

# u

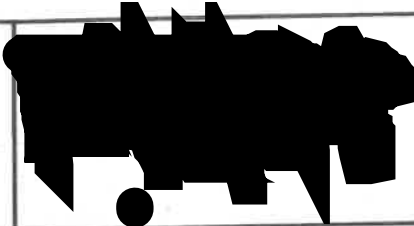
BERCHEM SINT-AGATHA SINT-AGATHA BERCHEM
16-04-2024
N°

BATIMONT  
- SANDRA

urban.brussels

Procédure d'amende administrative – 1<sup>ère</sup> décision – PAGE 1/6  
PAR ENVOI RECOMMANDE AR et courrier simple

**Contact**  
Direction des Affaires Juridiques  
Département Inspection et Sanctions  
Administratives  
Yannik Verbist  
02 432 85 58  
yverbist@urban.brussels



Bgm	
Echevin / Schepen	
Gen. Sec. comm.	
Collège	
Conseil	
Pres.	
Secr.	
Dir.	
Div.	
SAC / EAS	
INRS	
IT	
MP / Omb. Citoy.	
Fin - Recw / Omb.	
DANC	
Dev. Econ - Nat. Int.	
Soc. / Santé / Part.	
Urb. - Dev. Milieu	
Urb. - Dev. Milieu	
Urb. - Dev. Milieu	
Bat/Geb	
Educ/Opv	
Tps libre/Vrije Tijd	

Notre réf. 03/INFS/1833313  
Votre réf.  
Concerne Procédure d'amende administrative – 1<sup>ère</sup> décision.  
Amende administrative et mise en conformité.  
Annexe(s) Bulletin de virement bancaire  
Bruxelles 15. 04. 2024

Madame, Monsieur,

En date du 10 décembre 2021, un contrôleur régional du Département Inspection et Sanctions Administratives (ISA) a dressé un procès-verbal d'infractions urbanistiques à votre encontre. Celui-ci a trait à un bien situé rue de l'Allée Verte 36 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

Préalablement à la phase d'instruction du dossier, je vous ai avisé, en date du 6 avril 2023, de la poursuite de la procédure d'amende administrative.

Après analyse des éléments du dossier qui sont actuellement en ma possession, j'ai décidé, d'une part, de vous infliger une première tranche d'amende administrative d'un montant de **7.064,00 euros** et, d'autre part, de vous imposer des mesures de mise en conformité afin de mettre fin à la situation infractionnelle.

Vous trouverez ci-dessous le détail et la motivation de ma décision.

### Motivation

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et plus particulièrement ses articles 98, 300 et suivants ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Vu le procès-verbal dressé le 1<sup>er</sup> décembre 2021 à charge de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, pour des infractions commises sur le bien sis rue de l'Allée Verte 36 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, qualifiées comme suit :

**A. Non-maintien en bon état de l'ensemble des bâtiments classé sis rue de l'Allée Verte 36 :**

**A.1. Bâtiment - Menuiserie :**

- o Infraction visée à l'article 300, 5° du CoBAT

**A.2. Bâtiment - Habitation :**

- o Infraction visée à l'article 300, 5° du CoBAT

**A.3. Bâtiment - Garage :**

- o Infraction visée à l'article 300, 5° du CoBAT

Considérant qu'en date du 12 janvier 2022, le Procureur du Roi a décidé de ne pas poursuivre l'auteur présumé de l'infraction ;

Considérant que, conformément à l'article 313/4 du CoBAT, le Fonctionnaire délégué a été invité, en date du 4 mai 2022, à communiquer sa décision de tenter une conciliation en vue de mettre fin à la situation infractionnelle constatée ; que, simultanément, la Commune de Berchem-Sainte-Agathe a été informée de l'entame de la procédure d'amende administrative à son encontre ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué n'a pas marqué son intention de tenter une conciliation dans le délai imparti par le CoBAT ;

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe a été avisée le 6 avril 2023 de la poursuite de la procédure d'amende administrative entamée à son encontre et a été invitée à présenter ses moyens de défense dans les 30 jours ;

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe n'a pas fait parvenir de moyens de défense et n'a pas sollicité la tenue d'une audition ;

### Identification du bien

Considérant que le bien se situe en zone verte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que le bien (entité formée par le noyau villageois de Berchem et la rue de l'Allée Verte) se situe dans une zone de protection du patrimoine immobilier et inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2001 ;

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe est propriétaire du bien depuis au moins 2009 ;

Considérant qu'en date du 30 janvier 2019, le bien a fait l'objet d'un arrêté du Bourgmestre déclarant le bâtiment insalubre, inhabitable et ne pouvant faire l'objet d'une occupation ;

Considérant qu'en date du 30 avril 2019, un ingénieur en stabilité a dressé un rapport, à la demande du Département des Travaux Publics de l'Administration communale de Berchem-Sainte-Agathe, sur l'état structurel et la dangerosité des lieux ; qu'il a constaté, lors de sa visite, un risque d'effondrement des planchers et des murs ; que pour ces raisons, il a été obligé d'interdire l'accès à ces locaux ;

Considérant qu'en date du 7 janvier 2020, la gestionnaire de dossier de la Direction du Patrimoine Culturel a effectué une visite des lieux ;

#### Imputabilité de l'infraction

#### Infraction A - Non-maintien en bon état de l'ensemble des bâtiments classé sis rue de l'Allée Verte 36

A.1. Bâtiment - Menuiserie

A.2. Bâtiment - Habitation

A.3. Bâtiment - Garage

Considérant qu'il ressort du procès-verbal du 1<sup>er</sup> décembre 2021 qu'il a été constaté au non-maintien en bon état des bâtiments classés comprenant la menuiserie (A.1), l'habitation (A.2) et le garage (A.3) ainsi que l'obturation de baies sans l'obtention au préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort des photos jointes au procès-verbal dont celles extraites de Google Street View que le manque d'entretien des bâtiments classés est intervenu après 2014 ; que l'image de mai 2019 extraite de Google Street View montre clairement l'état avancé de délabrement des bâtiments qui ont été fermés ; que des baies ont été murées et obstruées par des panneaux en bois entre le 7 janvier 2020 et le 24 novembre 2021 ; qu'il est évident qu'aucun entretien des bâtiments n'est opéré depuis de nombreuses années ; que ce manque d'entretien est indubitablement la cause première de l'état de délabrement avancé des bâtiments classés ;

Considérant que l'article 300, 5<sup>o</sup> du CoBAT, inséré par l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2014, érige en infraction le fait de :

*« 5<sup>o</sup> lorsqu'un bien est inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou, à dater du jour déterminé conformément à l'article 219 ou 236, lorsqu'un bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'une procédure de classement :*

*a) de ne pas maintenir le bien en bon état, en contravention aux articles 214 et 231, ou d'effectuer des travaux en contravention à l'article 232 ; (...)* »

Considérant que par comparaison des images disponibles sur le site *Google Street View* et de celles du rapport de l'ingénieur civil des constructions du 30 avril 2019, avec celles annexées au procès-verbal dressé le 1<sup>er</sup> décembre par le fonctionnaire qualifié de la cellule Inspection et Sanction Administrative, il apparaît que la dégradation de la façade est manifestement plus avancée ;

Considérant que le maintien en bon état n'est pas défini par le législateur bruxellois ; que cette notion existe tant en droit wallon qu'en droit bruxellois ; qu'il ressort de la doctrine (M. QUINTIN, « Commentaires de l'article 211 de l'ancien Code wallon du patrimoine », in Ch.-H. BORN, D. LAGASSE, J.-Fr. NEURAY et M. PÂQUES (dir.), Code du développement territorial (CoDT) et du Code du patrimoine commentés, Bruxelles, Wolters, Kluwer, 2018, p.1159 et 1160 et E. ORBAN DE XIVRY, « Les effets des mesures de protection », in M.-So. DE CLIPPELE, J.-Fr. NEURAY et M. QUINTIN, Evolutions récentes dans la protection du patrimoine, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 103 à 105) que le maintien en bon état englobe certainement celle de réaliser toutes les opérations de maintenance – toutes les opérations de maintenance sont des opérations d'entretien – mais aussi certaines opérations de restauration à condition que ces dernières soient rendus nécessaire par un manque d'entretien qui peut être reproché au propriétaire du bien depuis qu'il est protégé (classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde) ; que l'obligation de maintenir le bien protégé en bon état constitue une obligation de *facere* dans le chef de la personne qui dispose de droit sur ce-dernier ;

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe est responsable de son bien et à ce titre est, au premier chef, débitrice des obligations administratives et légales qui s'imposent à elle ;

Considérant qu'il ressort de l'instruction du dossier que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe est l'auteur du non-maintien en bon état de l'ensemble des bâtiments classé sis rue de l'Allée Verte 36 ; que l'infraction est dès lors établie et retenue à charge de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe sur base de l'article 300, 5<sup>o</sup> du CoBAT ;

Considérant que le montant maximal de l'amende administrative est définitivement fixé à 17.660,00 euros ; que ce montant est réparti de la manière suivante :

- A.1. Bâtiment – Menuiserie : 5.760,00 €
- A.2. Bâtiment – Habitation : 9.400,00 €
- A.3. Bâtiment – Garage : 2.500,00 €

#### Détermination de la sanction administrative

Considérant que le montant maximal pour l'infraction tient compte des éléments objectifs suivants :

- la nature des actes et travaux litigieux ;
- les surfaces et dimensions des éléments en infraction ;
- la nature du bien et/ou de ses environs (inscrit sur la liste de sauvegarde comme ensemble) ;
- de la circonstance particulière que les faits ont été commis par une Administration communale de sorte qu'elle ne pouvait rien ignorer des législations en vigueur dans ce domaine ; qu'elle ne peut se retrancher derrière des procédures administrative pour justifier son manque de diligence et sa passivité dans la gestion de ce dossier ;
- de la passivité de la contrevenante quant à la réalisation des travaux conservatoires ; qu'à ce jour, la Commune de Berchem-Sainte-Agathe n'a réalisé aucune démarche, ni administrative, ni technique, quant à la rénovation des bâtiments ;
- de la passivité de la contrevenante quant à l'introduction d'une demande de permis unique ; qu'à ce jour, aucune demande de permis unique n'a été introduite ;

Considérant que c'est la passivité la Commune de Berchem-Sainte-Agathe qui a conduit à la détérioration du bien ; que dès lors, l'infraction lui est imputable ;

Considérant qu'il n'y pas lieu d'octroyer à la contrevenante le bénéfice de la suspension du prononcé dès lors que la situation infractionnelle qu'elle a créée perdure encore à l'heure actuelle ;

Considérant qu'au contraire, il y a lieu d'imposer, dans la présente décision, une première tranche d'amende administrative fixée à 20 % du montant maximal de l'amende administrative ; que ce montant est proportionné à la nature, à la gravité des infractions et à l'attitude de la contrevenante qui, en raison de l'absence de mesures conservatoires et d'avancées concrètes dans la mise en conformité de son bien, démontre sa passivité manifeste dans la régularisation de la situation infractionnelle ;

Considérant qu'au vu des antécédents de la contrevenante, à savoir le procès-verbal du 23 janvier 2020 (référence régionale : PV ISA/2020-05) portant également sur le non-maintien en bon état d'un bien protégé (à savoir la ferme « Pië Konijn ») et la procédure d'amende administrative y afférente (référence régionale : 03/INFS/1740550) ayant abouti à la décision définitive du 16 février 2021, il y a lieu de relever le mépris de la contrevenant pour les règles urbanistiques en vigueur et son absence de remise en question ; qu'il a dès lors été fait application de l'article 313/11 du CoBAT relatif au doublement de l'amende administrative en cas de récidive ;

## Décision

### 1. La mise en conformité :

Afin de mettre fin à la situation infractionnelle, il vous est imposé de :

- **Dans les 6 mois de la notification de la présente décision** : introduire une demande de permis d'urbanisme complète auprès du Fonctionnaire délégué (DPC) visant à mettre fin à la situation infractionnelle.

En cas de demande d'éléments complémentaires en cours de procédure d'instruction, il conviendra d'y répondre dans les 30 jours.

En cas de demande de plans modificatifs en cours de procédure d'instruction, il conviendra d'y répondre dans les 3 mois.

Vous conformer à la décision qui interviendra au terme de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, dans ses conditions et délais. A défaut de délais, il conviendra de respecter les conditions éventuellement prescrites dans les 9 mois de la décision.

En cas de refus définitif de votre demande de permis d'urbanisme (après épuisement de toutes les voies de recours), remettre le bien en pristin état, conformément à la dernière situation de droit connue. Dans cette hypothèse, la remise en pristin état devra intervenir dans les 9 mois du refus définitif et être constatée par la cellule Inspection de l'ISA.

### 2. L'amende administrative :

Après examen de l'ensemble des pièces du dossier et sur base des éléments développés ci-avant, le montant de l'amende administrative est définitivement fixé à 17 660,00 euros.

Toutefois, moyennant le respect des mesures de mise en conformité (point 1) dans le délai imparti, j'ai décidé, conformément à l'article 313/5, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> du CoBAT de vous infliger 20 % du montant maximal de l'amende administrative et de suspendre le prononcé de ma décision quant au paiement du solde.

Infraction(s)	Retenue à charge	Montant poursuivi	Montant de la décision	% infligé	Montant de la tranche
A.1 - Bâtiment - Menuiserie	Oui	5 760,00 €	5 760,00 € x 2 (récidive) = 11 520,00 €	20 %	2 304,00 €
A.2 - Bâtiment - Habitation	Oui	9 400,00 €	9 400,00 € x 2 (récidive) = 18 800,00 €	20 %	3 760,00 €
A.3 - Bâtiment - Garage	Oui	2 500,00 €	2 500,00 € x 2 (récidive) = 5 000,00 €	20 %	1 000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>17 660,00 €</b>	<b>35 320,00 €</b>	<b>20 %</b>	<b>7 064,00 €</b>

Ainsi, l'amende administrative qui vous est infligée aujourd'hui s'élève à un montant de 7 064,00 euros.

**Je vous invite à vous acquitter d'un montant de euros 7 064,00 (sept mille soixante-quatre euros)**

**dans les 60 jours de la notification de la présente  
par versement sur le compte bancaire Belfius n° BE 58 0912 3109 7879  
Code BIC GKCCBEBB.**

**Lors du paiement, veuillez mentionner la référence 03/INFS/1833313 ACBSA1**

J'attire votre attention que dans l'hypothèse où la mise en conformité n'est pas réalisée conformément à la présente décision, je serais contraint de prendre une nouvelle décision avec application d'une seconde tranche d'amende, voire de l'intégralité de celle-ci. Vous risquez également de faire l'objet de poursuites devant le Tribunal de première instance de Bruxelles afin d'assurer la mise en conformité du bien.

En cas de non-paiement de l'amende administrative, vous vous exposeriez à ce que celle-ci soit récupérée par voie d'huissier.

### Recours

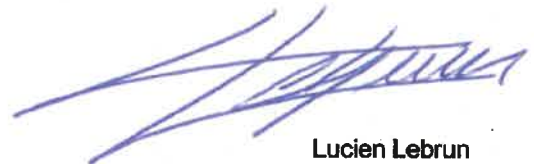
Conformément à l'article 313/9 du CoBAT, si vous souhaitez contester la présente décision, il vous est loisible d'introduire un recours en réformation contre la présente décision dans les trente jours de sa notification. Dans le cadre de ce recours, vous pouvez demander à être entendu. Dans ce cas, votre demande à être entendu doit expressément figurer dans le courrier recommandé.

Le recours est à introduire par lettre recommandée adressée au Fonctionnaire désigné par le Gouvernement à cet effet :

Madame Estelle LAMENDIN  
Direction des Affaires juridiques – Conseils & Recours  
Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
Mont des Arts, 10-13  
1000 Bruxelles

Je reste à votre disposition pour toute demande de renseignement complémentaire.

Dans l'attente de voir la décision exécutée, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de toute ma considération.



Lucien Lebrun  
Fonctionnaire sanctionnateur