

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE
A R R Ê T

n^o 258.078 du 30 novembre 2023

A. 236.648/VI-22.370

En cause : **RAINESS** Errol,
 ayant élu domicile chez
 M^e Koen DE PUYDT, avocat,
 marsveldplein 5/5
 1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34C
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 juin 2022, Errol Rainess demande l'annulation de « la décision du Fonctionnaire délégué du Bruxelles Logement, Service Public Régional de Bruxelles, par laquelle le recours du 16/03/2022 contre les décisions de la Cellule logements inoccupés (CLI) du 10/04/2019 et 07/10/2020 imposants des amendes pour le logement situé à 1130 BRUXELLES, Rue de Verdun 638 est rejeté comme irrecevable en raison de son retard ».

II. Procédure

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

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 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 21 septembre 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 11 octobre 2023 et le rapport leur a été notifié.

M. Imre Kovalovszky, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie adverse, a été entendue en ses observations.

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

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 23 février 2015, un agent de la direction du Logement du Service public Régional de Bruxelles dresse un procès-verbal d'infraction du chef de logement inoccupé à charge de la société Euro-Beauty, dont le requérant est l'unique administrateur et actionnaire, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble sis rue de Verdun, 638 à 1130 Haren.

Par un courrier du 31 mars 2015, la direction du logement adresse à cette société un avertissement du chef de logement inoccupé l'exhortant à « mettre fin à l'infraction présumée dans les 3 mois à dater de la présente ou [à] justifier l'inoccupation par des raisons légitimes ou cas de force majeure ». Il est précisé que l'amende encourue est de 8.900 euros.

D'abord confirmée par le fonctionnaire dirigeant, l'amende est finalement annulée sur recours, par décision du fonctionnaire délégué, le requérant ayant démontré que le courrier d'avertissement ne lui est jamais parvenu.

2. Un second avertissement du chef de logement inoccupé, accompagné d'un procès-verbal d'infraction, est adressé à la société Euro-Beauty par un courrier du 28 avril 2016 l'invitant à mettre fin à l'inoccupation « dans les 3 mois à dater de la présente » ou à justifier dans le même délai, l'inoccupation « par des raisons légitimes ou cas de force majeure ». Il est précisé que l'amende encourue s'élève à 8.900 euros.

En réponse à ce courrier, l'architecte de la société Euro-Beauty fait valoir auprès des services compétents de la partie adverse qu'il a introduit une première demande de permis d'urbanisme pour l'immeuble en cause en 2014, qu'à la suite de modifications, une nouvelle demande a dû être introduite en 2015 et qu'ayant reçu un avis favorable sous réserve que des modifications soient apportées au projet, il a réintroduit une nouvelle demande pour le compte de sa cliente le 10 mars 2016.

Par un courrier du 7 juin 2016, le fonctionnaire dirigeant de la cellule logements inoccupés notifie à la société Euro-Beauty sa décision de suspendre la procédure jusqu'au 1^{er} septembre 2016 compte tenu du projet de réhabilitation du bien en cause. Dans son courrier il précise qu'une copie de la décision d'octroi du permis d'urbanisme sollicité doit lui être adressée au plus tard pour cette date.

Par un courriel du 10 juillet 2016, le requérant sollicite une prolongation du délai, ce qui lui est accordé en raison de l'existence d'un projet de réhabilitation du bâtiment. Son attention est à nouveau attirée sur la nécessité de produire une copie du permis d'urbanisme obtenu.

D'autres prolongations seront ensuite accordées. Dans sa dernière décision, la partie adverse invitera le requérant à produire une copie du permis d'urbanisme réclamé de longue date pour le 1^{er} mars 2019 au plus tard.

Le 10 avril 2019, constatant que le bien est toujours en infraction plus de deux ans après la mise en demeure et qu'il n'a reçu aucune nouvelle concernant la demande de permis d'urbanisme qui avait conduit à ce qu'il suspende la procédure, le fonctionnaire dirigeant notifie à la société Euro-Beauty sa décision de confirmer l'amende administrative de 8.900 euros.

Par des courriels des 25 avril et 25 juin 2019, le requérant informe la partie adverse qu'il est à New-York où il reçoit des soins médicaux et qu'il espère être de retour en Belgique dans les prochaines semaines.

Par un courriel du 26 juin 2019, un agent de la partie adverse lui répond que la procédure est clôturée pour ce qui concerne la cellule logements mais qu'il peut introduire un recours auprès du fonctionnaire délégué.

3. Le 29 juin 2020, un nouvel avertissement du chef de logement inoccupé pour le bien sis rue de Verdun 638 à Haren, accompagné d'un procès-

verbal d'infraction, est adressé à la société Euro-beauty pour la période allant du 29 mars 2019 au 29 juin 2020 l'invitant à « justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure » ou à démontrer que « le logement est occupé conformément à sa destination ». Il est précisé que l'amende encourue est de 8.900 euros.

Ledit courrier est retourné à la partie adverse par les services postaux porteur de la mention « non réclamé ».

Le 7 octobre 2020, en l'absence de toute réponse au courrier du 29 juin, le fonctionnaire dirigeant confirme le montant de l'amende.

4. Par un courrier du 7 septembre 2021, un nouvel avertissement pour logement inoccupé pour la période du 7 septembre 2020 au 7 septembre 2021, accompagné d'un constat d'infraction, est adressé à la société Euro-Beauty pour le même immeuble avec une invitation à mettre fin à l'infraction et à produire, avant le 7 décembre 2021 « les preuves qui attestent » soit « de l'occupation de votre logement durant la période du 07/09/2020 au 07/09/2021 » soit « des raisons légitimes ou cas de force majeure qui justifient l'inoccupation de votre logement durant cette même période ». Il est précisé qu'à défaut de mettre fin à l'inoccupation pour le 7 décembre 2021, « la cellule logement inoccupés (CLI) vous imposera une amende administrative d'un montant de 17.800€ calculée comme suit » :

CALCUL AMENDE : (500€ x Mètres Courants de façade x Niveaux Inoccupés x Années en Infraction) x Index (500€ x 8.9 x 2 x 2) x 1 = 17.800 EUR
--

Ce courrier est lui aussi retourné à la partie adverse par les services postaux avec la mention « non réclamé ».

Selon les indications figurant dans le mémoire en réponse, aucune amende n'a été prononcée à la suite de cet avertissement.

5. Le 14 janvier 2022, un nouvel avertissement assorti, comme les précédents, d'une invitation à mettre fin à l'infraction et à fournir les preuves soit de ce qu'il a été mis fin à l'inoccupation, soit des raisons légitimes ou cas de force majeure justifiant celle-ci est notifié à la société Euro-Beauty. Il est précisé que l'amende encourue est de 17.800 euros.

Ce courrier est retourné à la partie adverse par les services postaux avec la mention « non réclamé ».

6. Le 16 mars 2022, le requérant saisit le fonctionnaire délégué d'un recours sollicitant l'annulation de toutes les amendes qui ont été infligées pour le bien sis rue de Verdun 638 à 1130 Haren, auquel il joint plusieurs attestations et certificats médicaux.

Il invoque en particulier :

- un cas de force majeure tenant au fait qu'affecté d'une maladie rare, il a dû partir en urgence à New-York en 2018 pour se faire soigner et qu'il y a eu ensuite le confinement imposé lors de la pandémie de Covid-19 ;
- le fait que la demande de permis d'urbanisme pour son grand projet éco-résidentiel a été un processus long, compliqué, coûteux et complexe, que la dernière demande de permis a fait l'objet d'une décision de refus qui ne lui est parvenue que mi-2020, alors qu'il était à New-York et très malade, qu'il a tenté d'informer au mieux la cellule logements inoccupés dans les limites de ses capacités et de ses forces réduites et qu'il va réintroduire une demande de permis ;
- la circonstance que le bien est frappé d'un plan définitif d'expropriation de sorte qu'aucun investissement n'était possible avant d'obtenir un permis d'urbanisme.

7. Par une décision du 6 avril 2022, le fonctionnaire délégué décide en substance que le recours qui a été introduit le 16 mars 2022 contre les décisions de la cellule logements inoccupés des 10 avril 2019 et 7 octobre 2020 « est irrecevable car il a été introduit tardivement » et confirme par voie de conséquence l'amende d'un montant total de 17.800 euros.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est notifiée à la société Euro-Beauty par un recommandé postal dont il est accusé réception le 21 avril 2022.

8. Le 13 mai 2022, le fonctionnaire dirigeant notifie à la société Euro-Beauty sa décision de confirmer l'amende d'un montant de 17.800 euros qui avait été annoncée dans le courrier d'avertissement du 14 janvier 2022.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le recours est manifestement irrecevable.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. Thèse de la partie adverse

La partie adverse soutient que n'étant pas le propriétaire de l'immeuble pour lequel une amende administrative du chef de logement inoccupé a été infligée, le requérant ne justifie pas d'un intérêt direct et personnel à l'annulation de l'acte attaqué. Elle observe qu'en effet, le recours est introduit par M. Errol Rainess en son nom personnel alors que le propriétaire du bien sis rue de Verdun 638 à 1130 Haren est la société anonyme Euro-Beauty. Elle insiste sur la circonstance que c'est à cette société qu'elle a adressé tous ses courriers. Elle tire également argument du fait que dans son dispositif, sous le titre « Notifications », l'acte attaqué mentionne que « La présente décision est envoyée à la requérante, Euro-Beauty S.A., avenue Albert 42 à 1190 Bruxelles ». Elle fait valoir que le recours ne pouvait être introduit que par la société Euro-Beauty. Selon elle, le fait que le requérant soit le seul actionnaire et l'unique administrateur de cette personne morale lui confère tout au plus un intérêt indirect au présent recours.

B. Thèse de la partie requérante

Le requérant considère qu'étant le seul actionnaire et administrateur de la société propriétaire de l'immeuble pour lequel une amende administrative est infligée il est certain qu'il justifie d'un intérêt suffisamment individualisé et direct à agir. Il fait valoir qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que sa situation personnelle, à savoir son état de santé, « est un élément inhérent et essentiel à la décision attaquée ». Il insiste sur le fait que dans l'acte attaqué, il est fait référence à plusieurs reprises à sa personne et à ses obligations administratives. Il soutient que son intérêt à agir se confond à l'évidence avec celui de sa société. Il explique que l'annulation de l'acte attaqué est de nature à lui procurer un avantage à la fois direct et personnel dès lors que les amendes infligées ont une influence sur son patrimoine, ses activités professionnelles et sa responsabilité éventuelle en tant qu'administrateur.

Le requérant fait par ailleurs valoir « qu'il a été spécialement mandaté à la subrogation dans les droits et obligations de la société S.A. Euro-Beauty afin d'introduire un recours contre les décisions prises par Bruxelles Logement concernant les amendes imposées sur la propriété située rue de Verdun 638, à 1130 Haren et pour l'introduction de procédures administratives ultérieures auprès des

juridictions administratives, dans la mesure nécessaire à la sauvegarde des intérêts de l'entreprise ». Il renvoie aux pièces annexées au mémoire en réplique qui en attestent. Il affirme que ce mandat « a été pris par l'organe compétent de la personne morale dans le respect des règles de représentation qui la concernent » et que « [l]es statuts d'Euro-Beauty déterminent [qu'il] peut agir seul pour le compte de la société ».

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, desdites lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et léser un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement, doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. L'intérêt direct suppose qu'il existe une liaison causale directe, sans interposition d'un lien de droit ou de fait, entre l'acte attaqué et les inconvénients que la partie requérante fait valoir. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours.

Le présent recours est introduit par M. Errol Rainess, en son nom personnel, alors qu'il n'est pas contesté que le propriétaire de l'immeuble sis rue de Verdun 638 à 1130 Haren, pour lequel une amende administrative du chef de logement inoccupé est infligée, est la société Euro-Beauty.

Le fait que le requérant est l'unique administrateur et actionnaire de la société qui est la destinataire de la décision attaquée ne lui confère pas un intérêt personnel à solliciter l'annulation de cet acte. En effet, les associés ou administrateurs d'une personne morale ne disposent pas d'un intérêt personnel à obtenir l'annulation d'une décision qui concerne cette personne morale et la circonstance que la motivation d'une telle décision fait état de la situation personnelle de ces associés ou administrateurs n'est pas de nature à contredire ce constat.

S'agissant de l'incidence de l'acte attaqué sur le patrimoine du requérant, ce dernier et sa société sont deux personnes juridiques distinctes qui ne peuvent être confondues. Le coût de l'amende n'est appelé à être supporté que par la société Euro-Beauty, qui dispose d'un patrimoine propre, distinct de celui du

requérant. Le patrimoine personnel du requérant n'est donc pas directement affecté par l'acte attaqué.

Enfin, l'argument du requérant qui fait valoir qu'il aurait qualité pour agir dès lors qu'il a été dûment mandaté pour ce faire n'est pas de nature à justifier son intérêt direct et personnel à l'annulation de l'acte attaqué, la qualité pour agir et l'intérêt au recours étant deux conditions distinctes de recevabilité d'un recours.

En sa qualité d'unique administrateur et actionnaire de la personne morale appelée à payer l'amende infligée par la partie adverse, même s'il subit les effets défavorables de l'acte attaqué, le requérant ne justifie pas d'un intérêt personnel et direct à son annulation.

À défaut d'avoir été introduit au nom et pour le compte de la société Euro-Beauty, le recours est irrecevable.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. 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.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 novembre 2023, par la VI^e chambre du
Conseil d'État composée de :

Imre Kovalovszky,
Vincent Durieux,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

Imre Kovalovszky