoyage partiel des murs et plafonds souillés par la suite, réparation, cimentage, plâtrage, etc. (cf. photo). Avec mes propres et faibles moyens

financiers, j'y ai déjà consacré de très nombreuses semaines jusqu'au mois de mars 2021 [lire 2020]. Les restrictions gouvernementales dues à la pandémie et certains problèmes de santé ne m'ont pas permis d'avancer selon le calendrier que je m'étais fixé. Parmi les déprédations dues au vandalisme figure le tableau électrique totalement détruit (cf. photo). La porte d'entrée murée, c'est par la fenêtre barricadée et cadénassée que je peux parvenir à l'intérieur de la maison (cf. photo). Actuellement, les basses températures m'empêchent de poursuivre mon travail, en effet il n'y a aucun moyen de chauffage. Pour ces diverses raisons, il nous semble légitime à ma fille Drouot Annabelle et à moi-même de vous exposer les raisons légitimes qui justifient une occupation de notre bien ».

Des photographies de l'intérieur de l'immeuble sont jointes à ce courriel.

8. Le 9 mars 2021, le fonctionnaire dirigeant de la direction du Logement de la partie adverse notifie à chacune des parties requérantes sa décision de confirmation de l'amende, le logement demeurant en infraction sans éléments justificatifs suffisants. La décision indique, notamment, ce qui suit :

« Le 29/10/2020, nous vous avons adressé un avertissement concernant votre logement, présumé inoccupé.

Cet avertissement vous offrait la possibilité de :

- justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure ;
- nous démontrer que le logement est occupé conformément à sa destination.

Vous invoquiez dans votre courriel du 20 janvier 2021, l'existence de circonstances légitimes de nature à justifier l'inoccupation. Nous constatons que les pièces justificatives appuyant les arguments invoqués ne nous sont pas transmises.

Il ressort de la jurisprudence du Conseil d'État que, sauf à la priver de sens, ne satisfait pas à l'exigence de justification 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 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.

En réponse à votre courriel, la CLI vous a demandé le 21/01/2021 des pièces justificatives appuyant ces arguments invoqués (sinistre, échéancier travaux, photos des travaux en cours, factures, devis, ...).

Force est de constater qu'aucune réponse nous est parvenue. En absence de réaction de votre part, l'amende administrative de 5550 euros est donc confirmée ».

9. Par un courrier recommandé du 7 avril 2021, la première partie requérante introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du fonctionnaire délégué de la partie adverse. Elle fait valoir l'incendie qu'a subi l'immeuble et son état d'insalubrité actuel ainsi que des problèmes de santé tant dans son chef que dans le chef de son père, les ayant empêchés de se rendre sur les lieux. La première

requérante propose de fixer un rendez-vous pour venir constater sur place « l'étendue du sinistre ».

10. Par un courrier recommandé du 8 avril 2021, la seconde partie requérante introduit un recours à l'encontre de la décision du fonctionnaire dirigeant du 9 mars 2021 auprès du fonctionnaire délégué. Ce recours est motivé comme il suit :

« Aidez-nous, je vous prie, je suis désespéré.  
Depuis septembre 2018, je me suis attelé à effectuer, seul, les travaux de réparations causés par les nombreux dégâts occasionnés par les divers foyers d'incendie et destruction criminels perpétrés le 5 septembre 2018, moins de deux mois après le décès de mon épouse Jeannine Van Hooveld (propriétaire de cette modeste maison, héritée de ses parents et dans laquelle habitait ma fille Annabelle Drouot, absente au moment des faits).  
J'ai 76 ans. Mes faibles moyens financiers (modeste pension et aucune aide pécuniaire) m'ont obligé à faire les travaux par moi-même. (J'étais décorateur durant ma vie professionnelle).  
J'y ai déjà effectué de très nombreuses tâches. (Déblayement des débris, nettoyage partiel des murs et plafonds souillés par des suies tenaces, cimentages, plâtrages etc.).  
J'y ai consacré de très longues semaines, jusqu'au mois de mars 2020. Les restrictions gouvernementales dues à la pandémie, habitant à une dizaine de kms de Laeken, n'ayant pas de voiture, ne m'ont pas permis de poursuivre les travaux selon le calendrier fixé.  
La porte d'entrée ayant été murée par prudence par les autorités c'est par la fenêtre du rez-de-chaussée barricadée et cadenassée par mes soins que je peux parvenir à l'intérieur de la maison.  
Personnellement, n'ayant pas accès à Internet, j'ai essayé de joindre Mme D.S. de la Cellule logement inoccupés au n° de téléphone [...] afin d'avoir un contact direct mais en vain.  
Par ailleurs, des photos représentant l'état des lieux de la maison sinistrée ont été envoyées lors du courriel du 20 janvier 2021.  
Jusqu'à présent, j'ai toujours payé le précompte immobilier (698,24 €), ainsi que les factures d'eau, de gaz et d'électricité.  
Je suis désespéré.  
Après avoir subi un AVC et un AIT, dus au stress provoqué par l'annonce de cette injuste amende administrative, j'ai été hospitalisé en décembre 2020 et février 2021. Depuis, je dois me rendre à de nombreuses visites médicales.  
Il me semble injustifié d'ignorer les raisons légitimes énoncées, justifiant l'inoccupation actuelle de la maison de Laeken.  
Madame V., je vous prie de tenir compte, avec humanité, de mon désarroi personnel, ainsi que celui des membres de ma famille durement éprouvés et j'espère trouver avec vous une solution à tout ceci.  
D'avance, je vous remercie de votre compréhension ».

11. Le 30 avril 2021, le fonctionnaire délégué décide de confirmer l'amende, fixée à 5.550 euros.

Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé notamment comme il suit :

« Analyse  
[...]

En l'espèce, vous ne contestez pas les critères retenus par la CLI pour établir la présomption d'inoccupation du bien. Vous expliquez des éléments visant à justifier l'inoccupation par le fait que vous avez subi un incendie dans le bien visé, des restrictions de déplacement pour vous rendre au chantier suite à la pandémie, que des travaux ont été entamés, et que le chantier se poursuit malgré les aléas subis par celui-ci.

#### Appréciation

Vous avez invoqué ces éléments auprès de la CLI par courriel du 15 janvier 2021 pour tenter de justifier l'inoccupation.

La cellule des logements inoccupés a considéré que ces éléments n'étaient toutefois pas suffisamment consistants, ni suffisamment établis que pour justifier le non-avancement des travaux depuis un an. La CLI vous a également demandé le 21/01/2021 des pièces justificatives appuyant ces arguments invoqués (sinistre, échéancier travaux, photos des travaux en cours, factures, devis...).

Aucune pièce justificative n'est parvenue à la CLI.

En recours, vous avez à nouveau expliqué ces éléments (vous et votre fille) par vos courriers respectifs et complémentaires.

Ces faits sont regrettables et peuvent expliquer la durée de l'arrêt du chantier mais ne peuvent toutefois justifier l'inoccupation visée plus de deux ans et demi à ce jour étant donné que vous n'en apportez aucune preuve/pièce justificative.

Les éléments que vous m'avancez en recours ne sont donc pas des éléments nouveaux susceptibles de remettre en cause la décision de la CLI.

Pour ces motifs, je regrette mais les faits présentés, parce qu'ils ne sont pas accompagnés de documents probants, ne constituent pas des raisons légitimes justifiant l'inoccupation pour la période infractionnelle poursuivie.

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

12. Cette décision, qui fait mention d'un recours ouvert au Conseil d'État à son encontre, a été notifiée aux parties requérantes par un courrier recommandé expédié le 3 mai 2021, reçu le 4 mai 2021.

#### *IV. Moyen unique*

##### *IV.1. Thèse des parties requérantes*

###### *IV.1.1. La requête*

Le moyen unique est pris « de la violation de l'article 15, § 2, de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement du 17 juillet 2003, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe de bonne administration en ce qu'il comprend le devoir de minutie et d'examen sérieux ainsi que de la violation du principe de motivation formelle ».

Les parties requérantes font valoir qu'elles ont rapporté à la cellule des logements inoccupés plusieurs éléments constituant des raisons légitimes justifiant l'inoccupation du logement, constitutifs également d'un cas de force majeure : l'incendie qui s'est déclaré dans les lieux le 5 septembre 2018 entraînant l'interdiction non seulement d'occuper les lieux mais également d'y pénétrer, l'entame des travaux de rénovation par le second requérant interrompus par les mesures de restrictions dans le cadre de la crise sanitaire, l'AVC dont a été victime le second requérant et la perte de l'épouse du second requérant quelques temps avant l'incendie.

Elles ajoutent que ces éléments ont été réitérés dans le recours auprès du fonctionnaire délégué, dans lequel elles ont également fait valoir la faiblesse de leurs ressources financières et l'âge avancé du second requérant.

Elles exposent qu'elles ont transmis dès le 27 janvier 2021 un reportage photographique de 15 photos établissant à suffisance l'état du bien, rendant son occupation impossible. En outre, elles rappellent avoir invité la partie adverse à effectuer une visite sur les lieux pour constater par elle-même l'état de l'immeuble suite à l'incendie mais elles constatent qu'aucune suite n'a été réservée à cette proposition.

Selon elles, elles ont, dès lors, apporté des éléments tangibles permettant de constater que l'inoccupation du bien résulte d'un cas de force majeure, totalement indépendant de leur volonté ou de leur responsabilité. Elles ajoutent que l'examen minutieux du dossier, accompagné d'une visite des lieux, comme suggéré, permettait à l'évidence de constater des raisons légitimes justifiant l'inoccupation du logement ou un cas de force majeure, d'autant que le second requérant soulignait les difficultés à entrer en contact avec l'administration, n'ayant pas accès à internet.

Elles exposent encore qu'elles ont insisté sur les problèmes de santé graves auxquels elles étaient confrontées, nécessitant l'hospitalisation à deux reprises du second requérant. Elles ont également insisté sur la faiblesse de leurs revenus et leur âge avancé, autant de circonstances qui s'ajoutent au désastre engendré par l'incendie de l'immeuble. Elles déplorent que la décision attaquée soit restée muette sur ces éléments.

Elles affirment qu'il n'apparaît pas que l'autorité ait pris en considération ces circonstances qui contribuent à démontrer l'existence de raisons légitimes justifiant l'inoccupation de l'immeuble.

Elles soutiennent qu'en tout état de cause, la situation de leur immeuble constitue manifestement un cas de force majeure, de sorte que l'infraction n'est pas établie et que la décision confirmant l'amende administrative de 5.550,00 euros est par conséquent illégale.

#### *IV.1.2. Le mémoire en réplique*

Sur la question de la recevabilité du moyen, les parties requérantes concèdent que « le principe de motivation formelle » n'existe pas en tant que principe général de droit administratif. Elles ajoutent qu'il n'en demeure pas moins qu'il existe une obligation, dans le chef de l'autorité administrative, de motiver formellement ses décisions individuelles, cette obligation découlant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Sur le fond, elles répliquent que la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle affirme qu'aucune pièce justificative n'a été communiquée expliquant l'absence de travaux réalisés depuis plus d'un an puisqu'elle fait état, dans son exposé des faits, et sans en contester la teneur, des courriels des 15 et 27 janvier 2021, lesquels attestent de l'entame de travaux de rénovation depuis septembre 2018 jusqu'au mois de mars 2020 et leur arrêt brusque suite aux mesures sanitaires prises dans le cadre de la gestion de la crise Covid-19 et aux problèmes de santé rencontrés par le second requérant.

Elles constatent que la critique principale de la partie adverse porte sur l'absence de pièce justificative expliquant l'absence de travaux réalisés « depuis plus d'un an », soit entre leur arrêt au mois de mars 2020 et le 30 avril 2021, au moment où le fonctionnaire délégué a statué sur le recours. Elles en déduisent qu'il n'est donc pas contesté que des travaux de rénovation du bien ont bien été entamés par elles.

Elles ajoutent qu'il est difficilement contestable que les mesures de restriction adoptées pour faire face à la crise sanitaire (confinement, fermeture des magasins, interdiction d'aller et venir librement, ...) ont pu empêcher la bonne poursuite des travaux de rénovation, et ce, en l'absence de toute pièce justificative. Selon elles, la circonstance qu'un arrêté d'inhabitabilité a été adopté par le bourgmestre permet encore d'étayer le fait que l'inoccupation résulte d'un cas de force majeure, un incendie du 5 septembre 2018.

#### *IV.1.3. Le dernier mémoire*

Elles affirment à nouveau avoir apporté à la partie adverse, dès le 15 janvier 2021, suffisamment d'éléments démontrant que l'inoccupation de leur bien résulte d'un cas de force majeure, totalement indépendant de leur volonté ou de leur responsabilité et que celle-ci se justifie par des raisons légitimes. Elles estiment que la circonstance que l'arrêté d'inhabitabilité n'a pas été transmis n'empêche pas de prendre en considération cet élément dans l'appréciation de la légalité de l'acte attaqué.

Elles rappellent encore la philosophie qui sous-tend l'instauration de l'amende sur les logements inoccupés et se réfèrent à l'arrêt n° 250.491 du 30 avril 2021 qu'elles estiment parfaitement transposables en l'espèce.

Elles sont d'avis que « l'acte attaqué ne peut donc être admis en ce qu'il implique que la partie [adverse] avait connaissance des faits allégués par les requérants comme valant, aux yeux de ceux-ci, cause de justification de l'inoccupation du logement litigieux, mais considère que, “parce qu'ils ne sont pas accompagnés de documents probants, ils ne constituent pas des raisons légitimes justifiant l'inoccupation pour la période infractionnelle poursuivie ” ». Selon elles, cette motivation ne permet pas de justifier les raisons pour lesquelles les circonstances exposées ne pouvaient être retenues comme raisons légitimes ou cas de force majeure.

Pour le surplus, elles réitèrent des arguments développés dans leurs écrits précédents.

#### *IV.2. Examen*

##### *Sur la recevabilité*

1. Comme l'indique à juste titre la partie adverse dans l'exception d'irrecevabilité qu'elle soulève, il n'existe pas, en tant que tel, de « principe de motivation formelle », tel qu'invoqué par les parties requérantes dans leur requête introductive d'instance.

Nonobstant cette imprécision, l'objet exact du grief a pu être déterminé, sans doute sérieux, par la partie adverse. Il est ainsi permis de considérer que les parties requérantes, comme elles l'expliquent dans leur mémoire en réplique, ont entendu viser la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs, de sorte que, par une lecture bienveillante de la requête, il y a lieu d'écarter l'exception d'irrecevabilité du moyen invoquée par la partie adverse sur ce point.

### *Sur le fond*

2. L'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement, dans sa version applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, prévoyait ce qui suit :

- « 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'objectif du législateur bruxellois est, comme le relève la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 91/2010 du 29 juillet 2010, « de favoriser la remise sur le marché de logements qui demeurent inoccupés, en vue de contribuer à réaliser le droit de chacun à un logement décent proclamé par l'article 23 de la Constitution » (B.7.2.) et « le but de la sanction est d'inciter les propriétaires défaillants à remettre leur bien sur le marché afin d'augmenter le stock de logements disponibles » (B.4.3.).

Selon l'enseignement de la Cour constitutionnelle, l'amende administrative ne peut pas être appliquée au propriétaire d'un logement qui est inoccupé pour des raisons qui sont indépendantes de sa volonté, « par exemple lorsque des travaux drastiques de rénovation s'éternisent indépendamment de la volonté du propriétaire » (C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, B.4.6.2.2.).

3. L'article 20, § 4, du même Code, dans sa version applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, prévoyait ce qui suit :

- « § 4. L'infraction prévue au § 1<sup>er</sup> 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 ».

4. Au regard de l'obligation de motivation formelle prescrite par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, lorsque comme en l'espèce l'inoccupation n'est pas contestée, il appartient à l'autorité compétente de faire apparaître de manière claire les raisons pour lesquelles elle considère que les justifications avancées par le propriétaire ne sont pas constitutives d'une raison légitime ou d'un cas de force majeure.

Il n'appartient pas au Conseil d'État, dont le contrôle doit demeurer marginal, de substituer son appréciation à celle portée par l'autorité compétente, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, lorsque celle-ci est invoquée.

5. 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 prévus 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 précité est 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.

6. 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, 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.

Outre qu'il fait peser sur le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal l'obligation « générale » de justifier l'inoccupation d'un logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure, l'article 15, § 2, du Code lui impose spécialement - en cas d'invocation de travaux de réparation ou d'amélioration qui seraient programmés - plusieurs obligations, dont celle de « produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé ».

7. À la lecture de l'ensemble des écrits et pièces de la procédure, il n'est pas contestable qu'en adoptant l'acte attaqué, la partie adverse avait connaissance des éléments invoqués par les parties requérantes comme valant, aux yeux de celles-ci, causes de justification de l'inoccupation du logement litigieux : à savoir, l'incendie de l'immeuble le 5 septembre 2018, le décès de l'épouse du second requérant peu de temps avant cet incendie, l'entame de travaux de rénovation par ce second requérant et l'interruption consécutive à la pandémie de la Covid 19 et l'AVC dont a été victime le second requérant.

8. Cependant, l'examen du dossier administratif permet de constater que le fonctionnaire délégué ne disposait que de peu d'éléments lui permettant d'établir la réalité de certains faits afin d'apprécier, en connaissance de cause, les justifications avancées.

9. Ainsi, si l'incendie ne fait guère de doute, au vu du reportage photographique envoyé par les parties requérantes ajouté aux photographies prises de l'extérieur par les services de la partie adverse, il convient de rappeler que celui-ci est survenu en septembre 2018, tandis que la période d'inoccupation infractionnelle s'étend du 29 juillet 2019 au 29 octobre 2020. Il en est de même de la circonstance du décès de l'épouse du second requérant, laquelle est antérieure à l'incendie.

10. En ce qui concerne les travaux à réaliser pour rendre l'immeuble à nouveau habitable, il a été demandé aux parties requérantes par les services de la partie adverse de prouver, par la production, par exemple, de devis, de factures, d'un échéancier des travaux, ou encore de photos des travaux en cours que ceux-ci étaient bien programmés de manière effective et seraient poursuivis de manière continue par la suite. Or, les seules pièces produites par les parties requérantes consistent en un reportage photographique, lequel s'il atteste de l'état de l'intérieur de leur immeuble et illustre l'impossibilité de l'occuper ne suffit pas, comme le relève la partie adverse, à justifier le non-avancement des travaux depuis plus de deux ans et demi. À cet égard, la pandémie, le confinement ou encore la fermeture des magasins ne peuvent seuls l'expliquer non plus. Si le second requérant affirme avoir effectué seul

certaines travaux, il ne produit aucune facture de matériaux pour l'établir et les photos produites ne permettent pas non plus d'en rendre compte avec précision. Quant au fait que les services de la partie adverse n'ont pas saisi l'offre des parties requérantes de procéder à une visite sur les lieux, ces dernières restent en défaut d'indiquer à quelles constatations cette visite aurait permis d'aboutir.

11. De même, les éléments personnels invoqués, notamment les hospitalisations du second requérant et sa modeste pension, n'ont été étayés par aucune pièce justificative, alors que des pièces probantes ont été expressément demandées par la cellule des logements inoccupés, dans un courriel du 21 janvier 2021.

12. En conclusion, et dans ces circonstances, la partie adverse a pu, sans méconnaître les articles 15 et 20 du Code précités, considérer qu'au moment où elle statuait, les parties requérantes ne s'étaient pas acquittées de l'obligation de justification qui leur incombe en vertu de l'article 15, § 2, et, en conséquence, confirmer l'amende initialement infligée par le fonctionnaire dirigeant.

13. La lecture des motifs de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a confirmé l'amende infligée, de sorte que celle-ci a satisfait aux obligations qui lui incombent en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

14. Par ailleurs, la solution adoptée par l'arrêt n° 250.491 du 30 avril 2021 n'est pas transposable à l'espèce dans la mesure où dans cette affaire, le requérant avait notamment déposé plusieurs pièces justificatives à l'appui des circonstances médicales invoquées comme raisons légitimes à l'inoccupation constatée.

15. Pour le surplus, saisi d'un recours en annulation dirigé contre une décision imposant, comme en l'espèce, une amende administrative, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation des causes de justifications alléguées à celle de la partie adverse, mais uniquement censurer, le cas échéant, une erreur manifeste d'appréciation. Une telle erreur n'est pas démontrée en l'espèce, les parties requérantes se limitant, à ce sujet, à déclarer que la situation de leur immeuble « constitue manifestement un cas de force majeure ».

16. Le moyen unique n'est pas fondé.

## *V. Indemnité de procédure et dépens*

1. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au montant indexé, dans son dernier mémoire, de 770 euros.

2. Les parties requérantes demandent, dans leur dernier mémoire, que celle-ci soit réduite à son minimum dans la mesure où la première requérante bénéficie de l'aide juridique et où le second requérant n'aurait comme seul revenu fixe, une pension de 1.725,05 euros par mois et aurait encore une personne à sa charge.

3. La partie adverse estime, dans son dernier mémoire, que rien ne justifie que l'indemnité de procédure, qui est commune aux deux parties requérantes, soit réduite à son minimum.

4. La partie adverse peut être considérée comme ayant obtenu gain de cause au sens de l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande. S'agissant du montant de l'indemnité de procédure et de sa répartition entre les parties succombantes, il convient de faire supporter cette indemnité pour moitié par chacune des parties requérantes et de ramener le montant de l'indemnité mise à la charge de la première partie requérante à 154 euros, en application de l'article 30/1, § 2, 2<sup>ème</sup> alinéa, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, soit le montant minimum de l'indemnité de procédure indexé.

5. En ce qui concerne les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, le conseil des parties requérantes a acquitté, le 10 août 2021, la somme de 220 euros correspondant aux droits de rôle de la seconde partie requérante, laquelle avait également acquitté la somme de 200 euros à la date du 2 août 2021. Dans ces conditions, il y a lieu de lui rembourser le montant de 200 euros indûment versé.

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

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 759 euros sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 154 euros d'indemnité de procédure accordée à la partie adverse en ce qui concerne la première partie requérante et à concurrence de 220 euros de droits de rôle et de 385 euros d'indemnité de procédure accordée à la partie adverse en ce qui concerne la seconde partie requérante.

Le montant de 200 euros indûment versé par la seconde partie requérante lui sera remboursé par le service désigné au sein du Service public fédéral des finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le 19 juin 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,  
Marc Joassart,  
Élisabeth Willemart,  
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly