

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 240.403 du 11 janvier 2018

218.216/XV-2986

En cause :

l'a.s.b.l. Association

AL AFAK INTERNATIONALE,

ayant élu domicile chez
M^e Kevin POLET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la ville de Bruxelles,

ayant élu domicile chez
M^e Geoffroy GENERET, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 28 janvier 2016, l'a.s.b.l. Association AL AFAK INTERNATIONALE demande l'annulation de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 28 mai 2015 de retenir la candidature de Monsieur Marc DANIËLS concernant la location du local commercial sis place Rouppe, 1-2 à 1000 Bruxelles et, en conséquence, de rejeter la candidature de la requérante».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Marc JOASSART, premier auditeur, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 10 août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 19 septembre 2017 à 9 heures 30.

M. Imre KOVALOVSKY, président, a fait rapport.

M^e Gentsy GEORGE, *loco* M^e Kevin POLET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Pierre VANDUEREN, *loco* M^e Geoffroy GENERET, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier auditeur, a été entendu 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. Faits

La requérante est une association internationale à laquelle la personnalité juridique a été accordée par un arrêté royal du 28 janvier 2015. Elle a notamment pour but «la réalisation des projets stratégiques ciblés pour la communauté musulmane dans le domaine social, culturel et économique afin de créer des liens entre les citoyens».

La Régie foncière de la ville de Bruxelles gère et développe le patrimoine privé de celle-ci. Elle possède de nombreux rez-de-chaussée à vocation commerciale, principalement situés dans le centre de la ville. La liste des vacances locatives est publiée hebdomadairement. Les candidats locataires doivent introduire un dossier auprès du bureau de location de la Régie et, lorsque plusieurs candidatures sont introduites pour une même surface commerciale, un choix est opéré sur la base de différents critères, notamment en ce qui concerne les garanties financières présentées par le candidat.

Le 2 avril 2015, la Régie foncière adresse au président de la requérante un courrier électronique comportant les plans de la cave et du rez-de-chaussée d'un commerce situé place Rouppe 1-2 à Bruxelles, à la suite d'une conversation au sujet de ce bien.

Le 7 avril, le président de la requérante adresse un courrier électronique afin de convenir d'un rendez-vous au sujet du bien commercial en question.

Le 16 avril, la requérante introduit par porteur un dossier de candidature pour la location du bien. Elle est informée oralement que son dossier est incomplet parce qu'il ne comporte pas d'informations relatives aux garanties financières.

Le 16 juin, le président de la requérante adresse un courrier électronique au bourgmestre afin de solliciter un rendez-vous au sujet d'un «dysfonctionnement au sein de la Régie Foncière de Bruxelles».

Le 18 juin, l'échevin du Logement, de l'Égalité des chances et de l'Informatique répond à la requérante ce qui suit:

« Par la présente, j'accuse bonne réception de votre courriel daté du 16 juin 2015 concernant le local commercial sis Place Rouppe 1-2.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins a procédé à l'attribution de ce local en date du 28 mai 2015.

Comme expliqué lors de notre entrevue du 5 mai et déjà précédemment téléphoniquement par ma collaboratrice, plusieurs candidatures valables ont été introduites pour ce local, durant la période de mise en location. Lors de notre rencontre, l'analyse des candidatures était en cours et n'avait pas encore été clôturée.

Cette analyse a débouché sur la décision d'attribuer ce local à un commerce de type "Espresso & Slow Coffee". Ce choix se justifie, entre autres, par la qualité du dossier de la candidature, la qualité du projet proposé, la pertinence de cette affectation dans le quartier et les garanties financières apportées par le futur exploitant.

La Ville de Bruxelles a pour vocation de diversifier le type d'affectation des locaux commerciaux qu'elle met en location.

Cette proposition d'attribution a été avalisée à l'unanimité par le Collège.

[...] ».

Le 29 juillet, à la demande du conseil de la requérante, la Régie foncière adresse une copie de la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 28 mai 2015 qui est motivée de la manière suivante:

« 1. Een commercieel huurcontract van 9 jaar toekennen ten voordele van dhr. Marc DANIËLS, woonachtig Zuidstraat, 149 te 1000 Brussel tegen een maandelijkse netto huurprijs van 1.250,00 EUR, bovendien 110,00 EUR lasten en 128,00 EUR onroerende voorheffing, hetzij een totaal van 1.488,00 EUR.- Bestemming : Espresso & Slow Coffee Bar onder de naam Kaffa mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen - Zonder afbreuk te doen aan andere reglementaire en wettelijke beschikkingen waakt de uitbater erover dat hij over een kwalitatief uitstalraam beschikt.- In geen elk geval mag er een stock of opgeslagen goederen zichtbaar zijn. Bij het niet naleven van deze beschikkingen en na een eerste schriftelijke aanmaning zal er een boete van één maand huurgeld aangerekend worden.- In geval geen herstellingen uitgevoerd worden, zal het huurcontract opgezegd worden, ten nadele van de huurder, mits een opzeg van zes maanden.- Er is geen verhaal mogelijk.- De begindatum van de verhuring zal uiterlijk aanvangen de eerste dag van de derde maand na de officiële kennisgeving van de verhuring door de Grondregie».

Il s'agit de l'acte attaqué. Le courrier transmettant cette copie est rédigé notamment comme suit:

« [...]»

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 16 juillet 2015 par laquelle [sic] vous me faites part de votre souhait de recevoir le rapport du Collège attribuant à l'unanimité, le commerce situé Place Rouppe 1-2 à 1000 Bruxelles à Monsieur Marc Daniels. Ce choix se justifie, entre autres, par la qualité du dossier de la candidature, la qualité du projet, la pertinence de l'affectation dans le quartier et les garanties financières apportées par le futur exploitant.

Je vous envoie en annexe la décision du Collège datant du 28 mai 2015. Lors de l'entrevue de Monsieur Abderrahim Nmiyesse avec le responsable du bureau de location, Monsieur Charles de Biolley. Il a été clairement demandé à votre client de fournir, outre les statuts, un plan financier ou une preuve de moyens financiers dont dispose l'association Al Afak International. Monsieur Nmiyesse n'a pas donné suite à cette demande.

Je vous confirme que le contrat est déjà conclu et que la garantie locative a été payée par M. Marc Daniels.

[...]».

IV. Recevabilité

A. Argumentation de la partie adverse

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis*; qu'elle soutient que, dès le 18 juin 2015, la requérante savait que sa candidature n'avait pas été retenue et que la location avait été attribuée à un autre candidat et qu'elle connaissait les motifs de cette attribution, de sorte que le recours introduit le 28 janvier 2016 doit être considéré comme tardif;

Considérant qu'elle conteste également l'intérêt de la requérante; qu'elle expose qu'à la suite de l'attribution de la location à une société tierce, un contrat de bail commercial a été conclu et que l'annulation rétroactive de la décision attaquée ne pourrait pas avoir pour effet de mettre fin à cette convention de bail commercial, ni de permettre à la requérante de prétendre à la location du bien en question; qu'elle ajoute que le seul intérêt résidant dans la constatation d'une éventuelle illégalité, fût-ce dans la perspective d'une action judiciaire ultérieure ou pendante, s'apparente à l'action populaire et n'est pas suffisant au sens de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'État; qu'elle souligne que la requérante n'allègue pas que son offre aurait dû être préférée à celle qui été retenue par l'autorité et qu'il en va d'autant plus ainsi que le dossier qu'elle avait introduit n'était pas complet;

B. Dernier mémoire de la requérante

Considérant qu'à propos de l'exception en ce qu'elle est déduite de ce que son offre n'était pas complète, la requérante soutient qu'il ne lui incombe pas de démontrer que son offre était complète et qu'elle aurait dû conduire la partie adverse à prendre une décision différente de celle adoptée par l'acte attaqué, ce qui, selon elle, imposerait d'examiner le fond de l'affaire et dépasserait l'examen de la recevabilité du recours;

qu'elle fait valoir qu'aucune base légale ou réglementaire n'impose l'obligation de déposer une candidature «complète»; qu'elle affirme qu'en tout état de cause, l'acte attaqué ne lui reproche pas de ne pas avoir déposé une offre complète, qu'il se limite à relever que son acte de candidature ne comportait pas ses statuts mais qu'il n'indique pas que le caractère incomplet de sa candidature aurait emporté soit sa nullité soit l'impossibilité de la comparer avec les autres candidatures; qu'elle souligne que la partie adverse ne peut combler *a posteriori* les lacunes de la motivation de l'acte attaqué et que, dès lors que celui-ci ne contient aucune motivation relative aux garanties financières proposées par les candidats locataires concernés, elle est malvenue de prétendre que le prétendu caractère incomplet de sa candidature ne lui aurait pas permis de la comparer avec les autres offres;

qu'après avoir relevé que dans la décision attaquée et le rapport y annexé la partie adverse se limite en réalité à constater que quatre candidats ont déposé un dossier concernant la location du local commercial en cause, la requérante souligne que la motivation justifie le choix de la partie adverse par la circonstance qu'il existe plusieurs «snacks» dans le quartier et que le projet retenu permettra d'y apporter une diversité; que, selon elle, ces motifs ne permettent pas de comprendre le choix effectué dès lors que son projet se distingue manifestement de la tenue d'un snack et que l'ouverture d'une agence de voyage à caractère social et culturel et d'un centre de rencontre des responsables touristiques de pays étrangers permettrait, en suivant le même raisonnement, de diversifier les projets commerciaux du quartier concerné;

qu'elle en déduit que le caractère prétendument incomplet de sa candidature n'emporte aucune conséquence;

qu'elle ajoute qu'elle ne doit pas justifier qu'elle aurait dû obtenir la location du local concerné pour démontrer son intérêt au moyen, ce qu'elle ne pourrait faire eu égard au pouvoir d'appréciation de la partie adverse;

C. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que, dès lors que la requérante avait introduit une offre de location, la décision du collège des bourgmestre et échevins déclinant cette offre constitue un acte à portée individuelle qui devait lui être notifié; que ladite décision n'été notifiée à la requérante que par la lettre de la Régie foncière du 29 juillet 2015; que ce courrier ne comportait toutefois pas l'indication des voies de recours; que, conformément à l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le délai de soixante jours n'a commencé à courir que quatre mois après la réception de l'acte attaqué, le 31 juillet 2015; que le recours, introduit le 28 janvier 2016, n'est pas tardif;

Considérant que le formulaire de demande de location d'un commerce de la Régie foncière de Bruxelles prévoit que doivent être joints «statuts et copie de la carte d'identité de la personne qui représente la société dans le bail», mais également que «Le candidat locataire démontre de quels moyens financiers il dispose pour entamer l'activité souhaitée dans le local. (Bilan comptable et résultat d'exploitation, attestation bancaire, plan financier, emprunt, revenus,...)»; que la requérante ne conteste pas l'affirmation, contenue dans le courrier du 29 juillet 2015 lui notifiant

l'acte attaqué, selon laquelle il lui a été clairement demandé, au cours d'une entrevue avec le responsable du bureau de location, de fournir, outre ses statuts, un plan financier ou une preuve de ses moyens financiers;

que, selon le rapport au collège précédant l'acte attaqué, l'offre déposée par la requérante le 16 avril 2016 ne comportait que les statuts de l'association; que la requérante ne s'est pas inscrite en faux contre cette pièce; que si, en annexe à la requête, elle dépose une pièce 6 qui est censée apporter la preuve de l'envoi d'un complément de dossier le 20 avril 2016, il ne s'agit que d'un message électronique adressé le 31 juillet 2015 à son conseil qui ne permet pas d'établir avec certitude que les annexes sont identiques à celles qui auraient été envoyées le 20 avril 2015; qu'en outre, le fichier intitulé « plan financier agence de voyages AAI.numbers » n'est pas imprimé et ne figure donc pas dans la pièce 6; que rien n'établit que l'offre déposée par la requérante était complète, de sorte qu'elle ne pouvait être que refusée; qu'il en résulte que la requérante est sans intérêt au recours;

V. Indemnité de procédure

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse demande qu'une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros lui soit accordée, à la charge de la partie requérante; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande,

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
onze janvier deux mille dix-huit par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre, président,
M.	Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M ^{me}	Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Michel LEROY