

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.858 du 20 juin 2023

A. 228.533/XV-5317

En cause : **la société privée à responsabilité limitée
TRADE IMMO,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Ronald FONTEYN, Philippe SIMONART
et Ilan WALRAVENS, avocats,
avenue Louise, 372
1050 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 8 juillet 2019 la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Trade Immo demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué datée du 7 mai 2019 [lui] infligeant une amende de 8.500 € pour inoccupation de l'immeuble situé place Colignon 36 à 1030 Schaerbeek ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 juin 2023.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Ilan Walravens, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Margot Celli, *loco* 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 contraire.

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

III. Faits

1. La société requérante est propriétaire d'un immeuble de rapport sis place Colignon, 56 à Schaerbeek.

2. Le 19 novembre 2013, un agent de la direction du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale dresse un procès-verbal de constat d'infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du Logement, en raison de l'inoccupation de l'immeuble pendant plus de douze mois consécutifs.

3. Le 22 novembre 2013, la même direction lui envoie un avertissement, la mettant en demeure de mettre fin à l'infraction présumée dans un délai de 3 mois. Le calcul de l'amende est fondé sur une mesure de 8,5 mètres courants de la façade la plus longue et aboutit à un total de 17.000 euros.

4. Le 4 mars 2014, la même direction notifie à la partie requérante sa décision de suspendre l'amende jusqu'au 31 octobre 2014, ayant été convaincue que la réhabilitation des logements serait effective pour le mois d'octobre 2014, après une visite sur les lieux et un courrier de réclamation circonstancié.

5. Le 27 novembre 2014, la direction du Logement notifie à la partie requérante sa décision de confirmation de l'amende, le logement demeurant en infraction.

6. Le 1^{er} mars 2016, la direction du Logement dresse un nouveau procès-verbal de constat d'infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du Logement en raison de l'inoccupation de l'immeuble pendant plus de douze mois consécutifs. Une mise en demeure de mettre fin à l'infraction présumée est notifiée à la partie requérante le même jour. L'amende est de 34.000 euros (deux années d'infraction).

7. Après réception de plusieurs pièces justificatives, attestant notamment de la mise en vente de deux appartements via Immoweb, la direction du Logement décide, le 4 octobre 2016, de suspendre l'amende projetée jusqu'au 24 mars 2017.

8. Le 25 mai 2017, la direction du Logement notifie à la partie requérante sa décision de confirmation de l'amende, le logement demeurant en infraction sans éléments justificatifs suffisants.

9. Le 23 juin 2017, la partie requérante introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du fonctionnaire délégué du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB).

10. Le 25 juillet 2017, le fonctionnaire délégué annule l'amende, au motif, en substance, que la partie requérante a justifié par des motifs légitimes l'inoccupation du bien. La décision précise, toutefois, que « cette annulation ne met pas la [partie] requérante à l'abri d'une nouvelle imposition s'il s'avérait que le bien reste en l'état pendant une période déraisonnable » et qu'« [e]n pratique, un contrôle annuel est opéré ».

11. Le 20 juillet 2018, un agent de la direction du Logement dresse un procès-verbal de constat d'infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du Logement en raison de l'inoccupation de l'immeuble pendant plus de douze mois consécutifs. Une mise en demeure de mettre fin à l'infraction présumée est notifiée à la partie requérante le même jour. L'amende est de 17.000 euros (une année d'infraction).

12. Le 7 mars 2019, la direction du Logement notifie à la partie requérante sa décision de confirmation de l'amende, le logement demeurant en infraction sans éléments justificatifs suffisants. La décision indique ce qui suit :

« - [d]epuis le 24/03/09, vous avez introduit 4 demandes de permis d'urbanisme concernant le bien susmentionné. La dernière, datant du 16/08/17, vous a été refusée le 6/02/18 et depuis, aucune autre démarche visant l'amélioration du bien n'a été enregistrée.
- [d]epuis mars 2017, le bien est mis en vente. À ce jour, aucune offre concrète n'a été faite et le bien demeure toujours en vente ».

13. Le 8 avril 2019, la partie requérante introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du fonctionnaire délégué.

14. Le 30 avril 2019, la partie requérante est entendue en présence de son conseil.

15. Le 6 mai 2019, le conseil de la partie requérante informe le fonctionnaire délégué par un courriel qu'elle a introduit un permis d'urbanisme pour modifier la façade de son immeuble.

16. Le 7 mai 2019, le fonctionnaire délégué décide de confirmer l'amende relative aux deuxième et troisième étages mais d'annuler celle concernant les premier et quatrième étages. L'amende, diminuée de moitié, est fixée à 8.500 euros.

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

« Considérant que le requérant a demandé à être entendu; que l'audition, en présence de son avocat a eu lieu le 30 avril 2019;

Que lors de cette audition le requérant fait valoir que deux unités sur les quatre de la maison seraient désormais occupées/en voie d'occupation;

Que par courriel du 6 mai 2019 le conseil du requérant produit des pièces complémentaires attestant des propos tenus à l'audition à savoir la copie du bail du 1^{er} étage signé et la copie des recours introduits par son client contre les taxes communales pour immeuble abandonné/inachevé;

Qu'en effet, le 1^{er} étage est désormais loué et le locataire y serait inscrit aux registres de la population depuis novembre 2018;

Qu'en outre, le quatrième étage est en cours de vente puisque l'offre d'achat déposée au dossier administratif datée du 28 mars 2019 est désormais contresignée;

Considérant par ailleurs que depuis le dernier refus de permis d'urbanisme daté du 25 avril 2018, le requérant a entamé des discussions avec la commune qui ont conduit celle-ci à lui octroyer un sursis pour la réalisation des travaux de façade, (accordé par un PU précédent de 2009), jusqu'en janvier 2020;

Que par ce courrier, la commune reconnaît implicitement que la non-exécution du dernier permis, en lieu et place de faire l'objet d'une taxation pour immeuble inachevé/inhabité - relèverait de circonstances extérieures au requérant

à savoir la présence d'une poutre en béton armé dans la façade de l'immeuble découverte lors de l'exécution du permis de 2009 et qui a retardé voir bloqué les différentes démarches et tentatives de nouveaux travaux urbanistiques initiés par le requérant;

Qu'on ne peut que lui reprocher partiellement de n'avoir effectué aucune démarche visant à l'amélioration du bien depuis octobre 2017 au vu :

- des nouvelles démarches urbanistiques liées à un dépôt de demande de permis d'urbanisme auprès de la commune (mai 2019-cfr courriel d'avocat du 6 mai 2019);
- des nombreux contacts avec de potentiels acquéreurs des unités du logement du bien;
- des travaux d'embellissement de la façade;
- de l'avis technique sollicité par le requérant concernant le démantèlement de la poutre en béton;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que des démarches se sont poursuivies de manière continue ayant abouti à la location et promesse de vente de deux unités sur quatre;

Que toutefois le non-achèvement de la rénovation en raison du problème structurel avéré de l'immeuble reste indubitablement un obstacle pour la vente;

Considérant qu'en vertu de l'article 15, § 2, alinéa 2, du Code du Logement, l'inoccupation peut être justifiée de la manière suivante:

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

Considérant que les circonstances décrites plus haut, appuyées par les preuves jointes au recours, démontrent que le requérant a persisté dans ses démarches afin de vendre son bien;

Considérant que le requérant est de bonne foi et qu'il a démontré des motifs légitimes d'inoccupation du bien; qu'en l'occurrence actuellement il demeure encore deux unités inoccupées;

Considérant que le premier avertissement adressé au requérant date du 1^{er} mars 2016, soit il y a plus de trois ans;

Que, lors de l'introduction de son recours auprès du fonctionnaire délégué le 19 juin 2017 à l'encontre de l'amende infligée, il a déjà expliqué que les travaux de rénovation étaient en cours, que les logements étaient en vente, qu'une demande de PU était en cours, que le gérant avait rencontré des problèmes de santé;

Que le fonctionnaire délégué, dans sa décision du 25 juillet 2017, a pris en compte les circonstances avancées par le requérant;

Qu'au vu de ces circonstances, il a annulé l'amende infligée;

Que, toutefois, il avait 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;

Considérant qu'en l'espèce, le bien demeure inoccupé depuis plus de quatre ans pour la moitié de ses logements, ce qui n'est pas contesté;

Qu'à ce jour, l'inoccupation du bien ne saurait ici entrer dans l'hypothèse visée à l'article 15, § 2, du Code et être justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés dès lors que le requérant ne produit pas de permis d'urbanisme comme l'exige la disposition légale précitée;

Que, certes, les difficultés de santé et financières du requérant ont certainement eu des conséquences au niveau des démarches possibles à prendre, or, il faut également admettre que peu de nouveaux éléments probants sont présents dans le dossier qui démontrent que le requérant a mis tout en œuvre afin de mettre fin à l'inoccupation constatée depuis la décision du fonctionnaire délégué;

Qu'il a toutefois fait parvenir des pièces supplémentaires visant à prouver l'occupation imminente de deux étages du bien; que pour le reste le requérant ne fait pas état de démarches suffisamment concrètes et sérieuses entreprises depuis l'annulation de l'amende infligée;

Considérant que, pour tous ces motifs, il y a lieu de confirmer l'amende du deuxième et troisième étage mais d'annuler celle concernant le premier et quatrième étage;

Que le montant de l'amende, calculé en application de l'article 20, § 4, du Code qui dispose que "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 (...)», s'élève à € 8,500.000, 00 (€ 500 x 8,5 mètres courants de façade x 2 niveaux inoccupés x 1 année) (...) ».

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

Le premier moyen, divisé en deux branches, est pris du défaut de motivation adéquate, pertinente et légalement admissible et partant de l'erreur dans les motifs, de la violation de l'article 20, § 4, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du devoir de soin et de minutie ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, la partie requérante fait valoir que l'acte attaqué calcule l'amende sur la base d'une longueur de façade de 8,5 mètres, alors que la façade la plus longue dont il faut tenir compte mesure 8,1-8,2 mètres, tel que cela ressort des plans déposés par son architecte avec sa demande de permis d'urbanisme en 2009 et joints à sa requête.

Dans une seconde branche, la partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pas pris en compte les justifications tenant à la force majeure qu'elle avait fait valoir. Elle résume ces justifications comme suit : les problèmes de santé de l'unique gérant, ses problèmes financiers, les erreurs administratives et procédurales de la commune de Schaerbeek dans le traitement de ses demandes de permis, notamment ses directives matériellement irréalisables à la suite de la découverte d'une poutre en béton dans la façade avant qui a empêché la réalisation du permis délivré en 2009.

La partie requérante indique que la réalisation des travaux de rénovation de la façade implique la mise en péril de la stabilité du bâtiment, de sorte qu'une mise en location durable du bien litigieux est impossible. Elle ajoute que l'inoccupation de l'immeuble ne résulte dès lors en aucun cas d'une action coupable et imputable à la partie requérante mais d'un événement indépendant de sa volonté, imprévisible et irrésistible. Elle estime que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne prenant pas en compte ces éléments.

IV.1.2. Le mémoire en réponse.

La partie adverse réfute la première branche du moyen en constatant d'abord que depuis les premières mises en demeure qui ont été adressées à la partie requérante en 2013, le calcul de la façade a toujours été fondé sur une longueur de façade de 8,5 mètres et que cette donnée a été reprise à chaque constat d'infraction, soit trois au total, sans que la partie requérante ait jamais contesté cette mesure, ce grief apparaissant pour la première fois dans le présent recours devant le Conseil d'État.

Ensuite, la partie adverse constate que la mesure de 8,5 mètres a été établie par un agent assermenté, dans le cadre d'une inspection sur les lieux, et que la mesure de « 8,1-8,2 » alléguée par la partie requérante ne ressort que de ses propres plans qui n'ont pas le moindre caractère officiel. Elle relève, par ailleurs, que les agents de la partie adverse utilisent l'outil de mesurage de Brugis et disposent également de mètres laser.

En ce qui concerne la deuxième branche, la partie adverse relève que la décision attaquée comporte une motivation particulièrement circonstanciée démontrant qu'elle a examiné l'état d'inoccupation de l'immeuble litigieux en prenant en compte isolément chacun des étages.

La partie adverse a ainsi reconnu que la taxation du premier étage était injustifiée, dès lors qu'il faisait l'objet d'une location et que le preneur était inscrit au registre de la population et que le quatrième étage était en cours de vente. Elle note qu'en revanche, les deuxième et troisième étages demeurent inoccupés depuis plus de quatre ans et qu'aucune pièce supplémentaire n'a été déposée au dossier par la partie requérante concernant ces étages, depuis la décision précédente du fonctionnaire délégué du 25 juillet 2017. Sur ce point, si la partie requérante a déposé une série de pièces supplémentaires à l'appui de son recours administratif, elles ne concernent que les premier et quatrième étages, que la partie adverse a, par ailleurs, reconnus comme ne méritant pas de donner lieu à sanction.

S'agissant des deux autres unités inoccupées depuis des années, la requérante ne fait état que de démarches floues et peu concrètes, lesquelles ne pourraient constituer de réels motifs légitimes permettant d'annuler l'amende litigieuse. Elle relève que la partie requérante se limite à lister des prétendus cas de force majeure, sans autre développement.

En ce qui concerne les problèmes de santé du gérant de la partie requérante, il est fait référence à un état de stress et une opération remontant à 2015-2016 ainsi qu'à un certificat de son médecin traitant confirmant l'avoir reçu plusieurs fois depuis les trois dernières années, ce qui ne démontre pas en soi que la mauvaise santé de ce dernier aurait à ce point rendu impossible la fin de l'inoccupation du bien.

Quant aux difficultés financières de la partie requérante, la partie adverse relève qu'elles remontent à 2015 et qu'elle a souscrit un nouvel emprunt « dans des conditions désavantageuses » (requête, p.9). Elle ne voit, dès lors, pas en quoi ces difficultés passées auraient empêché la partie requérante de mettre fin à l'infraction constatée en l'espèce, ni surtout en quoi ces difficultés qui ne constituent nullement une cause étrangère à la partie requérante, seraient constitutives d'une force majeure dans son chef.

Enfin, s'agissant plus particulièrement des difficultés rencontrées vis-à-vis de la commune de Schaerbeek, relatives au volet urbanistique du bien, la partie adverse constate qu'elles ne sont pas en tant que telles susceptibles d'empêcher toute

vente du bien, dès lors qu'une offre a été formulée pour le quatrième étage, lequel n'a pas fait l'objet d'une amende pour inoccupation.

Au vu de ces éléments, la partie adverse estime que la partie requérante ne peut se prévaloir d'aucun motif légitime justifiant l'inoccupation des deuxième et troisième étages et ne peut pas raisonnablement prétendre qu'elle ne comprendrait pas les raisons de fait et de droit qui l'a amenée à lui infliger une amende de 8.500 euros.

IV.1.3. Le mémoire en réplique.

En ce qui concerne la première branche, la partie requérante réplique que les plans font partie intégrante du permis de 2009 et sont bien officiels. Ils sont cachetés par la commune de Schaerbeek et ont été établis par son architecte. Elle ajoute que la procédure de mesurage qui aurait été utilisée pour l'établissement de l'amende litigieuse n'est étayée par aucune pièce du dossier administratif. Selon elle, la motivation de l'acte attaqué est erronée en fait s'agissant du calcul de l'amende et rien ne lui interdit de soulever cette erreur pour la première fois dans son recours devant le Conseil d'État.

Sur la deuxième branche du moyen, la partie requérante réplique que certains éléments qu'elle a avancés dans son recours administratif devant le fonctionnaire délégué n'ont pas été appréhendés au titre de force majeure. Ainsi, les difficultés qu'elle a rencontrées à la suite de la découverte d'une poutre en béton armé dans la façade avant de l'immeuble litigieux ont été examinées sous l'angle d'une exonération prévue à l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement, par l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, et non sous l'angle d'un cas de force majeure.

La partie requérante rappelle, ensuite, dans une nouvelle et troisième branche que sa situation est caractérisée par des éléments indépendants de sa volonté, irrésistibles et insurmontables. Ainsi, la découverte de la poutre en béton dans la façade a empêché la réalisation du permis en 2009. Or, la présence d'une infraction urbanistique insoluble constitue un frein manifeste dans la recherche de potentiels acquéreurs. De même, l'enlèvement de la poutre mettrait potentiellement en péril la stabilité du bâtiment, de sorte que la mise en location durable du bien est entravée.

La partie requérante réitère ensuite les autres motifs dont elle a fait part au titre de force majeure, en l'occurrence les sérieux problèmes de santé du gérant,

les erreurs administratives et procédurales de la commune de Schaerbeek, la volonté taxatoire particulièrement soutenue de cette dernière et la récalcitrance de son débiteur, l'ayant conduit à un péril financier grave et imminent.

IV.1.4. Le dernier mémoire de la partie requérante

À propos de la première branche, la partie requérante estime qu'« aucune procédure ou aucune temporalité ne s'impose quant à la manière, ou le moment, requis pour contester cet élément factuel qu'est la longueur de la façade ». Elle ajoute qu'en utilisant l'outil Brugis, la distance de la façade de son immeuble s'élèverait à 8,28 mètres. Elle en déduit que la partie adverse a procédé à un arrondi à la hausse (8,5 mètres) non prévu par le Code bruxellois du Logement et donc illégal.

En ce qui concerne la deuxième branche, elle est d'avis que la motivation de l'acte attaqué est vague et déconnectée de son cas. Reprenant l'historique de son dossier, elle considère se trouver dans une situation identique à celle qui a mené à l'annulation de l'amende en 2017 et ne comprend pas pourquoi un sort différent lui est cette fois réservé. Elle ajoute que le fait de lui reprocher indirectement d'avoir pris « quelque mois pour constituer une nouvelle demande de permis, ayant finalement obtenu l'aval de la commission de concertation le 4 juin 2020 » représente « une critique absolument déraisonnable ».

Relativement à la troisième branche, elle affirme, à nouveau, que sa situation est caractérisée par des éléments indépendants de sa volonté, irrésistibles et insurmontables, qu'elle décrit, et soutient que la partie adverse commet une erreur manifeste dans l'appréciation de ceux-ci. Selon elle, « l'inachèvement, et *a fortiori* l'inoccupation de l'immeuble, ne résulte en aucun cas d'une inaction coupable et imputable à la partie requérante, mais d'un événement indépendant de sa volonté, imprévisible et irrésistible – l'empêchant de mener à bien la rénovation de l'immeuble, la partie adverse, qui n'a pas tenu compte de telles circonstances constitutives d'un cas de force majeure, a commis une erreur manifeste d'appréciation, devant conduire à l'annulation de l'acte attaqué ».

IV.2. Examen

1. 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 ».

2. 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.).

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, arrêt n°91/2010, B.4.6.2.2.).

4. 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^{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 ».

5. 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.

6. Le contrôle exercé par le Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification, est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Sur la première branche

7. Les plans dressés par l'architecte de la partie requérante dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme qu'elle a introduit en 2009 indiquent que la façade à prendre en considération pour le calcul de l'amende litigieuse a une longueur de « 8,1-8,2 m ». Dans le procès-verbal d'infraction dressé par les services compétents de la partie adverse le 20 juillet 2018, ceux-ci constatent que ladite façade revêt une longueur de 8,5 mètres. La circonstance que la partie requérante conteste pour la première fois devant le Conseil d'État cette mesure n'est pas de nature à lui dénier le droit d'invoquer une erreur de fait, d'autant que celle-ci influe sur le montant de l'amende qui lui est infligée. La mesure figurant sur les plans a été réalisée par un architecte et ces plans ont été avalisés par le collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek lorsque celui-ci a délivré le permis d'urbanisme de 2009. Dans son mémoire en réponse, la partie adverse indique que ses services ont réalisé la mesure à l'aide de lasers et de l'outil Brugis. Or, ce dernier outil indique une mesure de 8,26 mètres, qui ne correspond ni aux plans ni au constat du procès-

verbal. Au vu de ces différents éléments, l'erreur de fait dans le calcul de l'amende est suffisamment établie.

8. La première branche du moyen est fondée.

Sur la deuxième branche

9. Dans son recours administratif, la partie requérante a fait valoir les éléments suivants pour justifier l'inoccupation partielle du bien :

- la présence d'une poutre en béton armé dans la façade de l'immeuble, découverte lors de l'exécution du permis d'urbanisme délivré en 2009, et qui aurait conduit à un refus systématique des demandes de permis introduites ultérieurement, le dernier refus datant du 25 avril 2018;

- l'enlèvement de cette poutre en béton implique des travaux de stabilité, dans le cadre desquels les locataires éventuels devraient temporairement quitter les lieux, de sorte que les locataires potentiels sont peu enclins à s'engager dans une location susceptible d'être interrompue.

10. Elle expose également avoir effectué des démarches auprès de la commune afin d'avoir un accord de principe quant à la délivrance d'un permis d'urbanisme. Elle affirme qu'une demande de permis sera introduite incessamment et ajoute que l'épée de Damoclès urbanistique, planant au-dessus du bien, refroidit les potentiels acheteurs, lesquels ne veulent pas se retrouver avec une infraction urbanistique sur les bras. Elle indique qu'en date du 21 janvier 2019, la commune de Schaerbeek lui a accordé un sursis d'un an pour la réalisation des travaux de la façade conformément au permis de 2009.

11. Elle précise encore qu'elle a procédé à des travaux d'embellissement de la façade et qu'elle a obtenu un avis technique lui permettant d'envisager un démantèlement de la poutre en béton.

12. Il ressort des termes suivants de l'acte attaqué qu'à la suite de son audition le 30 avril 2019, la partie requérante a envoyé des pièces complémentaires au fonctionnaire délégué, par un courriel du 6 mai 2019 :

« Que par courriel du 6 mai 2019 le conseil du requérant produit des pièces complémentaires attestant des propos tenus à l'audition à savoir la copie du bail du 1^{er} étage signé et la copie des recours introduits par son client contre les taxes communales pour immeuble abandonné/inachevé;

[...]

Qu'on ne peut que lui reprocher partiellement de n'avoir effectué aucune démarche visant à l'amélioration du bien depuis octobre 2017 au vu :

- Des nouvelles démarches urbanistiques liées à un dépôt de demande de permis d'urbanisme auprès de la commune (mai 2019-cfr courriel d'avocat du 6 mai 2019)[...] ».

13. Ces pièces complémentaires qui ne figurent pas au dossier administratif et qui ne sont pas annexées à la requête semblent être la copie du contrat de bail du 1^{er} étage signé et la preuve du dépôt d'une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune en mai 2019, postérieurement à la période d'inoccupation sanctionnée.

14. S'agissant des problèmes de santé de l'unique gérant de la partie requérante, de ses problèmes financiers causés par l'attitude récalcitrante de son débiteur, de la « volonté taxatoire » de la commune, et des « erreurs administratives et procédurales de cette dernière », il ne ressort pas du recours en réformation que la partie requérante en a fait état de sorte qu'il ne peut être fait grief au fonctionnaire délégué de ne pas y avoir eu égard.

15. À supposer que certains de ces éléments ont été invoqués oralement par la partie requérante lors de son audition du 30 avril 2019, la partie adverse y répond en indiquant que « les difficultés de santé et financières du requérant ont certainement eu des conséquences au niveau des démarches possibles à prendre, or, il faut également admettre que peu de nouveaux éléments probants sont présents dans le dossier qui démontrent que le requérant a mis tout en œuvre afin de mettre fin à l'inoccupation constatée depuis la décision du fonctionnaire délégué » du 25 juillet 2017.

16. En ce qui concerne les deux éléments invoqués par la partie requérante dans son recours administratif pour justifier l'inoccupation de son bien, le fonctionnaire délégué concède, dans la décision attaquée, que « le non-achèvement de la rénovation en raison du problème structurel avéré de l'immeuble reste indubitablement un obstacle pour la vente ». Il constate également que la partie requérante a entrepris des nouvelles démarches urbanistiques en vue de pouvoir déposer une nouvelle demande de permis d'urbanisme et a sollicité un avis technique « concernant le démantèlement de la poutre en béton ». Il estime, cependant, que la partie requérante « ne fait pas état de démarches suffisamment concrètes et sérieuses entreprises depuis l'annulation de l'amende infligée ».

17. Ce motif ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse ne tient pas compte des nouvelles démarches urbanistiques, à savoir le

dépôt d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de la commune, qu'elle a pourtant actée, et l'avis technique concernant le démantèlement de la poutre en béton, laquelle est reconnue comme constituant un problème structurel avéré pour le projet initial.

18. Dans cette mesure, la deuxième branche du moyen est fondée.

19. Il n'y a pas lieu d'examiner la troisième branche du moyen qui ne peut mener à une annulation plus étendue.

V. Second moyen

Le second moyen, s'il était fondé, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

VI. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée « la décision du fonctionnaire délégué datée du 7 mai 2019 infligeant [à la société privée à responsabilité limitée Trade Immo] une amende de 8.500 € pour inoccupation de l'immeuble situé place Colignon 36 à 1030 Schaerbeek ».

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 700 euros, accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 20 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