

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.122 du 5 décembre 2023

A. 234.349/XV-5332

En cause : **la société privée à responsabilité limitée
DUMONT & ASSOCIÉS,**

ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Élisabeth 46
1200 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 19 juillet 2021, la SPRL Dumont & Associés demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué datée du 21 mai 2021 confirmant l'amende administrative infligée [par] la décision de Bruxelles Logement du 6 avril 2021 d'infliger une amende administrative de 2.915,00 € à charge de la SPRL Dumont & Associés, pour un logement inoccupé sis rue Wayez, 173 à 1070 Bruxelles, entre le 11 septembre 2019 et le 11 décembre 2020 ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Laurence Lejeune, 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 6 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mai 2023.

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

M^e Michaël Pilcer, avocat, comparaissant pour la partie requérante a été entendu en ses observations.

M^{me} Laurence Lejeune, premier auditeur, a été entendue en son avis.

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 est propriétaire d'un immeuble sis rue Wayez 173 à Anderlecht, composé d'un rez-de-chaussée affecté à un usage commercial et d'un étage affecté au logement. Elle le donne en location à la SPRL Cemil Oglu qui y exploite, au rez-de-chaussée, un snack.

2. Le 26 août 2019, un avertissement lui est adressé pour cet immeuble dans lequel il est rappelé que « maintenir un logement inoccupé pendant plus de 12 mois consécutifs est une infraction ». La partie requérante est mise en demeure de fournir, avant le 26 novembre 2019, les preuves attestant des raisons (légitimes ou force majeure) qui justifient l'inoccupation du bien durant la période du 26 août 2018 au 26 août 2019 et de mettre fin à l'infraction avant le 26 novembre 2019. Elle est prévenue que « sans justification valable dans les délais fixés, la [cellule des logements inoccupés lui] imposera une amende administrative d'un montant de 2.915 euros ».

3. Par des courriels des 3 et 11 septembre 2019, la partie requérante expose la situation de l'immeuble à la partie adverse.

Dans le premier courriel, elle indique, notamment, que le bien a été vendu en 2000 comme une maison de commerce et d'habitation, qu'il ne compte qu'une seule entrée, un seul compteur d'eau et de gaz, qu'il a été loué une première

fois en 2000, puis cédé en 2004, que le nouveau bail a été conclu entre la partie requérante et un nouveau locataire en 2004, que le bien est loué dans son entièreté.

Dans le second, elle ajoute que le règlement communal d'Anderlecht interdit de donner le logement en location en raison de l'absence d'entrée séparée et que le locataire a déjà fait part de cette difficulté à la commune.

4. Le 25 septembre 2019, la partie requérante introduit une réclamation dans laquelle elle fait valoir que, comme elle l'a déjà exposé dans ses courriels des 3 et 11 septembre, « le bien [...] est une maison de commerce avec une seule entrée et un seul compteur d'eau, un seul compteur de gaz et un seul compteur d'électricité » qui est loué dans sa totalité « au même locataire depuis le 1^{er} avril 2004 », que le locataire précise que le règlement communal de la commune d'Anderlecht fait obstacle à ce qu'il puisse donner en location l'appartement situé au-dessus du rez-de-chaussée commercial et qu'elle ne saurait contraindre son locataire à occuper cet étage ni être tenue pour responsable de l'utilisation que ce dernier fait du bien qu'il a pris en location.

5. Par un courrier du 28 octobre 2019, le fonctionnaire dirigeant de la cellule des logements inoccupés informe la partie requérante que l'absence d'entrée séparée vers l'étage et l'utilisation du bien en snack et en annexes à ce snack constitue une raison légitime justifiant l'inoccupation du bien jusqu'au 26 août 2019. Par le même courrier, il lui indique qu'afin d'éviter une nouvelle procédure d'infraction, il lui est recommandé de régulariser, avant le 28 octobre 2020, la situation urbanistique de son bien auprès de la commune, en changeant l'affectation de logement assignée à l'étage de l'immeuble en une affectation d'annexes au snack exploité au rez-de-chaussée.

5. Le 11 décembre 2020, un nouvel avertissement pour logement inoccupé est adressé à la partie requérante pour la période allant du 11 septembre 2019 au 11 décembre 2020 l'informant que l'amende encourue est de 2.915 euros.

6. Le 14 décembre 2020, la partie requérante introduit une réclamation à l'appui de laquelle elle rappelle les motifs pour lesquels il avait été précédemment considéré que l'inoccupation était justifiée par une raison légitime. Elle précise également qu'elle n'a pas fait suite à l'invitation qui lui a été faite de modifier l'affectation de l'étage parce qu'elle n'aperçoit pas pourquoi il lui incomberait d'entreprendre une telle démarche. Elle exprime l'avis que le propriétaire ne peut être tenu de faire modifier l'affectation de son bien en raison de l'usage qui en est fait par le locataire et évoque l'éventualité que le prochain locataire souhaite peut-être vivre dans l'appartement situé à l'étage de l'immeuble. Elle invite la partie

adverse à réclamer le montant de l'amende au locataire, seul responsable de l'inoccupation reprochée.

7. Le 15 décembre 2021, un agent de la cellule des logements inoccupés répond à la partie requérante qu'en tant que bailleur, il est de sa responsabilité de faire occuper le bien conformément à sa destination, que la procédure s'adresse uniquement au titulaire du droit réel du logement, que le propriétaire est seul juridiquement responsable, que l'absence d'entrée séparée pour accéder aux étages bien qu'étant « une réelle complication pratique », « ne peut pas empêcher l'occupation du bien selon sa destination légale » et qu'elle est invitée à entreprendre les démarches nécessaires à la régularisation de la situation urbanistique de l'étage de l'immeuble.

8. À la suite de cette lettre, la partie requérante fait valoir de nouvelles observations par la voie d'un avocat, le 8 mars 2021. Outre les arguments déjà invoqués, elle précise avoir mis son locataire en demeure d'occuper le premier étage de l'immeuble, affecté à un usage d'habitation. Elle ajoute que les démarches accomplies dans le passé par le locataire en vue de louer le premier étage à des fins d'habitation ont donné lieu à un refus de domiciliation par la commune au motif qu'il n'y a pas d'entrée distincte de celle donnant accès au rez-de-chaussée commercial, qu'il est impossible, compte tenu de l'étroitesse de la façade, d'aménager une entrée distincte pour l'étage et que le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme en vue de changer l'affectation de l'étage en annexes du snack ne permettrait pas d'atteindre le but poursuivi par Bruxelles Logement dans ce type de procédure, à savoir réaffecter au logement des surfaces inoccupées.

9. Par une décision du 6 avril 2021, le fonctionnaire dirigeant inflige à la partie requérante une amende de 2.915 euros.

10. Le 20 avril 2021, la partie requérante introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué.

En substance, elle fait valoir que la décision du fonctionnaire dirigeant repose sur des motifs erronés en fait et en droit. Elle explique, premièrement, que le motif selon lequel elle aurait commis une infraction urbanistique en concluant un bail commercial portant sur l'entièreté de l'immeuble repose sur une mauvaise lecture du contrat de bail. Elle répète, ensuite, les motifs pour lesquels le logement situé à l'étage ne peut pas être donné en location, rappelle que la commune avait déjà refusé une domiciliation en raison de l'absence d'entrée séparée, précise qu'à la suite des courriers qu'elle a envoyés à son locataire celui-ci a conclu un nouveau contrat de bail à usage d'habitation pour l'étage et que le sous-locataire avait rendez-

vous le lendemain à la commune pour se faire enregistrer, qu'il en résulte que le locataire reconnaît que seul le rez est loué à usage commercial. Elle rappelle, enfin, que l'aménagement d'une entrée séparée est impossible en raison de l'étroitesse de la façade.

11. Le fonctionnaire délégué accuse réception de ce recours le 5 mai 2021.

12. Le 21 mai 2021, le fonctionnaire délégué confirme l'amende d'un montant de 2.915 euros par une décision qui se lit comme il suit :

« [...]

Recours

Votre recours a été correctement introduit le 30 avril 2021 par recommandé, dans le respect des délai et forme prévus par l'article 21 du Code et l'article 4 de l'arrêté.

Il est recevable et peut donc être analysé sur le fond.

Vos arguments (présentés par votre avocat) peuvent être résumés comme suit :

- Vous expliquez que le contrat de bail commercial signé avec la sprl Cemil Oglu le 29 mars 2004 précise en son article 1 que le bailleur donne à bail seulement le rez commercial et que l'article 12 visant la destination "snack" ne concerne que le rez-de-chaussée.
- Vous expliquez que votre locataire ne conteste pas la destination de logement à l'étage puisqu'il a tenté de louer à usage d'habitation cet étage mais la commune a refusé la domiciliation du locataire au motif qu'il n'y avait pas d'entrée privative (2010-2011). Vous précisez qu'un nouveau bail d'habitation a été conclu le 30.01.2021.
- Vous rappelez également que la façade de l'immeuble étant très étroite, cela rend impossible l'aménagement d'un accès distinct aux étages et que le bien a toujours été occupé en totalité par la même personne (un seul compteur de gaz/électricité/eau).
- Vous concluez que compte tenu de l'étroitesse de la façade, de la configuration de l'immeuble et de l'impossibilité d'aménager un accès distinct à l'étage aucune infraction ne peut être adressée au requérant.
- Vous annexez de nouvelles pièces à l'appui de votre recours les pièces 10 et 11 de votre inventaire : - le contrat de bail conclu entre la sprl Cemil Oglu et Mr H. A. le 30/01/2021 + copie de la CI de ce dernier et - la confirmation du rendez-vous de Mr H. A. avec la commune le 21 avril 2021.

Vous précisez aussi que vous êtes à disposition pour présenter vos arguments lors d'une audition si le fonctionnaire délégué l'estimait utile. Le fonctionnaire délégué estime toutefois qu'il est suffisamment éclairé avec les pièces déposées au dossier administratif pour statuer en toute connaissance de cause.

Analyse

Les articles 15, §§ 1^{er} et 2, et 20, §§ 1^{er} et 4, du Code bruxellois du logement sont libellés comme suit :

“ Art. 15. § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d’un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistiques en vue de la régularisation du bien, initiées avant l’établissement du constat d’inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs ;

2° les logements visés à l’article 7, § 3, alinéa 7, premier tiret, (qui n’ont pas fait l’objet de travaux de rénovation ou d’amélioration), ainsi que les logements visés à l’article 7, § 5, alors que le logement n’est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même ;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l’article 135 de la nouvelle loi communale.

Pour l’application du 1°, chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, elle communique au Gouvernement l’inventaire, arrêté au 31 décembre de l’année précédente, de tous les logements qu’elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu’ils comptent et la durée présumée d’inoccupation.

§ 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”.

“ Art. 20, § 1^{er}. Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d’un droit réel principal, de maintenir inoccupé, tel que défini à l’article 15 du présent Code, un immeuble ou une partie d’immeuble destiné au logement d’un ou de plusieurs ménages.

Lorsque l’immeuble a fait l’objet d’un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants du présent Code, la même infraction peut être le fait de l’opérateur immobilier public ou de l’agence immobilière sociale. [...]

§ 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".

Au sens de l'article 15, § 2, précité, est un "logement inoccupé" celui qui est présumé tel sur la base d'un des critères arrêtés par cette disposition, et dont le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal ne justifie pas l'inoccupation par des raisons légitimes ou un cas de force majeure.

Il s'ensuit que la matérialité de l'infraction visée à l'article 20 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.

Il appartient au Fonctionnaire délégué saisi sur recours de vérifier cette matérialité.

S'agissant de la présomption d'inoccupation, le Code limite en effet son champ d'application aux immeubles ou partie d'immeuble destinés au logement d'un ou plusieurs ménages.

Vous ne contestez pas le critère d'inoccupation à savoir l'absence d'inscription à l'adresse à titre de résidence principale ni la destination en logement du niveau concerné.

Mais vous expliquez néanmoins que le bien est donné en location (rez-de-chaussée commercial + étage à usage d'habitation) à la sprl Cemil Oglu depuis le 29 mars 2004.

La CLI a déjà dressé un constat d'infraction pour l'étage litigieux en date du 26 août 2019 puis a pris connaissance de l'absence d'entrée séparée aux étages et de l'utilisation du bien en snack et annexes pour celui-ci. Elle a considéré que cette raison légitime justifiait l'inoccupation du bien jusqu'au 26/08/2019 et a mis fin à la procédure en cours.

La CLI a précisé dans sa décision du 28/10/2019 que : En régularisant la situation urbanistique auprès de la commune de votre bien (demander un permis d'urbanisme pour changer l'affectation des étages, de logement en annexes du snack) avant le 28/10/2020 vous éviterez l'ouverture d'une nouvelle procédure d'infraction. En effet, la CLI est tenue d'effectuer un contrôle annuel de l'occupation du logement.

Un nouveau procès-verbal de constat d'inoccupation a été rédigé le 11/12/2020 et la CLI vous a demandé de fournir les preuves de l'occupation ou justifier l'inoccupation (période de 11/09/2019 à 11/12/2020) et de mettre fin à l'inoccupation avant le 11/03/2021.

Je constate que vous n'avez fait aucune démarche urbanistique de demande de permis de régularisation avant le 28 octobre 2020 comme vous l'avait toutefois préconisé la CLI vous avertissant également que vous éviterez l'ouverture d'une nouvelle procédure d'infraction.

En effet, rien dans le dossier administratif ne démontre une utilisation/affectation licite de cet étage et n'est, à tout le moins, étayé par aucune pièce si ce n'est le courrier que vous avez adressé à votre locataire en date du 14.12.2020 le mettant

en demeure d'affecter à destination de logement l'étage supérieur au commerce et la lettre de votre conseil datée du 20.01.2021 confirmant cette demande.

Ces courriers sont toutefois postérieurs à la période litigieuse, tout comme le nouveau bail d'habitation signé en date du 20.01.2021 pour l'étage concerné que vous produisez en recours.

Même si le fait que le bien soit réutilisé conformément à sa destination légale et donc réinjecté dans le circuit immobilier soit à encourager, il n'en reste pas moins qu'il s'agit là d'une stricte application de la loi dont vous êtes le destinataire en votre qualité de propriétaire/bailleur.

En tout état de cause, vous n'indiquez pas quelles démarches vous auriez effectuées au cours de la période litigieuse (et de surcroît à dater de la notification de la CLI du 28.10.2019 lors de la procédure précédente).

Dans le cas d'espèce, même si vous avez donné votre immeuble en location vous restez le responsable de l'infraction visée à l'article 20, § 1, du Code du Logement en votre qualité de propriétaire de ce bien.

La procédure entamée s'adresse donc directement au titulaire du droit réel non au locataire.

Les mentions citées dans le contrat de bail commercial ne sont pas opposables à l'administration qui doit veiller au respect de l'application du Code du logement.

Les relations entre propriétaire et locataire d'un bien et leurs conflits éventuels s'agissant de l'application ou l'exécution d'une convention signée entre eux relève uniquement des cours et tribunaux judiciaires.

Comme cité ci-dessus l'article 20 précise en effet que :

“ Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir inoccupé tel que défini à l'article 15 du présent code un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages”.

L'amende administrative est donc confirmée ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Troisième moyen, à titre subsidiaire

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

La partie requérante prend un troisième moyen, à titre subsidiaire, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 15 et 20 du Code bruxellois du Logement, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation matérielle et du principe de bonne administration.

Elle expose que la façade de l'immeuble mesure 5,83 mètres et qu'il n'est pas possible de prévoir une entrée séparée pour le logement. Elle expose qu'une tentative a été effectuée par le locataire de sous-louer l'appartement situé à l'étage et que la commune a refusé la domiciliation au motif qu'il n'y a pas d'accès séparé pour ce logement, en violation d'un règlement communal d'urbanisme. Elle avance que ce refus est illégal, d'une part, parce qu'une demande de domiciliation ne peut être refusée pour des raisons de non-conformité urbanistique et, d'autre part, parce qu'il est justifié par un règlement régional d'urbanisme et un règlement communal d'urbanisme dont elle met sérieusement en doute l'application à son immeuble. À cet égard, elle relève que le règlement régional d'urbanisme est largement postérieur à la construction de l'immeuble et qu'il prévoit une exception si la façade fait moins de 6 mètres et que le règlement communal d'urbanisme est vraisemblablement aussi postérieur à la construction de l'immeuble.

Elle fait valoir qu'étant pleinement informée de cette situation, la partie adverse devait constater l'impossibilité de trouver un occupant pour le logement et, dès lors, admettre l'existence d'un cas de force majeure. Elle soutient qu'en ne le faisant pas, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et violé les articles 15 et 20 du Code bruxellois du Logement, les principes de motivation formelle et matérielle et le principe de bonne administration.

IV.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'il appartenait à la partie requérante, pour éviter une nouvelle procédure d'amende administrative, soit, comme elle y a été invitée, d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour modifier la destination urbanistique des étages, soit d'effectuer les travaux nécessaires pour rencontrer l'objection des autorités communales.

Elle poursuit en faisant valoir que « puisqu'un bien ne peut être loué, sur le territoire de la commune d'Anderlecht, à deux locataires différents si ce bien n'est pas pourvu d'entrées séparées, il convenait de modifier la destination des étages et d'en faire, officiellement, des espaces destinés au commerce, ce qui aurait permis de régulariser la situation actuelle du locataire qui exploite son commerce au rez-de-chaussée et affecte les étages à une activité de stockage ».

Elle conclut que « de telles démarches n'ont pas été initiées par la partie requérante, qui fait état d'une série de griefs à l'encontre de la commune d'Anderlecht, laquelle n'est pas partie à la cause ». Elle répète qu'« afin d'éviter toute nouvelle amende, il n'appartenait pas à la partie requérante de tenter de domicilier un

tiers aux étages mais bien de solliciter la modification de leur destination urbanistique, ce qui n'a pas été fait ».

IV.1.3. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique que « les étages ont toujours été affectés à du logement » et que l'inoccupation durant la période litigieuse « résulte d'un cas de force majeure notamment imputable à la commune d'Anderlecht, qui refus[e] illégalement la domiciliation d'un locataire dans les lieux ».

Elle déduit de l'article 1^{er} de la loi du 19 juillet 1991 relative au registre de la population que s'il existait effectivement une interdiction de louer à deux locataires différents, ce qu'elle conteste, l'inscription provisoire du locataire aurait dû être autorisée, jusqu'à ce qu'une décision ou une mesure soit prise par une instance judiciaire ou administrative.

Elle fait valoir qu'il n'y a pas lieu à introduction d'une demande de permis d'urbanisme en vue de modifier l'affectation des étages car l'affectation de logement a toujours été respectée. Elle conteste, par ailleurs, que les étages seraient affectés à des fins de stockage comme l'affirme la partie adverse sans le démontrer.

IV.1.4. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse convient que l'immeuble présente certaines spécificités, mais estime que la partie requérante avait le choix de son cocontractant et qu'elle aurait pu privilégier un locataire qui aurait occupé les étages comme logement, en répondant ainsi aux prescriptions impératives du Code bruxellois du Logement. Elle considère qu'informée de l'affectation des étages et de l'obligation d'occupation de cette partie de l'immeuble, elle aurait pu et dû prévoir dans le bail une clause imposant une occupation effective du logement aux étages. Elle en déduit que « l'infraction litigieuse ne découle en réalité que de ce choix opéré lors de la conclusion du contrat de bail, lequel ne peut donc pas être considéré comme une force majeure, à défaut de toute cause étrangère à la partie requérante elle-même ». Selon elle, « la conciliation délicate entre les prescriptions urbanistiques et les dispositions du Code bruxellois du Logement, est sans intérêt en l'espèce ».

Elle fait encore valoir, « à titre surabondant » que si le règlement communal d'urbanisme empêche toute occupation des étages conformément à leur destination, il faut s'interroger sur la conformité d'un tel règlement avec les dispositions constitutionnelles et légales relatives au droit à un logement décent, résultant de l'article 23 de la Constitution et du Code bruxellois du Logement. Elle

estime que les dispositions du Code ne devraient pas être interprétées restrictivement en fonction de telles ou telles prescriptions urbanistiques communales, alors que le droit au logement est indéniablement supérieur dans la hiérarchie des normes.

IV.1.5. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante s'étonne de l'argumentation de la partie adverse selon laquelle elle aurait pu privilégier un locataire qui aurait occupé les étages comme logement, en répondant ainsi aux prescriptions impératives du Code bruxellois du Logement. Elle invoque le principe de la liberté de choisir son cocontractant, « qui est un pilier sur lequel est construit le droit civil belge ».

Elle s'étonne également de l'affirmation selon laquelle elle aurait dû prévoir dans son bail une clause imposant une occupation effective du logement aux étages. Elle souligne qu'aucune disposition légale ou réglementaire applicable, et notamment pas le Code bruxellois du Logement, n'impose d'inclure une telle clause dans un bail. Elle estime que cette restriction souhaitée par la partie adverse se heurte à un des principes fondamentaux du droit civil.

Elle conteste encore l'argument concernant le règlement communal d'urbanisme. Elle relève que la partie adverse ne démontre ni n'affirme que le règlement communal d'urbanisme serait illégal, alors qu'il s'agit de la première condition permettant de se prévaloir de la hiérarchie des normes en faveur d'une norme supérieure. Elle estime ensuite que cet argument est hors de propos au regard du Code bruxellois du logement et en particulier des articles 15 et 20 sur lequel se fonde l'acte attaqué. Elle fait valoir que la police du logement et la police de l'urbanisme sont deux polices indépendantes et que l'article 23 de la Constitution n'est pas une disposition directement applicable. Elle observe enfin que la partie adverse est l'autorité de tutelle de la commune d'Anderlecht et qu'il lui est loisible, si elle le souhaite, de faire en sorte que le règlement communal d'urbanisme de cette commune soit modifié ou abrogé, partiellement ou totalement.

Elle précise que, par une décision du 28 septembre 2022, le fonctionnaire délégué annule l'amende du 22 juillet 2022, relative au même bien et pour les mêmes motifs que l'acte attaqué.

IV.2. Appréciation

Le troisième moyen n'est soulevé qu'à titre subsidiaire par la partie requérante.

Il met en cause la légalité du refus de domiciliation du sous-locataire, par la commune d'Anderlecht, qui n'est pas partie dans la présente procédure, alors même que la partie requérante n'indique pas avoir contesté cet acte.

Un acte administratif individuel devient définitif s'il n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat dans le délai de soixante jours prévu par le règlement général de procédure. En dehors de ce délai, la légalité de cet acte ne peut pas être contestée devant le juge administratif, même par la voie incidente, en application de l'article 159 de la Constitution, l'objectif étant de préserver la sécurité et la stabilité des relations juridiques. Il en résulte que le Conseil d'Etat ne peut plus vérifier la légalité d'une décision individuelle devenue définitive.

Le troisième moyen, soulevé à titre subsidiaire, qui se fonde sur le postulat de l'illégalité du refus de domiciliation du sous-locataire du requérant est irrecevable. Les autres moyens n'ayant pas été examinés par l'auditeur-rapporteur, il y a lieu de rouvrir les débats.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général adjoint est chargé de rédiger un rapport complémentaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 décembre 2023, par la XV^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

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

Le Greffier,

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

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly