

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.003 du 23 novembre 2023

A. 230.131/XV-4347

En cause : **la société anonyme CHARIOT IMMOBILIER & ADMINISTRATION,**

ayant élu domicile chez
M^e David RAMET, avocat,
chaussée de la Hulpe 181/24
1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME et
Frédéric VAN de GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 février 2020, la SA Chariot Immobilier & Administration demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire désigné de la partie adverse du 3 décembre 2019 lui infligeant une amende administrative d'un montant de 3.000,00 € ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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 24 octobre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 novembre 2023.

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

M^e Elora Lebrun, *loco* M^e David Ramet, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu 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 partie requérante, dont l'objet social est, notamment, l'achat et la vente d'immeubles, acquiert en 2017 un immeuble sis au n° 40 de la rue du Canada à Forest. Elle expose que les renseignements urbanistiques fournis lors de cette vente mentionnent que l'utilisation légale du bien est une maison à appartements du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage, soit 5 logements, un par niveau.

2. Le 14 février 2018, deux inspecteurs de la commune de Forest effectuent une visite de l'immeuble et constatent certaines modifications réalisées sans permis préalable.

3. Le 5 avril 2018, la partie requérante introduit une demande de permis de régularisation auprès de l'administration communale.

4. Le 2 août 2018, un procès-verbal est rédigé notamment à la charge de la partie requérante du chef d'infraction à l'article 281 du CoBAT. Il relate que lors du contrôle effectué le 14 février 2018, différentes non-conformités ont été relevées dont la « Transformation de deux appartements simples en duplex (sous-sol/rez-de-chaussée et 4^{ème} étage/combles) » et une terrasse en toiture de l'annexe arrière, que la demande de permis de régularisation est incomplète et que la publicité de la mise en vente en différents lots de l'immeuble n'indique pas la destination urbanistique

licite la plus récente et la plus précise en ce qu'elle mentionne un appartement de type duplex rez-de-chaussée/sous-sol et, à la rubrique extérieur, reprend une terrasse de 20 m² qui est celle précitée sur la toiture de l'annexe.

5. La commune de Forest transmet ce procès-verbal au fonctionnaire sanctionnateur de la partie adverse par un courrier reçu le 8 août 2018.

6. Le 18 septembre 2018, le Procureur du Roi décide de ne pas poursuivre l'auteur présumé de l'infraction constatée.

7. Le 20 novembre 2018, la partie requérante réalise la vente de l'appartement situé au rez-de-chaussée.

8. Le 4 janvier 2019, le fonctionnaire sanctionnateur de la partie adverse informe la commune qu'il entame la phase d'instruction de la procédure d'amende administrative à la charge de la partie requérante et des autres personnes mentionnées dans le procès-verbal précité, qu'il estime l'amende administrative applicable entre 250 et 4.000 euros et qu'il invite la partie requérante à présenter ses moyens de défense dans un délai de 30 jours.

9. Par un courrier du 14 janvier 2019, le conseil de la partie requérante conteste l'infraction. Après avoir rappelé notamment que l'administration communale avait indiqué que l'utilisation légale de l'immeuble est un immeuble à appartements comprenant 5 logements, il expose que le procès-verbal intervient alors que l'examen de la demande de permis de régularisation des infractions constatées est en cours ce qui contrevient à divers principes de droit administratif dont celui de minutie et de légitime confiance et il conteste le caractère prétendu non-conforme de la publicité en « ce qu'il était impossible de déterminer, au moment où elle fut émise, que les renseignements transmis étaient inexacts ».

10. Le fonctionnaire sanctionnateur en accuse réception le 31 janvier 2019, estime que les moyens de défense sont recevables et qu'il communiquera sa décision conformément aux articles 313/5 à 313/7 du CoBAT.

11. Le 12 mars 2019, le fonctionnaire sanctionnateur estime que les moyens de défense ne sont pas fondés en ce que, si le nombre de logements est identique à celui mentionné sur les renseignements urbanistiques, la répartition des logements diffère puisqu'ils s'étendent également à la cave et aux combles et que le procès-verbal n'a pas été établi pour les infractions énumérées lors de la visite du 14 février 2018 mais pour la publicité. Il expose, ensuite, que les acquéreurs avaient

connaissance de la situation infractionnelle du bien car il est peu probable qu'ils ne l'aient pas visité avant son acquisition et qu'au vu de son activité la partie requérante dispose d'une connaissance suffisante de la législation, des usages et des obligations des parties en la matière. Il estime que l'infraction retenue « publicité non conforme » est établie et inflige le montant maximal de l'amende, soit 4.000 euros.

12. Le 11 avril 2019, le conseil de la partie requérante introduit un recours administratif à l'encontre de cette décision. Il relève que l'annonce publiée qui ne mentionne pas expressément les renseignements urbanistiques ne se voulait pas exhaustive et que les informations ont été transmises aux différents candidats acquéreurs comme le confirme l'offre qui a été déposée sous la condition suspensive de l'obtention du permis de régularisation du duplex en un seul logement. Il en déduit qu'il appartenait au fonctionnaire sanctionnateur de s'assurer que les candidats acquéreurs étaient ou non au courant de l'état urbanistique avant de prononcer toute sanction. Il ajoute que la décision attaquée ne permet pas de comprendre le montant de l'amende fixée arbitrairement à 4.000 euros.

13. Le 3 décembre 2019, le fonctionnaire désigné estime le recours recevable, partiellement fondé et fixe le montant de l'amende administrative à 3.000 euros. Il s'agit de l'acte attaqué qui est, notamment, motivé comme suit :

« [...] »

Considérant que la requérante critique la motivation de la décision du Fonctionnaire sanctionnateur du 12 mars 2019 ; qu'elle estime que les motifs de celle-ci ne lui permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles une amende de € 4.000,00 lui a été infligée ;

Que la requérante soutient que, si l'annonce publique ne mentionne pas expressément les renseignements urbanistiques, il était possible aux candidats acquéreur d'obtenir davantage d'informations sur demande ; dans pareille hypothèse, l'ensemble des documents relatifs au bien était transmis ; que cet élément ressort des courriels versés au dossier ; qu'elle en conclut que l'obligation d'informations lui incombant a bien été respectée ;

Qu'il s'imposait au Fonctionnaire sanctionnateur de vérifier de ce que les candidats acquéreurs avaient été informés de l'état urbanistique du bien ; que tel ne fut cependant pas le cas ;

Considérant que la requérante soutient également que la décision dont recours ne précise pas les motifs pour lesquels il a été décidé de lui infliger une amende administrative alors que d'autres mesures sont prévues à l'article 313/5 du CoBAT, que, par ailleurs, les motifs de cette décision ne permettent pas de comprendre le montant de l'amende qui lui a été infligée ;

Que pour ces raisons, la requérante sollicite l'annulation de la décision du Fonctionnaire sanctionnateur du 12 mars 2019 ;

Considérant que le recours a été introduit dans les formes et délais prescrits par l'article 313/9, alinéa 2, du CoBAT ; que, partant, celui-ci est recevable ;

Considérant que l'article 300, 3° du CoBAT en sa version applicable au moment de la commission de l'infraction, pose le principe suivant :

“ Constitue une infraction le fait :
[...] 3° d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme, d'exploiter un commerce non conforme à la déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, ou de réaliser une publicité non conforme aux dispositions prévues par l'article 281 [..]”.

Considérant que l'article 281 du CoBAT en sa version applicable au moment de la commission de l'infraction prévoit ce qui suit :

“ Toute personne qui, pour son compte [ou] à titre d'intermédiaire, met en vente, offre en location, offre en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer, dans la publicité y relative la destination urbanistique licite la plus récente et la plus précise de ce bien, en utilisant la dénomination prévue aux différents plans d'affectation du sol et, le cas échéant, en se conformant à l'article 110, ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 ou l'adresse du site internet sur lequel ces renseignements sont disponibles et la possibilité d'obtenir d'elle gratuitement ces renseignements en format papier” ;

Que l'article 281 du CoBAT a été modifié par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes ; que la modification intervenue a consisté en :

- l'indication que seules les locations pour plus de 9 ans entrent dans le champ d'application de cette disposition ;
- l'ajout d'un alinéa 2 visant à ne pas faire supporter par les tiers les conséquences du retard mis par les communes à répondre à la demande de renseignements qui leur a été adressée ;

Que cette modification est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019 conformément à l'article 344, alinéa 1^{er}, 2° de l'ordonnance précitée, qu'en vertu du principe de non-rétroactivité de la loi pénale, il s'impose, pour déterminer si la requérante a enfreint les dispositions de l'article 281 du CoBAT, d'avoir égard à la disposition applicable au moment des faits ;

Que les obligations en matière de publicité liée à la vente ont pour objectif de garantir au maximum les acquéreurs contre d'éventuelles erreurs liées à une méconnaissance des prescriptions urbanistiques ou des manœuvres frauduleuses ;

Considérant qu'en l'espèce, il est avéré que l'annonce publiée sur le site Immoweb ne se conforme pas au prescrit de l'article 281 du CoBAT, que celle-ci n'indique pas la destination licite du bien ou les renseignements urbanistiques obtenus ; que ce manquement est d'autant plus dommageable que le courrier de renseignements urbanistiques du 5 juillet 2018 fait, pour la première fois, état de l'existence de nombreuses infractions grevant le bien dont question ;

Que, selon l'article 3 de ses statuts, la requérante a pour objet « l'achat, la vente, la location, la prise à bail, la rénovation et la transformation de tout immeuble de bureau et/ou de commerce et/ou d'entrepôt, et d'une façon générale, tous les biens immobiliers à usage professionnel » ;

Qu'il en résulte que la requérante est un professionnel de l'immobilier ; que, dans ces circonstances, elle savait ou devait raisonnablement savoir quelles obligations

de publicité s'imposent à elle lorsqu'elle procède à la vente d'un bien immobilier ;

Que, sur base des motifs qui précèdent, l'infraction est établie dans le chef de la requérante ;

Considérant, toutefois, que la destination licite du bien ainsi que les renseignements urbanistiques obtenus ont été portés à la connaissance des acquéreurs potentiels ; qu'en effet, à l'appui de son recours, la requérante joint les échanges entretenus entre les acquéreurs potentiels et la S.A. Argayon, chargée de la vente ; qu'ainsi, lors de ces échanges, les acquéreurs ont pu prendre connaissance des éléments suivants :

- les plans de la demande de permis de régularisation introduite le 5 avril 2018 ;
- le courrier de renseignements urbanistiques du 5 juillet 2018, à savoir le premier document relevant l'existence d'infractions grevant le bien ;

Qu'il en résulte que les acquéreurs potentiels ont été informés de la situation urbanistique du bien dont question et qu'ils ont acquis celui-ci en toute connaissance de cause ;

Considérant que, dans sa décision du 12 mars 2019, le Fonctionnaire sanctionnateur a fixé le montant de l'amende administrative à 4.000,00 € ; qu'il a été fait application de l'article 313/11 du CoBAT qui impose le doublement du montant de l'amende si une nouvelle infraction est constatée à charge de la même personne dans les 5 ans à dater du premier constat ;

Qu'en l'espèce, un procès-verbal a été dressé à charge de la requérante le 22 avril 2016 (09/INFS600449) pour des infractions commises sur un bien situé avenue Molière 152 à 1050 Ixelles ; qu'une période inférieure à 5 ans sépare ce constat d'infractions du procès-verbal à l'origine de la présente procédure ; qu'en conséquence, dès lors que l'infraction mise à charge de la requérante est établie et lui est imputable, le montant de l'amende administrative doit être doublé ;

Considérant que, dans ce cadre, le montant de 4.000,00 € est proportionné à l'infraction commise, eu égard aux conséquences qu'elle est susceptible d'engendrer dans le chef de l'acquéreur, et tient compte de ce que la requérante est un professionnel de l'immobilier qui connaissait ou devait connaître l'étendue de ses obligations ;

Qu'il convient toutefois de rappeler que la destination licite du bien ainsi que les renseignements urbanistiques obtenus ont été portés à la connaissance des acquéreurs potentiels ; que cet élément justifie que le montant de base de l'amende administrative (soit 2.000,00 €) soit réduit à concurrence de 500,00 €, de sorte que son montant après application de l'article 313/11 du CoBAT, s'élève à 3.000,00 €;

Considérant, pour le surplus, qu'une sanction alternative visée à l'article 313/5, § 1^{er} du CoBAT n'est pas envisageable dès lors que la requérante n'exerce plus aucune maîtrise sur le bien concerné par la procédure, lequel a été intégralement vendu ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

La partie requérante prend un moyen unique de la violation « des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne, des principes de bonne administration, en particulier de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Après avoir rappelé la portée de l'obligation de motivation formelle et interne, du devoir de minutie, du principe de proportionnalité et cité les articles 313/11 et 313/15 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT), elle critique la motivation de l'acte attaqué en ce que l'annonce de mise en vente, si elle ne mentionnait pas les renseignements urbanistiques, précise que des informations peuvent être obtenues sur demande. Elle affirme que ces informations ont été transmises aux candidats acquéreurs de sorte que l'objectif de garantir au maximum les acquéreurs contre d'éventuelles erreurs liées à une méconnaissance des prescriptions urbanistiques ou des manœuvres frauduleuses a été atteint comme le relève d'ailleurs l'acte attaqué. Elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre la fixation du montant de l'amende à 3.000 euros alors qu'elle peut varier de 250 à 100.000 euros. Elle s'interroge sur le doublement en cas de récidive qui porte le montant de 500 euros à 3.000 euros.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique qu'il n'est pas contesté qu'elle a fait preuve de transparence en communiquant les renseignements urbanistiques et que leur omission ne procédait pas d'une intention malhonnête, de sorte qu'elle peine à comprendre le principe même de la sanction. Elle maintient que l'acte attaqué n'est pas motivé quant au montant de base et sur la proportionnalité de la sanction à infliger. Elle est d'avis que celle-ci devait être limitée au strict minimum. Elle affirme que la motivation d'un montant six fois supérieur au minimum repose sur des formules stéréotypées, alors que des motifs particuliers devaient justifier le doublement infligé en raison de la récidive.

IV.2. Examen

1. La loi du 29 juillet 1991, précitée, impose à l'autorité d'indiquer, dans *l'instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, cette 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.

Si l'obligation de motivation formelle n'implique pas l'obligation de répondre point par point à tous les arguments soulevés dans le cadre de la procédure, il doit néanmoins ressortir de la motivation que l'autorité y a eu égard. Il faut mais il suffit que la motivation rencontre, au moins succinctement, les arguments essentiels formulés dans le recours et qu'elle indique les raisons de droit et de fait pour lesquels le recours a été rejeté. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des arguments invoqués.

Dans le cadre d'un recours en réformation, l'autorité saisie sur recours doit statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours.

2. Le principe général de droit de la proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les motifs de fait fondant un acte administratif et son objet. Une sanction administrative doit ainsi être en rapport raisonnable avec les faits punissables, être justifiée et ne pas procéder d'un quelconque arbitraire.

3. L'article 281 du CoBAT tel qu'applicable à l'infraction relevée est rédigé comme suit :

« Toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente, offre en location, offre en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer, sans équivoque, dans la publicité y relative la destination urbanistique licite la plus récente et la plus précise de ce bien, en utilisant la dénomination prévue aux différents plans d'affectation du sol et, le cas échéant, en se conformant à l'article 110 ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 ou l'adresse du site internet sur lequel tous ces renseignements sont disponibles et la possibilité d'obtenir d'elle gratuitement ces renseignements en format papier ».

Selon l'exposé des motifs, « La pratique révèle en effet que trop souvent encore l'acquéreur d'un bien bâti ou non bâti est laissé dans l'ignorance ou n'apprend que trop tard l'existence d'infractions urbanistiques concernant le bien

acheté ce qui a pour conséquence, outre de créer des litiges de droit privé entre vendeur et acquéreur du bien, de rendre ce dernier immédiatement coupable de l'infraction de maintien desdites infractions, en application de l'article 300, 2° du CoBAT. Le projet entend assurer la communication de toutes précisions utiles le plus en amont possible » (*Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2013-2014, n°481-1, pp. 3 et 4).

4. La partie requérante ne conteste pas qu'elle n'a pas, dès l'annonce publiée sur un site internet, mis à disposition les renseignements urbanistiques dont elle disposait quant au duplex qui était irrégulier et pour lequel elle avait introduit une demande de régularisation. Or, il ressort de l'article 281 précité que ces renseignements doivent être mis à disposition dès l'annonce. La mention générale que des informations complémentaires peuvent être obtenues sur demande ne peut pallier cette lacune, d'autant qu'elle ne précise pas qu'il s'agit des renseignements urbanistiques relatifs au bien. L'auteur de l'acte attaqué a ainsi valablement pu considérer que l'annonce publiée sur le site internet qui ne mentionne pas les renseignements urbanistiques du bien n'est pas conforme à la disposition précitée, la matérialité de l'infraction étant suffisamment établie. La motivation est, à cet égard, adéquate. L'erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée sur ce point.

5. S'agissant du montant de l'amende infligée, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant, toutefois, que la destination licite du bien ainsi que les renseignements urbanistiques obtenus ont été portés à la connaissance des acquéreurs potentiels : qu'en effet, à l'appui de son recours, la requérante joint les échanges entretenus entre les acquéreurs potentiels et la S.A. Argayon, chargée de la vente ; qu'ainsi, lors de ces échanges, les acquéreurs ont pu prendre connaissance des éléments suivants :

- les plans de la demande de permis de régularisation introduite le 5 avril 2018 ;
- le courrier de renseignements urbanistiques du 5 juillet 2018, à savoir le premier document relevant l'existence d'infractions grevant le bien ;

Qu'il en résulte que les acquéreurs potentiels ont été informés de la situation urbanistique du bien dont question et qu'ils ont acquis celui-ci en toute connaissance de cause ;

Considérant que, dans sa décision du 12 mars 2019, le Fonctionnaire sanctionnateur a fixé le montant de l'amende administrative à 4.000,00 € ; qu'il a été fait application de l'article 313/11 du CoBAT qui impose le doublement du montant de l'amende si une nouvelle infraction est constatée à charge de la même personne dans les 5 ans à dater du premier constat ;

Qu'en l'espèce, un procès-verbal a été dressé à charge de la requérante le 22 avril 2016 (09/INFS600449) pour des infractions commises sur un bien situé avenue Molière 152 à 1050 Ixelles ; qu'une période inférieure à 5 ans sépare ce constat d'infractions du procès-verbal à l'origine de la présente procédure ; qu'en conséquence, dès lors que l'infraction mise à charge de la requérante est établie et lui est imputable, le montant de l'amende administrative doit être doublé ;

Considérant que, dans ce cadre, le montant de 4.000,00 € est proportionné à l'infraction commise, eu égard aux conséquences qu'elle est susceptible d'engendrer dans le chef de l'acquéreur, et tient compte de ce que la requérante est un professionnel de l'immobilier qui connaissait ou devait connaître l'étendue de ses obligations ;

Qu'il convient toutefois de rappeler que la destination licite du bien ainsi que les renseignements urbanistiques obtenus ont été portés à la connaissance des acquéreurs potentiels ; que cet élément justifie que le montant de base de l'amende administrative (soit 2.000,00 €) soit réduit à concurrence de 500,00 €, de sorte que son montant après application de l'article 313/11 du CoBAT, s'élève à 3.000,00 € ».

6. En ce qui concerne le montant de l'amende, le régime prévu se caractérise par le fait que le même taux d'amende - de 250 à 100.000 euros - s'attache à l'ensemble des infractions.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué justifie le montant qu'il décide d'infliger par les conséquences que l'infraction constatée est susceptible d'engendrer dans le chef de l'acquéreur du bien, par la considération que la partie requérante est une professionnelle de l'immobilier et par le constat qu'il s'agit de la seconde infraction constatée dans son chef depuis cinq ans (doublement prévu par l'article 313/11 du CoBAT). Il prend, cependant, en considération, au titre de circonstances atténuantes, le fait que les renseignements urbanistiques ont été portés à la connaissance des acquéreurs potentiels pour diminuer le montant infligé en première instance : de 4.000 à 3.000 euros.

Une telle motivation permet de comprendre les raisons qui ont guidé la partie adverse dans le choix du montant de l'amende infligée, sans qu'une erreur manifeste d'appréciation ne soit démontrée dans son chef.

7. Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 23 novembre 2023, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

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