

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 258.115 du 4 décembre 2023

A. 238.281/VI-22.558

En cause : **SENSIQUE Anne**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Anthony BOCHON, avocat,
 avenue Louise 522/1
 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 le 27 janvier 2023, Anne Sensique demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du 28 novembre 2022 du fonctionnaire délégué de Bruxelles Logement – Service public régional de Bruxelles – d'infliger une amende administrative de 11.600,00 € pour logement inoccupé situé Rue de la Duchesse n° 22 à 1040 Etterbeek » et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

La contribution et le droit visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 12 juillet 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 septembre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M. David De Roy, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Anthony Bochon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Aude Valizadeh, *loco* M^e Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, 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. Exposé des faits

1. La requérante est propriétaire d'un immeuble sis à 1040 Etterbeek, rue de la Duchesse n°22.

2. Le 15 avril 2022, les services de la partie adverse (cellule logement inoccupés, ci-après la « CLI ») lui envoie un courrier, par lequel elle constate que cet immeuble est présumé inoccupé depuis plus de douze mois consécutifs et l'informe que sans justification valable, une amende administrative d'un montant de 11.600 euros lui sera infligée. Ce courrier la met également en demeure de mettre fin à l'inoccupation de son bien avant le 15 juillet 2022.

3. Le 14 juillet 2022, la requérante adresse un courrier de justification à la CLI, indiquant notamment que « ces travaux de rénovation sont suspendus suite à un litige avec l'architecte depuis 2019 ». Elle sollicite une visite sur les lieux et une audition.

4. Le 7 octobre 2022, la partie adverse envoie un second courrier à la requérante, lui confirmant l'imposition d'une amende administrative de 11.600 euros, au motif que l'inoccupation du bien reste injustifiée. Ce courrier est rédigé comme suit :

« Le 15/04/2022, nous vous avons adressé un avertissement concernant votre logement, présumé inoccupé. Nous constatons que les éléments fournis ne

constituent pas des raisons légitimes ou un cas de force majeure justifiant l'inoccupation de votre bien.

(...) Le 14/07/2022, votre avocat nous a envoyé, par mail la copie d'un courrier adressé à la commune d'Etterbeek le 16/04/2022, qui confirme la situation dont vous nous avez informé qui remonte à 2012.

Ce courrier fait également référence aux problèmes rencontrés dus à votre santé fragile, votre âge avancé, vos difficultés d'obtenir un financement bancaire et l'absence d'indemnisation suite aux dégâts infligés à l'immeuble durant son occupation illégale.

Le 17/08/2022, nous avons rappelé par mail à votre avocat que notre avertissement, envoyé le 15/04/2022, concerne la période du 15/04/2021 au 15/04/2022, et que vous n'aviez présenté aucun élément nouveau démontrant que des démarches ont été effectuées durant la période visée.

Nous l'avons donc invité à nous transmettre tout élément permettant de démontrer les éventuelles actions menées en vue de faire réoccuper votre bien.

Ensuite, par échanges de mails, nous avons conjointement planifié une visite du bien le 16/09/2022 à 13h30. Malheureusement, un problème de serrure a empêché l'accès au bien et votre avocat a proposé de me contacter afin de reprogrammer une visite.

À ce jour, nous n'avons pas reçu de nouvelle proposition pour visiter votre bien. Toutefois, pour votre dossier une visite du bien n'est pas nécessaire. En effet, nous avons été informés du fait que vos travaux n'ont toujours pas repris.

Nous constatons que les éléments invoqués dans le courrier adressé à la commune ne concernent pas la période infractionnelle visée par la présente procédure.

Depuis la précédente procédure du 09/03/2021, nous observons que la situation reste inchangée et qu'aucune démarche concrète n'a été entreprise pour mettre fin à l'inoccupation.

Nous sommes sensibles aux difficultés que vous rencontrez, cependant, en tant que propriétaire, vous êtes responsable de votre bien et si pour des circonstances particulières (personnelles, familiales ou autres) vous ne pouvez plus en assurer la gestion vous-même, vous pouvez la confier à un tiers. De sorte à éviter la persistance d'une situation d'inoccupation illégale.

De plus, nous vous rappelons que selon le registre de la population, les dernières domiciliations remontent à 2006 pour le rez-de-chaussée, 1996 pour le 1er étage et 1995 pour le 2ème étage. La situation d'inoccupation est donc antérieure aux motifs invoqués lors de nos premiers constats.

Pour finir, nous souhaitons vous préciser que la taxe communale qui vous a été adressée par la commune d'Etterbeek ne relève pas de notre compétence. C'est pourquoi l'issue donnée à votre réclamation contre cette taxe communale n'aura aucun effet sur la procédure entamée par notre administration.

Par conséquent, l'inoccupation de votre bien reste injustifiée. L'amende administrative de 11600 euros est donc confirmée ».

5. Le 7 novembre 2022, la requérante introduit un recours contre cette décision auprès du Fonctionnaire délégué de la partie adverse.

6. Le 28 novembre 2022, le Fonctionnaire délégué rejette le recours de la requérante et confirme la décision de lui infliger une amende administrative de 11.600,00 euros. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé comme il suit :

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

Non seulement la présomption d'inoccupation peut être renversée mais, même en cas d'inoccupation, celle-ci peut être justifiée "par des raisons légitimes ou un cas de force majeure".

Il s'ensuit que la matérialité de l'infraction visée à l'article 20 sera vérifiée par le constat que sont réunis deux éléments, à savoir la présomption d'inoccupation du logement, d'une part, et l'absence de justification par des raisons légitimes ou un cas de force majeure, d'autre part.

En l'espèce, la requérante ne conteste pas la réalité des critères d'inoccupation du logement mais invoque la force majeure dans la mesure où elle n'a pu empêcher l'état actuel de son immeuble et qu'elle s'est montrée particulièrement diligente pour y remédier.

Plus précisément en ce qui concerne la force majeure, la jurisprudence habituelle dispose que celle-ci :

- requiert la réunion de trois conditions cumulatives suivantes : un événement imprévisible, irrésistible et exempt de toute faute du demandeur ;
- suspend un délai imparti pour l'accomplissement d'un acte durant le temps où elle existe, sachant que ledit délai recommence à courir lorsque la force majeure cesse d'exister.

La période infractionnelle visée est celle couvrant la période du 15/04/2021 au 15/04/2022.

Sur le fond, force est de constater que la majeure partie des éléments invoqués ne concerne pas la période infractionnelle poursuivie.

En effet, la situation d'occupation illégale (squat) s'est réalisée de 2011 à 2013 et l'obtention et début de mise en œuvre du permis d'urbanisme sont également largement antérieures à la période infractionnelle visée.

L'on soulignera que selon le registre de la population, les dernières domiciliations remontent à 2006 pour le rez-de-chaussée, 1996 pour le 1^{er} étage et 1995 pour le 2^e étage.

Bien que les périodes d'inoccupation qui ont eu lieu avant le 15/04/2021 soient antérieures à la période infractionnelle visée, cela est toutefois souligné en ce que la requérante invoque, au terme de sa pièce n°1, que son immeuble était inoccupé préalablement au squat en raison du fait que des travaux de rénovation étaient projetés. L'on constate toutefois un écart de temps (très) important entre les dernières occupations de l'immeuble et les premières prémices du projet des travaux de rénovation qui sont produites par la requérante (pièce 19 : le contrat d'architecture a été signé le 15/10/2010).

Par ailleurs, les démarches entamées par la requérante à l'encontre de son architecte, depuis le constat d'huissier dressé le 19/07/2019, sont postérieures à la période infractionnelle visée et ne peuvent donc être prises en considération au terme de la présente décision. En effet, l'on constate que l'action en responsabilité introduite par la requérante à l'encontre de son architecte l'a été en date du 20/09/2022 (pièce 16), soit après qu'elle ait reçu l'avertissement de la CIL du 15/04/2022, qui lui donnait jusqu'au 15/07/2022 pour mettre un terme à l'infraction d'inoccupation.

Sur base des nouveaux éléments produits par la requérante, l'on relève néanmoins d'ores et déjà que le contrat d'architecture date du 15/10/2010, soit d'il y a plus de douze ans (ce qui pourrait d'ailleurs justifier, fût-ce partiellement, l'importante différence entre le montant y estimé pour le chantier et le dernier devis reçu manifestement en 2015 par la requérante, sur base de sa pièce 19). Par ailleurs, celui-ci contient une clause (article 9.2.) permettant au maître de l'ouvrage (en l'espèce, la requérante) d'y mettre fin à tout moment ; clause que la requérante aurait pu actionner dès les premiers manquements de son architecte. En outre, sur

seule base des pièces produites par la requérante et de ses allégations, la responsabilité de son architecte n'est pas encore établie à ce stade. Enfin, la requérante a également la possibilité, le cas échéant, de solliciter que l'intégralité de son dommage soit répercuté à son architecte dans la mesure où celui-ci lui serait imputable.

Concernant l'état de santé de la requérante, celle-ci produit une attestation de son handicap. Bien que cela puisse attester de la santé précaire de la requérante, il est à relever que les problèmes de santé de la requérante sont manifestement connus depuis bien longtemps et sont antérieurs à la période infractionnelle visée. Ainsi :

- au terme d'une requête du 15 novembre 2013 déposée par la requérante (pièce n°2), il était déjà invoqué : “ (...) Que la mise en œuvre des travaux a été retardée par de graves problèmes de santé rencontrés par la requérante (...)” ;
- l'attestation d'handicap remonte à 2015 (pièce n°18).

Concernant la situation financière de la requérante, celle-ci invoque d'une part, son âge avancé qui l'empêcherait d'obtenir un financement et d'autre part, le fait qu'elle est pensionnée.

En ce qui concerne les difficultés de financement de la requérante, celle-ci reste, outre son âge, en défaut de produire une preuve, voire le commencement de preuve (tel qu'un refus de financement).

Or, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat 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 ce qui concerne les revenus de pension de la requérante, ceux-ci ne suffisent pas à déterminer de façon précise sa situation financière (dès lors que cela ne permet pas d'exclure d'autres sources de revenus).

S'agissant, en l'espèce, des travaux de rénovation du bien, ceux-ci pourraient ne pas devoir être financés exclusivement sur fonds propres, puisqu'il existe des primes à la rénovation que la requérante pourrait être amenée à solliciter.

En outre, si la requérante affirme avoir voulu garder cet immeuble, pour des raisons sentimentales, il reste que celui-ci aurait pu, sans pour autant être vendu, être confié à une agence immobilière sociale, via un bail emphytéotique, afin d'en assurer l'occupation et ce, conformément à l'article 2 de l'arrêté de Gouvernement du 4 octobre 2007.

De telles démarches n'ont manifestement pas été entamées, ni même envisagées par la requérante, laquelle, par conséquent, ne peut se prévaloir d'un événement imprévisible, irrésistible et exempt de toute faute ou manque de diligence dans son chef. Ces démarches auraient d'ailleurs soulagé la requérante qui fait état de son âge et de son état de santé, qui ne permettraient plus d'obtenir un crédit hypothécaire et compliqueraient la rénovation de son bien. En l'occurrence et si les banques demeurent frileuses à octroyer des crédits au-delà d'un certain âge, l'application de la réglementation en matière de primes à la rénovation est indifférente de l'âge et de l'état de santé des demandeurs de prime. En outre et si la gestion de cet immeuble devenait à ce point complexe, l'on s'interroge sur les raisons pour lesquelles la requérante, qui n'habite pas l'immeuble, n'en a pas confié la gestion à une agence immobilière sociale, qui aurait pu se charger de sa rénovation et, ensuite, de son occupation.

Concernant l'impact de la pandémie COVID-19, celle-ci ne peut, à elle seule, justifier l'absence d'occupation du bien pour la période du 15 avril 2021 au 15 avril 2022. En effet, la requérante ne justifie pas à suffisance en quoi la crise sanitaire a spécialement fait obstacle à la recherche d'un nouvel architecte/entrepreneur suite au constat d'huissier réalisé à son initiative. A cet égard, les craintes de la requérante relatives à la pandémie COVID-19 (en tant que personne à risque) ne peuvent, à elles seules, justifier l'absence d'occupation du bien pour la période du 15 avril 2021 au 15 avril 2022. Celles-ci n'empêchaient en effet pas la requérante de déléguer la gestion de cet immeuble, ce qu'elle est restée en défaut de faire.

Pour ces motifs, les faits présentés ne peuvent constituer des raisons légitimes ou un cas de force majeure justifiant l'inoccupation pour la période infractionnelle poursuivie.

Enfin, les éléments relatifs à l'enrôlement de la taxe sur les immeubles inoccupés par la Commune d'Etterbeek ne sont pas non plus sujets à annuler l'amende rendue par la CIL.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, l'infraction d'inoccupation est établie et l'amende est confirmée ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la requérante

Le moyen unique est pris de la violation de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation. En substance, la requérante fait valoir que l'origine de l'inoccupation de l'immeuble litigieux ne réside pas dans une quelconque intention spéculative de sa part mais bien dans des circonstances indépendantes de sa volonté, consistant en l'occupation illégale de l'immeuble qui a été saccagé par des squatteurs et qui a eu pour effet d'augmenter considérablement le coût de la rénovation devant être effectuée dans l'immeuble, l'arrêt des travaux suite à la découverte de leur abandon par l'architecte, l'éloignement et la santé très précaire de la requérante ainsi que la survenance du Covid 19 qui l'ont empêchées de mener à bien la relance des travaux.

En une première branche, la requérante fait valoir que l'imposition de l'amende administrative ne tient pas suffisamment compte des conséquences liées au chômage locatif de son immeuble jusqu'en 2013. La requérante expose que son immeuble est devenu inhabitable à cause de son occupation illégale par des marginaux et qu'elle a dû entamer des travaux très coûteux pour le rendre habitable. Elle expose qu'elle est forcée de financer, avec de maigres revenus de pension et ses capitaux propres, de lourds travaux de rénovation de sa maison familiale qu'elle a toujours tenu à conserver pour des raisons sentimentales et aussi du vivant de ses parents. La requérante ajoute qu'elle a été confrontée à des difficultés imprévues dans l'avancement du chantier de rénovation, au point de devoir récupérer l'accès aux lieux

en faisant changer la serrure de la porte d'entrée, l'architecte étant d'une mauvaise foi absolue et ayant manifestement failli dans l'exercice de sa mission. La requérante estime que l'acte attaqué aurait dû examiner si une telle inoccupation ne pouvait pas être considérée comme étant indépendante de sa volonté et fait également grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte de sa volonté manifeste de réhabiliter au plus vite l'immeuble en question, en atteste l'action en responsabilité qui a été introduite contre l'architecte à l'origine des malfaçons affectant le bâtiment et conduisant à l'arrêt du chantier. La requérante explique qu'elle ne pouvait entamer de nouveaux travaux tant que le tribunal ne s'était pas prononcé sur l'opportunité d'une expertise. Cette demande ayant été rejetée par le tribunal, la requérante indique qu'elle va solliciter l'aide d'un entrepreneur afin d'évaluer son dommage par ses propres moyens.

Au titre de la deuxième branche, la requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir pris en compte son âge, ayant 74 ans et étant pensionnée, ce qui engendre l'impossibilité d'obtenir un financement bancaire pour réaliser les travaux de rénovation. Elle explique qu'elle n'a nullement été indemnisée suite aux dégâts considérables occasionnés lors de l'occupation illégale de son bien. Enfin, elle estime que l'acte attaqué détourne l'amende administrative de son objectif, à savoir lutter contre les spéculations immobilières rendant artificiellement des biens inhabités. Elle ajoute que cette amende engendre dans son chef des frais supplémentaires injustes, aggravant ainsi le cercle vicieux dont elle est la victime.

En une troisième branche, la requérante reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir pris en compte sa santé précaire, au point qu'elle est reconnue comme handicapée, ce qui complique ses démarches, habitant de surcroît à plus de deux heures de route de l'immeuble litigieux. La requérante se prévaut à cet égard d'un jugement du Tribunal de première instance de Liège du 28 mai 2014 et d'un arrêt du Conseil d'État n° 250.491 du 30 avril 2021. La requérante expose que non seulement l'amende lui est infligée en faisant abstraction de son état de santé précaire mais elle l'aggrave en la plaçant dans une situation d'angoisse permanente, alors que la situation dans laquelle elle se trouve est involontaire.

En une quatrième branche, la requérante reproche à l'acte attaqué de minimiser complètement l'impact que le Covid 19 a eu sur ses projets. Elle expose que d'un point de vue temporel, la crise du Covid 19 est loin de s'être limitée aux trois mois de confinement strict entre mi-mars et mi-juin 2020. Elle fait valoir que, bien que certaines mesures aient été assouplies à partir de l'été 2020, la situation d'urgence sanitaire n'avait pas disparu pour autant et demeurerait particulièrement préoccupante, en particulier pour les personnes à risques telles les personnes âgées et souffrant de maladies chroniques. La requérante souligne que cette situation a perduré au cours de

l'année 2021 pendant laquelle la Belgique a connu une série de confinements et de résurgences du virus sous la forme de plusieurs variants. La requérante, déjà affaiblie, se trouvait dans un état d'angoisse permanent et a légitimement mis la priorité sur la préservation de sa santé.

IV.2. Appréciation du Conseil d'Etat

Le moyen est notamment pris de la violation de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement, lequel se lit comme suit :

« § 2. Sont présumés inoccupés, notamment les logements :
1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population ;
2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité ;
3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;
4° pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.
La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite ».

Ce moyen, qui invoque également la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que l'erreur manifeste d'appréciation, doit se comprendre en ce sens que la requérante y reproche à la partie adverse, d'une part, de ne pas motiver à suffisance l'acte attaqué au regard des éléments qu'elle avait fait valoir dans le cadre de son recours devant le Fonctionnaire délégué et, d'autre part, d'avoir commis une telle erreur dans l'application de la disposition précitée, en ne considérant pas que ces éléments qu'elle avait invoqués dans ce recours devant le Fonctionnaire délégué rendaient compte de circonstances représentant des raisons légitimes ou un cas de force majeure justifiant l'inoccupation du logement concerné. Ces éléments étaient, en substance, les suivants :

- le fait qu'elle a dû assumer une lourde rénovation à la suite de l'occupation illégale des lieux, la circonstance que son architecte a failli à l'exercice de sa mission, ce qui l'a conduit à introduire une action en responsabilité à son encontre ;
- la non prise en compte de son âge, de sa faible pension et des difficultés pour obtenir un financement bancaire et le fait que l'amende litigieuse détourne celle-ci de son objectif ;
- la non-prise en compte de sa santé précaire ;

- l'impact de la crise sanitaire, laquelle aurait freiné ses projets.

Quant à la première branche

L'acte attaqué est motivé comme il suit, s'agissant de l'occupation illégale de l'immeuble par des marginaux et des conséquences qui s'en sont suivies, notamment le litige avec l'architecte chargé de la rénovation du bien :

« [...] En effet, la situation d'occupation illégale (squat) s'est réalisée de 2011 à 2013 et l'obtention et début de mise en œuvre du permis d'urbanisme sont également largement antérieures à la période infractionnelle visée.

[...]

Bien que les périodes d'inoccupation qui ont eu lieu avant le 15/04/2021 soient antérieures à la période infractionnelle visée, cela est toutefois souligné en ce que la requérante invoque, au terme de sa pièce n°1, que son immeuble était inoccupé préalablement au squat en raison du fait que des travaux de rénovation étaient projetés. L'on constate toutefois un écart de temps (très) important entre les dernières occupations de l'immeuble et les premières prémices du projet des travaux de rénovation qui sont produites par la requérante (pièce 19 : le contrat d'architecture a été signé le 15/10/2010).

Par ailleurs, les démarches entamées par la requérante à l'encontre de son architecte, depuis le constat d'huissier dressé le 19/07/2019, sont postérieures à la période infractionnelle visée et ne peuvent donc être prises en considération au terme de la présente décision. En effet, l'on constate que l'action en responsabilité introduite par la requérante à l'encontre de son architecte l'a été en date du 20/09/2022 (pièce 16), soit après qu'elle ait reçu l'avertissement de la CLI du 15/04/2022, qui lui donnait jusqu'au 15/07/2022 pour mettre un terme à l'infraction d'inoccupation.

Sur base des nouveaux éléments produits par la requérante, l'on relève néanmoins d'ores et déjà que le contrat d'architecture date du 15/10/2010, soit d'il y a plus de douze ans (ce qui pourrait d'ailleurs justifier, fût-ce partiellement, l'importante différence entre le montant y estimé pour le chantier et le dernier devis reçu manifestement en 2015 par la requérante, sur base de sa pièce 19). Par ailleurs, celui-ci contient une clause (article 9.2.) permettant au maître de l'ouvrage (en l'espèce, la requérante) d'y mettre fin à tout moment ; clause que la requérante aurait pu actionner dès les premiers manquements de son architecte. En outre, sur seule base des pièces produites par la requérante et de ses allégations, la responsabilité de son architecte n'est pas encore établie à ce stade. Enfin, la requérante a également la possibilité, le cas échéant, de solliciter que l'intégralité de son dommage soit répercutée à son architecte dans la mesure où celui-ci lui serait imputable [...] ».

Ainsi, l'acte attaqué tient compte des conséquences liées à l'occupation illégale de l'immeuble litigieux et constate toutefois que le squat a pris fin en 2013, et que le début de mise en œuvre du permis d'urbanisme (datant de 2015) est également largement antérieur à la période infractionnelle visée, du 15 avril 2021 au 15 avril 2022.

Compte tenu du fait que ces éléments ne concernent pas la période infractionnelle poursuivie, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le premier élément invoqué, lié à l'occupation illégale de son bien jusqu'en 2013, ne pouvait pas justifier l'inoccupation pour la période infractionnelle visée.

En ce qui concerne le litige entre la requérante et son architecte et l'action en responsabilité qui a été introduite contre ce dernier, avec l'impossibilité de poursuivre les travaux en attente d'une expertise, force est de constater que l'acte attaqué est motivé sur ce point, en constatant que le procès qui a été intenté par la requérante est postérieur à la période infractionnelle visée et ne peut donc être pris en considération au terme de la décision attaquée. Or, ce motif n'est pas contesté par la requérante. Quant au fait que sa demande d'expertise a été rejetée par le Tribunal et qu'elle va solliciter l'aide d'un entrepreneur afin d'évaluer son dommage par ses propres moyens, il s'agit d'un élément postérieur à l'acte attaqué, de sorte que l'auteur de l'acte attaqué n'aurait pu y répondre. En tout état de cause, il convient de souligner qu'il ressort du jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 15 décembre 2022, produit en pièce n° 20 de la requête unique, que cette expertise avait pour but de déterminer le montant du dommage subi par la requérante et qu'une telle demande d'expertise, jugée non nécessaire par le Tribunal, ne faisait pas obstacle à la recherche d'un nouvel architecte ou d'un nouvel entrepreneur, avant même l'avertissement reçu par la requérante le 15 avril 2022 et la mise en demeure de mettre fin à l'inoccupation de son bien avant le 15 juillet 2022, le conflit avec son architecte et le constat d'abandon du chantier datant du 19 juillet 2019.

Dans ces circonstances, l'appréciation de la partie adverse, selon laquelle les justifications de la partie requérante liées au litige pendant avec son architecte ne pouvaient être assimilées à des raisons légitimes ou à un cas de force majeure, n'est pas manifestement erronée.

Quant à la deuxième branche

En ce qui concerne les difficultés de financement dues à l'âge de la requérante, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« [...] Concernant la situation financière de la requérante, celle-ci invoque d'une part, son âge avancé qui l'empêcherait d'obtenir un financement et d'autre part, le fait qu'elle est pensionnée.

En ce qui concerne les difficultés de financement de la requérante, celle-ci reste, outre son âge, en défaut de produire une preuve, voire le commencement de preuve (tel qu'un refus de financement).

Or, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat 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 ce qui concerne les revenus de pension de la requérante, ceux-ci ne suffisent pas à déterminer de façon précise sa situation financière (dès lors que cela ne permet pas d'exclure d'autres sources de revenus).

S'agissant, en l'espèce, des travaux de rénovation du bien, ceux-ci pourraient ne pas devoir être financés exclusivement sur fonds propres, puisqu'il existe des primes à la rénovation que la requérante pourrait être amenée à solliciter.

En outre, si la requérante affirme avoir voulu garder cet immeuble, pour des raisons sentimentales, il reste que celui-ci aurait pu, sans pour autant être vendu, être confié à une agence immobilière sociale, via un bail emphytéotique, afin d'en assurer l'occupation et ce, conformément à l'article 2 de l'arrêté de Gouvernement du 4 octobre 2007.

De telles démarches n'ont manifestement pas été entamées, ni même envisagées par la requérante, laquelle, par conséquent, ne peut se prévaloir d'un événement imprévisible, irrésistible et exempt de toute faute ou manque de diligence dans son chef. Ces démarches auraient d'ailleurs soulagé la requérante qui fait état de son âge et de son état de santé, qui ne permettraient plus d'obtenir un crédit hypothécaire et compliqueraient la rénovation de son bien. En l'occurrence et si les banques demeurent frileuses à octroyer des crédits au-delà d'un certain âge, l'application de la réglementation en matière de primes à la rénovation est indifférente de l'âge et de l'état de santé des demandeurs de prime. En outre et si la gestion de cet immeuble devenait à ce point complexe, l'on s'interroge sur les raisons pour lesquelles la requérante, qui n'habite pas l'immeuble, n'en n'a pas confié la gestion à une agence immobilière sociale, qui aurait pu se charger de sa rénovation et, ensuite, de son occupation [...] ».

Dès lors, contrairement à ce que soutient la requérante dans sa requête, l'acte attaqué tient compte de son âge avancé et des difficultés financières invoquées et répond explicitement à cet argument. A l'appui de sa requête, la requérante ne conteste pas la réponse apportée dans l'acte attaqué à ce propos et ne critique pas les motifs précités. Ainsi, elle ne produit aucun élément, autre que le montant de sa pension, qui permettrait d'attester un refus de financement. En outre, dès lors qu'elle n'établit même pas avoir sollicité un financement auprès d'une banque, c'est vainement qu'en termes de plaidoiries, elle a fait observer que les banques ne délivrent jamais de document reconnaissant un refus de prêt.

Par ailleurs, elle ne conteste pas le fait qu'elle n'a sollicité aucune prime à la rénovation, indépendante de l'âge, ni entamé aucune démarche visant à confier la gestion de son bien, y compris sa rénovation et son occupation, à une agence immobilière sociale, tel qu'exposé dans l'acte attaqué.

Il s'ensuit que l'appréciation de la partie adverse selon laquelle les justifications de la partie requérante ne pouvaient être assimilées à des raisons légitimes ou à un cas de force majeure n'est pas manifestement erronée.

Quant à la troisième branche

S'agissant de la situation de handicap de la requérante, l'acte attaqué répond à cet argument et indique tout d'abord que les problèmes de santé de la requérante sont manifestement connus depuis bien longtemps et sont antérieurs à la période infractionnelle visée. Ensuite, l'acte attaqué constate que la requérante, dont la santé est fragile, aurait pu confier la gestion de son bien à une agence immobilière sociale, en ces termes :

« [...] De telles démarches n'ont manifestement pas été entamées, ni même envisagées par la requérante, laquelle, par conséquent, ne peut se prévaloir d'un événement imprévisible, irrésistible et exempt de toute faute ou manque de diligence dans son chef. Ces démarches auraient d'ailleurs soulagé la requérante qui fait état de son âge et de son état de santé, qui ne permettraient plus d'obtenir un crédit hypothécaire et compliqueraient la rénovation de son bien. En l'occurrence et si les banques demeurent frileuses à octroyer des crédits au-delà d'un certain âge, l'application de la réglementation en matière de primes à la rénovation est indifférente de l'âge et de l'état de santé des demandeurs de prime. En outre et si la gestion de cet immeuble devenait à ce point complexe, l'on s'interroge sur les raisons pour lesquelles la requérante, qui n'habite pas l'immeuble, n'en n'a pas confié la gestion à une agence immobilière sociale, qui aurait pu se charger de sa rénovation et, ensuite, de son occupation [...] ».

Dans sa requête unique, la requérante critique ces motifs en se limitant à constater que l'amende lui est infligée en faisant abstraction de son état de santé précaire, alors que ce constat est inexact et qu'il ressort des motifs précités que la partie adverse a expressément tenu compte de son état de santé précaire et a répondu à ce chef de réclamation.

Dans ces circonstances, la partie requérante ne contestant pas la possibilité de confier la gestion de son bien à un tiers – sans nécessairement devoir le vendre – en raison précisément de son état de santé, il y a lieu de considérer que l'appréciation de la partie adverse selon laquelle les justifications de la partie requérante ne pouvaient être assimilées à des raisons légitimes ou à un cas de force majeure n'est pas manifestement erronée.

Quant à la quatrième branche

A propos de l'invocation de la crise sanitaire par la requérante, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« [...] Concernant l'impact de la pandémie COVID-19, celle-ci ne peut, à elle seule,

justifier l'absence d'occupation du bien pour la période du 15 avril 2021 au 15 avril 2022. En effet, la requérante ne justifie pas à suffisance en quoi la crise sanitaire a spécialement fait obstacle à la recherche d'un nouvel architecte/entrepreneur suite au constat d'huissier réalisé à son initiative. A cet égard, les craintes de la requérante relatives à la pandémie COVID-19 (en tant que personne à risque) ne peuvent, à elles seules, justifier l'absence d'occupation du bien pour la période du 15 avril 2021 au 15 avril 2022. Celles-ci n'empêchaient en effet pas la requérante de déléguer la gestion de cet immeuble, ce qu'elle est restée en défaut de faire [...] ».

Dans sa requête, la requérante souligne que cette situation de crise sanitaire a perduré au cours de l'année 2021, pendant laquelle la Belgique a connu une série de confinements et de résurgences du virus sous la forme de plusieurs variants. Toutefois, force est de constater que cette critique, identique à celle développée dans le recours devant le Fonctionnaire délégué, ne rencontre pas le motif de l'acte attaqué selon lequel la partie requérante aurait pu chercher un nouvel architecte/entrepreneur, ni le fait qu'elle aurait pu déléguer la gestion de son immeuble.

La requérante ne peut être suivie lorsqu'elle indique que la partie adverse aurait minimisé complètement l'impact que le Covid 19 a eu sur ses projets, l'acte attaqué ayant répondu à cet argument, sans que cette réponse soit entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Ainsi, le motif selon lequel la période de pandémie ne peut, à elle seule, justifier l'absence d'occupation du bien pour la période du 15 avril 2021 au 15 avril 2022 est compréhensible pour tout observateur averti et ne paraît pas manifestement erroné.

Il ressort des développements qui précèdent que l'acte attaqué – dont la motivation permet de comprendre les raisons qui ont déterminé la partie adverse à statuer dans le sens critiqué par la requérante – n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation qui aurait été commise dans l'application de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du Logement. Le moyen unique n'étant sérieux en aucune de ses branches, la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué doit être rejetée.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 4 décembre 2023, par la VI^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé composée de :

David De Roy,
Vincent Durieux,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

David De Roy