

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.275 du 25 mars 2016

G./A.216.813/VI-20.555

En cause : **XXXX,**

ayant élu domicile
Rozendalstraat, n° 13,
3080 Tervuren,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Benoît LEMAL, avocat,
chaussée de Waterloo, n° 880,
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 31 juillet 2015, XXXX, demande l'annulation et la suspension de l'exécution de :

- la décision du fonctionnaire délégué du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mai 2015 qui déclare irrecevable le recours introduit contre la décision du 14 mai 2013 d'interdiction immédiate de continuer à mettre en location le logement situé 17 rue Drootbeek, à 1020 Bruxelles (3^{ème} étage);
- la décision du fonctionnaire délégué du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mai 2015 qui déclare irrecevable le recours introduit contre la décision du 19 juin 2013 de lui infliger une amende administrative de 9.200 euros concernant le logement situé 17 rue Drootbeek, à 1020 Bruxelles (3^{ème} étage);
- ainsi que des décisions précitées des 14 mai et 19 juin 2013 adoptées par la direction de l'inspection régionale du Logement.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat ont été acquittés dans le délai prescrit.

La partie adverse a fait parvenir une note d'observations et le dossier administratif.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Florence PIRET, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Une ordonnance du 21 janvier 2016 convoque les parties à comparaître le 19 février 2016 à 11 heures.

Le rapport et l'ordonnance ont été notifiés aux parties.

M. le Conseiller d'Etat, Président f.f., David DE ROY, a exposé son rapport.

Me Benoît LEMAL, avocat, comparaisant pour la partie adverse, a présenté ses observations.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Florence PIRET, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

III. 1. A la suite d'une plainte relative à un logement situé 17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles (3^{ème} étage), les services de la partie adverse convoquent le requérant, bailleur de ce logement, à une première visite, par un courrier daté du 9 novembre 2012, adressé par pli recommandé à l'adresse du domicile élu du requérant (17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles), telle que mentionnée sur le contrat de bail conclu le 8 septembre 2010 avec la locataire plaignante. Ledit courrier est revenu à son expéditeur, porteur de la mention "non réclamé".

Les services de la partie adverse procèdent, le 5 décembre 2012, à une visite de ce logement, en l'absence du requérant.

III. 2. Le 22 janvier 2013, la direction de l'inspection régionale du Logement, d'une part, prononce une interdiction immédiate de continuer à mettre en location le logement et, d'autre part, estime le montant total de l'amende administrative à 9.200 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur.

Ces deux décisions font l'objet de deux envois recommandés à l'adresse du domicile élu du requérant (17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles), telle que mentionnée sur le contrat de bail conclu le 8 septembre 2010 avec la locataire plaignante.

Un de ces courriers, en tout cas, revient à son expéditeur, porteur de la mention "non réclamé".

III. 3. Le 25 février 2013, les services de la partie adverse décident de recommencer la procédure et de retirer les deux décisions du 22 janvier 2013 "suite à une erreur administrative liée à la domiciliation [du bailleur requérant] à Hong Kong, ce dernier [n'ayant] pas été informé [de la visite sur les lieux] dans le respect de la législation en vigueur".

Les courriers de convocation à une nouvelle visite du logement sont envoyés au requérant, par pli recommandé, à l'adresse "Kennedystr. Brillant Court (flat 23G) 8, Hong Kong (Wanchai)" et, par pli simple, à l'adresse "17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles".

Les pièces produites dans le dossier administratif ne permettent pas de connaître le sort réservé aux courriers recommandés envoyés à Hong Kong.

Le dossier administratif ne contient aucun rapport d'une nouvelle visite du logement, laquelle aurait eu lieu le 20 mars 2013.

III. 4. Le 14 mai 2013, la direction de l'inspection régionale du Logement prononce l'interdiction immédiate de continuer à mettre en location le logement situé 17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles (3^{ème} étage).

Il est précisé que le requérant peut "[c]onformément à l'article 13, § 5, 2^{ème} alinéa de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement [...] introduire un recours contre la présente décision d'interdiction

immédiate devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les trente jours à dater de la réception de la présente décision".

Cette décision est envoyée, à une date indéterminée, par pli recommandé à l'adresse "Kennedystr. Brilliant Court (flat 23G) 8, Hong Kong (Wanchai)" et, par pli simple, à l'adresse "17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles". Le courrier de notification est enregistré à Hong Kong, le 28 mai 2013, et revient, le 3 juillet 2013, à son expéditeur, porteur de la mention "non réclamé".

Il s'agit du troisième acte attaqué.

III. 5. Le 14 mai 2013, la direction de l'inspection régionale du Logement estime le montant total de l'amende administrative à 9.200 euros sous réserve des observations et moyens à faire valoir par le bailleur lors d'une audition fixée le 30 mai 2013.

Ce courrier est, en tout cas, envoyé, par courrier ordinaire, à l'adresse "17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles".

Le requérant soutient, sur la base du témoignage écrit d'une autre personne habitant le même immeuble, que ce courrier aurait été subtilisé et détruit par l'époux de la locataire qui est à l'origine de la plainte déposée contre lui.

III. 6. Le requérant ne se présente pas à l'audition du 30 mai 2013.

III. 7. Le 19 juin 2013, la direction de l'inspection régionale du Logement confirme la proposition d'amende administrative de 9.200 euros.

Il est précisé que "[c]onformément à l'article 15, 5^{ème} alinéa de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, la présente décision peut faire l'objet d'un recours suspensif devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les 15 jours de la notification de la présente".

Cette décision est envoyée, à une date indéterminée, par courrier recommandé à l'adresse "Kennedystr. Brilliant Court (flat 23G) 8, Hong Kong (Wanchai)" et, par courrier ordinaire, à l'adresse "17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles". Les pièces produites dans le dossier administratif ne permettent pas de connaître le sort réservé au courrier recommandé envoyé à Hong Kong.

Il s'agit du quatrième acte attaqué.

III. 8. Le 26 mars 2015, l'inspection régionale du Logement adresse au requérant un deuxième rappel de paiement de l'amende administrative.

Ce courrier est envoyé, par pli recommandé, à l'adresse "Rozendalstraat, 0013 à 3080 Tervuren" et revient, le 17 avril 2015, à son expéditeur, porteur de la mention "non réclamé".

III. 9. Par un courrier recommandé du 27 avril 2015, réceptionné le 28 avril 2015, le requérant introduit un recours unique auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale contre les décisions précitées du 14 mai 2013 d'interdiction de mise en location et du 19 juin 2013 de lui imposer une amende administrative de 9.200 euros.

Pour la rédaction de son recours, le requérant consulte visiblement son "dossier 3-01-0022058" auprès des services de la partie adverse et obtient apparemment une copie de certains documents.

Dans son recours, le requérant expose qu'"il n'a eu connaissance de l'existence de cette procédure pour la première fois qu'au mois d'avril 2015 alors qu'il se trouvait au Maroc et cela par ledit second rappel de paiement de l'amende (lettre du 26.03.2015) soit près de deux années après le début de la procédure", fait état de son état de santé "gravement malade et reconnu incapable", ajoute qu'"il souhaiterait non seulement présenter sa défense par écrit mais aussi être entendu en ses dires et moyens après qu'il ait eu le temps de déposer tous les actes subséquents nécessaires à sa défense" et annonce le dépôt de sept "actes subséquents" qu'il adressera, par pli recommandé, au fonctionnaire délégué entre le 28 avril 2015 et le 8 mai 2015.

III. 10. Par deux courriers du 8 mai 2015, le fonctionnaire délégué accuse réception du recours introduit contre respectivement la décision du 14 mai 2013 et celle du 19 juin 2013.

Il est précisé qu' "en l'absence de décision dans les 30 jours suivant la réception d[u] recours, la décision de la direction de l'inspection régionale du Logement est/sera infirmée".

Le même jour, le fonctionnaire délégué adresse un courrier à la direction de l'inspection régionale du Logement, demandant de lui faire parvenir, dans les meilleurs délais un exemplaire complet du dossier administratif, "afin que nous puissions instruire ce dossier dans le délai de 30 jours qui nous est imparti".

III. 11. Le 26 mai 2015, le fonctionnaire délégué déclare irrecevable le recours introduit contre la décision du 14 mai 2013 d'interdiction de mise en location.

Il s'agit du premier acte attaqué, qui est motivé comme il suit :

" Vu l'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement conformément à l'article 8 du Code du Logement notifiée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement en date du 22 janvier 2013 au bailleur [...];

Vu le recours introduit par le bailleur auprès du fonctionnaire délégué le 28 avril 2015 [...];

Considérant que ce recours est tardif;

Qu'en effet, les antécédents de la procédure peuvent se résumer comme suit :

Que la première interdiction immédiate du 22 janvier 2013 a été notifiée rue Drootbeek 17 à 1020 Bruxelles à l'adresse d'élection de domicile en Belgique telle que mentionnée dans le contrat de bail du 7 septembre 2010 signé par le bailleur (« Mr XXXX domicilié à Hong Kong faisant election de domicile au 17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles »);

Qu'en date du 25 février 2013, la Dirl retire sa décision d'interdiction à la location considérant que les courriers recommandés adressés à l'adresse rue Drootbeek 17 à 1020 Bruxelles n'ont jamais été réceptionnés;

Que le service décide de recommencer la procédure en avertissant le requérant par courrier recommandé à son adresse à Hong Kong ainsi que par pli simple à sont adresse d'élection en Belgique;

Qu'une nouvelle décision d'interdiction immédiate est prise en date du 14 mai 2013 notifiée au requérant aux deux adresses stipulées au dossier administratif, à savoir par pli simple en Belgique, rue Drootbeek 17 à 1020 Bruxelles, et par lettre recommandée à Hong Kong, Kennedysrt. Brillant Court (flat 23G) 8, Hong Kong (Wanchai), Chine;

Que l'article 13, § 5, 2^{ème} alinéa de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement précise que le recours à l'encontre d'une interdiction de mise en location auprès du fonctionnaire délégué doit être introduit par pli recommandé dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la présente interdiction;

Que cette disposition figure en toutes lettres dans la décision précitée;

Considérant qu'en l'espèce, le recours a été adressé au Fonctionnaire délégué par pli recommandé le 28 avril 2015;

Que le délai de recours a commencé à courir dès le dépôt du pli adressé par l'autorité à l'adresse communiquée par le requérant;

Qu'il ressort du dossier administratif qu'aucune faute ne peut être imputée à l'autorité administrative; qu'elle a, au contraire, agi avec diligence en s'assurant de communiquer les différents actes administratifs aux deux adresses citées précédemment;

Considérant que le requérant a souhaité être entendu dans le cadre de son recours;

Que l'autorité de recours estime être suffisamment éclairée par les éléments en sa possession pour statuer en connaissance de cause; que, du reste, ledit Code n'a pas prévu formellement la convocation du requérant dans le cadre de cette procédure;

Que les droits de la défense du requérant ont été respectés à son estime;

Que le requérant a enfin adressé à l'autorité de recours en date des 27.04, 28.04, 04.05, 05.05, 06.05, 07.05, 08.05, 11.05, 12.05, 18.05 et 19.05.2015 des courriers recommandés tendant à prouver son état de santé, la responsabilité de l'Etat belge pour traitements inhumains et dégradants, les précisions concernant les courriers envoyés «aux mauvaises adresses», les explications selon lesquelles les courriers auraient été détournés par son locataire, la preuve des travaux effectués à l'immeuble depuis 1994, les documents d'une procédure parallèle initiée par la Commune de Tervuren;

Qu'en ce qui concerne l'irrecevabilité, est seule admise comme cause d'exonération du non respect des délais un cas de force majeur, à savoir un événement irrésistible, imprévisible et extérieur, que le bailleur n'en invoque aucune;

Qu'en conséquence, le recours doit être déclaré irrecevable en cause le non respect des délais et formes qui sont des formalités substantielles prescrites à peine de nullité".

III. 12. Le 26 mai 2015, le fonctionnaire délégué déclare irrecevable le recours introduit contre la décision du 19 juin 2013 d'imposer au requérant une amende de 9.200 euros.

Il s'agit du deuxième acte attaqué, qui est motivé comme il suit :

" Vu la notification du 22 janvier 2013 adressée au bailleur, à son adresse en Belgique, rue Drootbeek, 17 à 1020 Bruxelles (adresse telle que mentionnée dans le contrat de bail du 7 septembre 2010 signé par le bailleur – cfr bail locatif d'un appartement entre «Mr XXXX domicilié à Hong Kong faisant élection de domicile au 17 rue Drootbeek à 1020 Bruxelles» - par la Direction de l'Inspection régionale du Logement estimant le montant de l'amende administrative à € 9.200,00;

Le bailleur est invité à se rendre à l'audition fixée le 5 mars 2013 afin d'être entendu en ses observations et moyens sur le montant de l'amende administrative;

Vu la notification de la Dirl du 25 février 2013 adressée au requérant par courrier recommandé à son adresse à Hong Kong ainsi que par pli simple à son adresse d'élection de domicile en Belgique lui communiquant la décision de l'Inspection régionale du Logement de recommencer la procédure après avoir constaté que ses courriers n'ont jamais été réceptionnés en Belgique;

Vu la notification du 14 mai 2013 adressée au bailleur par courrier recommandé à son adresse à Hong Kong et par pli simple en Belgique par la Direction de l'Inspection régionale du Logement estimant le montant de l'amende administrative à € 9.200,00;

Le bailleur est invité à se rendre à l'audition fixée le 30 mai 2013 afin d'être entendu en ses observations et moyens sur le montant de l'amende administrative;

Vu la décision de la Direction de l'Inspection régionale du Logement, notifiée le 19 juin 2013 au bailleur et lui imposant une amende administrative de € 9.200,00;

Vu le recours introduit par le bailleur auprès du Fonctionnaire délégué le 28 avril 2015 en vertu de l'article 15, 5^{ème} alinéa du Code du Logement;

Que le requérant avance dans son recours qu'il n'a pu prendre connaissance de l'existence de la procédure qu'au mois d'avril 2015 alors qu'il se trouvait au Maroc et cela par le second rappel de paiement de l'amende (courrier de la Dirl du 23 mars 2015);

Que le délai de recours a toutefois commencé à courir dès le dépôt du pli recommandé de la décision contestée du 19 juin 2013 adressé par l'autorité à l'adresse communiquée par le requérant;

Qu'en l'espèce, la décision contestée contient en son sein les dispositions de l'article 15, 5^{ème} de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Que cette disposition est reproduite en toutes lettres et précise que la présente décision peut faire l'objet d'un recours suspensif devant le fonctionnaire délégué à cette fin dans les 15 jours de la notification de la présente;

Qu'il ressort du dossier administratif qu'aucune faute ne peut être imputée à l'autorité administrative; qu'elle a, au contraire, agi avec diligence en s'assurant de communiquer les différents actes administratifs aux deux adresses citées précédemment;

Qu'il ressort du dossier administratif que la Dirl a effectué une nouvelle recherche auprès du registre national lors de l'envoi du second rappel de paiement de l'amende et a constaté que le requérant était domicilié au Maroc depuis le 3 octobre 2014;

Par courrier du 10 avril 2015, le requérant informe la Dirl qu'il se trouve actuellement domicilié Rozendalstraat 13 à 3080 Tervuren;

Considérant que le requérant adresse enfin en date des 27.04, 28.04, 04.05, 05.05, 06.05, 07.05, 08.05, 11.05, 12.05, 18.05 et 19.05.2015 des courriers recommandés à l'autorité de recours tendant à prouver son état de santé, la responsabilité de l'Etat belge pour traitements inhumains et dégradants, les courriers envoyés «aux mauvaises adresses», les explications selon lesquelles les courriers auraient été détournés par son locataire, la preuve des travaux effectués à l'immeuble depuis 1994, les documents d'une procédure parallèle initiée par la Commune de Tervuren;

Que le requérant souhaite également être entendu dans le cadre de son recours;

Que l'autorité de recours a considéré qu'elle était suffisamment éclairée par les éléments en sa possession pour statuer en connaissance de cause sans devoir convoquer le requérant; que, du reste, la convocation de ce dernier n'est pas prévue formellement par les dispositions du Code du Logement;

Que l'autorité de recours considère que les droits de la défense du requérant ont été assurés par les différents actes de procédure antérieurs envoyés au requérant et déposés au dossier administratif;

Considérant que le délai de recours a commencé à courir dès le dépôt du pli adressé par l'autorité à l'adresse communiquée par le requérant soit à l'époque

rue Drootbeek 17 à 1020 Bruxelles par pli simple et à Hong Kong par pli recommandé;

Qu'en ce qui concerne l'irrecevabilité, est seule admise comme cause d'exonération du non respect des délais un cas de force majeure, à savoir un événement irrésistible, imprévisible et extérieur, que le bailleur n'en invoque aucune;

Qu'en conséquence, le recours doit être déclaré irrecevable en cause le non respect des délais et formes qui sont des formalités substantielles prescrites à peine de nullité".

IV. RECEVABILITÉ

Il ressort de la requête que les recours en annulation et demande de suspension de l'exécution introduits par celle-ci sont dirigés non seulement contre deux décisions prises le 26 mai 2015 par le fonctionnaire délégué de la partie adverse statuant sur des recours administratifs introduits contre deux décisions de l'inspection régionale du Logement, respectivement adoptées les 14 mai et 19 juin 2013, mais également contre ces décisions initiales.

Les deux décisions par lesquelles le fonctionnaire délégué de la partie adverse a statué sur les recours administratifs dont il était saisi se substituent aux décisions de l'inspection régionale du Logement contre lesquelles ces recours étaient exercés, de sorte que ces décisions initiales ne sont pas susceptibles de faire l'objet du recours en annulation et de la demande de suspension de leur exécution que le requérant déclare pourtant diriger à leur encontre.

Il s'ensuit qu'en tant qu'il est dirigé contre les décisions des 14 mai 2013 et 19 juin 2013, le recours est irrecevable.

V. MOYEN UNIQUE

V.1. Thèses des parties

A) Requête

Le requérant soulève un moyen unique, qu'il formule en ces termes :

- " 1. Harcèlements et traitements brutaux, dégradants et inhumains par détournement de la loi sur le code du logement
2. Violation des formes substantielles prescrites à peines de nullité et par excès de pouvoir;
3. Forces majeures invoquées ci-dessus (dans les faits);
4. En décidant de ne pas convoquer le requérant Madame Arlette VERKRUYSSEN a violé :

-1) La jurisprudence constante du conseil d'état et de la CEDH qui sont d'ordre public

-2) L'article 10 paragraphe 2 qui impose l'audition avant qu'une amende puisse être infligée à 1 personne mise en cause.

Fraus Omnia Corruptit combiné à : «La règle interdisant de contester la légalité d'une décision individuelle définitive connaît une exception importante qui résulte de la théorie complexe. Chaque fois qu'une suite nécessaire de décisions se succèdent dans le temps pour aboutir à une décision finale, le requérant qui attaque cette dernière est certes recevable à invoquer son illégalité propre, celle du règlement dont elle fait application ou encore celle des mesures qui l'ont préparée. Mais il peut aussi invoquer, l'illégalité d'une décision antérieure devenue définitive, faute d'avoir été attaquée dans le délai de recours, dès lors qu'elle précède l'acte attaqué dans la chaîne décisionnelle, Jacques SALMON, LE CONSEIL D'ETAT, TOME I, Bruylant Bruxelles 1994, pages 391 à 392.

Par application de la théorie complexe la dernière décision de la chaîne de décisions est la décision de confirmation de l'amende en date du 26.05.2015. En refusant de convoquer le requérant cette décision est nulle et toutes les décisions antérieures sont nulles aussi même si le requérant devait être forclos pour cause de délais (*quod non*).

-3) En ne convoquant pas le requérant Madame Arlette VERKRUYSEN a préjugé de l'affaire mais en outre elle a éveillé un doute chez le requérant qui n'est pas avocat et qui se pose la question suivante : Pourquoi Madame Arlette VERKRUYSEN a statué seule alors que le requérant pourrait penser qu'il aurait fallu un collège de décideur à la commission des recours...

5. Par application de la théorie complexe la dernière décision de la chaîne de décisions est la décision de confirmation de l'amende en date du 19.06.2013 dans le Chef de la Direction de l'inspection du logement cette fois.

Or ladite dernière décision du 19.06.2013 à été adressée à Hong Kong alors que les registres de la population («pièce 109») indiquent clairement que le requérant était domicilié à la date du 19.06.2013 en Belgique, Rozendalstraat 13 à Tervuren et non à Hong Kong.

Il y a donc vice manifeste de procédure qui rend illégale cette dernière décision et qui a pour conséquence de rendre nulle cette décision et subséquemment nuls tous les actes préparatoires antérieurs et décisions antérieures par application de la théorie complexe. La dernière décision ayant été signifiée à une mauvaise adresse a aussi pour conséquence de ne faire courir aucun délais de recours contre le requérant.

6. Enfin le requérant reproche à l'administration de ne pas avoir instruit à charge et à décharge et de mener à bien son enquête.

7. Le requérant se réfère pour le surplus aux recours adressés à Madame Arlette VERKRUYSEN".

Les éléments qu'il invoque comme relevant de la force majeure sont les suivants :

- " 16. Le requérant rappelle ici les forces majeures invoquées dans ses recours :
- a) Que lors des dernières brutalités sur lui et sur sa sœur «pièces 01 à 15» craignant pour sa sécurité (à tort ou à raison) il a pris la fuite plusieurs mois au Maroc (réfugié-politique non officiel) laissant à l'abandon tous ses biens, affaires etc ... les locataires ont d'ailleurs profité de cela pour ne plus payer leur loyer, le requérant a été mis par sa banque en procédure de contentieux suite à ses retards dans ses crédits hypothécaires et fiché à la banque nationale, il est presque tombé totalement en faillite.
 - b) Son état de santé physique et psychique ne lui aurait sans doute pas permis de réagir.
 - c) Tous ses courriers adressés à la Rue DROOTBEEK ont été détourné par son locataire voir à ce sujet témoignage d'une de ses locataires (Thirion Martine) «pièce 95».

- d) Les courriers ont été adressés à Hong Kong Kennedy street alors que l'adresse au registre de la population était Queens Road East voir à ce sujet «pièces 105 à 110».
- e) Une décision a été adressé à Hong Kong à une mauvaise adresse (Kennedy street au lieu de Queen's road East) et qu'en outre le requérant venait d'arriver en Belgique et qu'il était en attente d'inscription à Tervuren voir le MODEL 2 de la commune «pièce 108».
- f) La dernière décision de l'inspection du logement confirmant l'amende a été adressée à une mauvaise adresse à Hong Kong (Kennedy street au lieu de Queen's road East) alors qu'à cette date le requérant était bel et bien inscrit à Tervuren Rozendalstraat 13 voir à ce sujet «pièce 109»".

B) Note d'observations

La partie adverse répond au moyen dans les termes suivants :

- " Pour autant que la partie adverse comprenne la portée de la requête, la partie requérante invoque deux moyens liés à l'application de la théorie dite «complexe» et d'autre part à l'absence d'audition du requérant.

a) Quant à la théorie complexe :

Dans le cadre d'un examen *prima facie*, on perçoit mal en quoi cette théorie serait applicable au cas d'espèce, et comment en tirer les conséquences invoquées par la partie requérante.

La décision du 14 mai 2013 de fermeture immédiate et d'imposition d'une amende administrative ne repose sur aucune décision antérieure.

Cette décision fait suite à la plainte initiale du 29 octobre 2012 et à la visite des lieux.

Cette décision est motivée par les constatations techniques opérées lors de la visite des lieux, en vertu de l'article 7 du Code bruxellois du Logement.

Le rapport d'enquête du 5/12/2012 (PIECE 9) mentionne :

«(...) il y a réellement un danger au niveau de la chambre. Lors de la visite, l'eau coulait du plafond.»

A ce jour, la partie requérante n'a toujours pas démontré avoir entamé les travaux indispensables pour faire face à ce péril.

Il n'y a par conséquent pas matière à appliquer la théorie dite complexe.

b) Quant à l'absence d'audition du requérant :

Au terme de l'article 7 § 4 du Code du Logement bruxellois :

«§ 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, l'enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au bailleur.

A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est infirmée».

Cette disposition légale :

Impose un bref délai pour la décision en cas de recours (30 jours), en stipulant qu'à défaut de décision dans ce délai, le recours est censé être fondé.

Ne prévoit pas expressément l'obligation d'entendre le requérant

Qu'en l'espèce, la partie requérante a pu adresser de nombreux courriers dans le cadre de son recours (à savoir 11);

Que dans le cadre d'une démarche particulière, la partie requérante a transmis ses arguments par 7 envois quasi quotidiens du 28 avril 2015 au 8 mai 2015 (PIECE 41).

Qu'il a ainsi pu s'exprimer, faire valoir son point de vue et ainsi exercer ses droits de la défense.

Que dans ces circonstances, c'est à bon droit que le fonctionnaire délégué a estimé dans sa décision du 26 mai 2015 :

«Considérant que le requérant a souhaité être entendu dans le cadre de son recours;

Que l'autorité de recours estime être suffisamment éclairée par les éléments en sa possession pour statuer en connaissance de cause; que, du reste, ledit Code n'a pas prévu formellement la convocation du requérant dans le cadre de cette procédure;»

Qu'à la suite du dépôt de la plainte, les services de l'inspection régionale du Logement ont procédé à une visite des lieux et ont établi un rapport technique dont le requérant a eu l'occasion de prendre connaissance.

Que ce rapport technique, sur la base duquel la première évaluation de l'amende a été établie, fait état des manquements constatés par l'inspection régionale du Logement et à propos desquels le requérant peut faire valoir ses observations.

Le requérant a ainsi pu faire valoir ses observations quant à la sanction. Il n'était pas nécessaire de l'entendre oralement.

La jurisprudence de votre Conseil précise d'ailleurs

"L'exigence d'audition préalable n'implique pas, en principe, que l'intéressé doive être entendu par l'organe qui est compétent pour prendre la décision par laquelle une amende lui est infligée" (C.E., arrêt n° 226.833 du 20 mars 2014).

Que le moyen n'est pas fondé.

c) Quant au harcèlement dont se dit victime la partie requérante :

Attendu qu'il résulte des multiples pièces déposées par la partie requérante qu'elle mène une croisade procédurale, envers et contre tous.

Qu'à suivre les griefs soulevés (point 11 de la requête), le requérant serait victime de barbarie infligée par l'état belge.

Qu'à supposer ces griefs établis, ils sont pour l'essentiel dirigés contre l'état belge, les autorités judiciaires bruxelloise, des ministres, notaires, banquiers,... (cfr point 5 de la requête).

Que ces personnes ne sont pas partie à la présente procédure.

Que *prima facie*, ces griefs - à les supposer établis - ont peu ou aucun lien avec l'amende administrative contestée.

Que le moyen n'est pas fondé".

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Interprété avec bienveillance, le moyen doit être compris en ce sens qu'il reproche notamment à l'acte attaqué d'être entaché d'excès de pouvoir, la partie adverse ayant commis une erreur manifeste d'appréciation et, partant, méconnu le principe général relatif à l'obligation de motivation matérielle des actes administratifs, en décidant que les recours du requérant étaient irrecevables à raison de leur tardiveté, et ce sans avoir égard aux arguments qu'il avait fait valoir pour justifier cette tardiveté.

Conformément aux dispositions du Code bruxellois du Logement, particulièrement ses articles 13, § 5, alinéa 2, et 15, alinéa 5, tels qu'applicables aux procédures qui sont à l'origine de la présente cause, les décisions d'interdiction de

mise en location d'un logement et d'imposition d'une amende administrative peuvent faire l'objet de recours introduits devant le fonctionnaire délégué de la partie adverse, lesquels recours doivent être introduits dans des délais respectivement de trente et quinze jours.

Chacun des actes attaqués repose notamment sur le motif suivant:

" Qu'en ce qui concerne l'irrecevabilité, est seule admise comme cause d'exonération du non respect des délais un cas de force majeure, à savoir un événement irrésistible, imprévisible et extérieur, que le bailleur n'en invoque aucune".

Sans doute la partie adverse peut-elle être suivie lorsque, selon les termes de ce motif, elle soutient que, pour que la tardiveté d'introduction du recours administratif ne soit pas sanctionnée par l'irrecevabilité de celui-ci, il appartient au requérant de faire valoir l'existence d'un cas de force majeure dans lequel il se serait trouvé. Elle ne peut, en revanche, pas l'être lorsqu'elle prétend qu'en l'espèce, le requérant n'a pas invoqué la force majeure. En effet, même si les recours dont la partie adverse avait été saisie n'étaient pas rédigés en des termes particulièrement clairs, ils révélaient à suffisance qu'aux yeux du requérant, plusieurs circonstances, dont le fait que des courriers aient été dirigés vers des adresses erronées, lui paraissaient relever de cas de force majeure. De plus, elle était parfaitement informée des doléances exprimées à ce propos par le requérant, puisque, toujours selon les termes des actes attaqués, elle s'est référée à plusieurs courriers recommandés qu'il lui avait adressés, faisant notamment état de "précisons concernant les courriers envoyés «aux mauvaises adresses»".

Même s'il relevait du pouvoir d'appréciation de la partie adverse de décider si les circonstances rapportées par le requérant satisfaisaient, ou non, aux caractéristiques de la force majeure, le motif selon lequel le requérant n'avait nullement invoqué cette force majeure n'est, en toute hypothèse, pas exact. Le fait, relevé par les actes attaqués, qu'aucune faute ne puisse être reprochée à l'autorité administrative dans l'accomplissement des formalités de communication est, par ailleurs, indifférent à cet égard.

En décidant, sur la base de ce motif inexact, que les recours étaient irrecevables pour cause de tardiveté, et en s'abstenant d'examiner l'admissibilité des éléments précisément invoqués par le requérant pour justifier cette tardiveté, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et méconnu le principe général relatif à l'obligation de motivation matérielle des actes administratifs qui s'imposait à elle dans l'adoption des premier et deuxième actes attaqués.

Il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs formulés par le moyen. A les supposer fondés, ils ne pourraient entraîner une annulation plus étendue des premier et deuxième actes attaqués.

Aux termes de son rapport établi en vertu de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 précité, l'Auditeur rapporteur a estimé que la présente affaire n'appelait que des débats succincts. Cette conclusion n'est pas remise en cause à la suite des débats qui ont eu lieu à l'audience du 19 février 2016.

VI. DEMANDE D'INDEMNISATION

En fin de requête, le requérant demande au Conseil d'Etat, et sans autre indication, de "réserver 1 € provisionnel pour le dommage sciemment causé au requérant".

Ainsi formulée, une telle demande ne peut être considérée comme portant sur une "indemnité réparatrice" au sens de l'article 11bis des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973. Elle doit, en conséquence, être rejetée.

VII. DEMANDE DE DÉPERSONNALISATION DE L'ARRÊT

Dans sa requête, le requérant sollicite la dépersonnalisation de l'arrêt à intervenir.

Selon l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 7 juillet 1997 relatif à la publication des arrêts et des ordonnances de non-admission du Conseil d'Etat, toute partie à un litige porté devant le Conseil d'Etat peut requérir à tout moment de la procédure et jusqu'à la clôture des débats que, lors de la publication de l'arrêt ou de l'ordonnance, l'identité des personnes physiques ne soit pas publiée.

Il n'y a pas lieu de s'opposer à cette demande.

**PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :**

Article 1^{er}.

Sont annulées les décisions du fonctionnaire délégué du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mai 2015 qui déclarent irrecevables les recours introduits contre la décision du 14 mai 2013 d'interdiction immédiate de continuer à

mettre en location le logement situé 17 rue Drootbeek, à 1020 Bruxelles (3ème étage) et contre la décision du 19 juin 2013 de lui infliger une amende administrative de 9.200 euros concernant le même logement.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la requête en tant qu'elle poursuit la suspension de l'exécution des décisions précitées du 26 mai 2015 adoptées par le fonctionnaire délégué du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 3.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 4.

Lors de la publication du présent arrêt, l'identité du requérant ne sera pas mentionnée.

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-cinq mars deux mille seize par :

MM. David DE ROY,	Conseiller d'Etat, Président f.f.,
Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Vincent DURIEUX.

David DE ROY.