

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.283 du 5 novembre 2024

A. 234.312/VI-22.125

En cause : **A. B.,**
ayant élu domicile
rue du Grand Bigard 393 A
1082 Bruxelles,

contre :

1. **la Direction Allocations Loyer & Logements inoccupés,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,** représentée
par son Gouvernement,
ayant pour conseils
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34 C
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 août 2021, la partie requérante demande l'annulation de « la décision de la Cellule logements inoccupés de la Direction allocations loyer et logements inoccupés du 16 juin 2021 ».

II. Procédure

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, 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.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Benoit Cuvelier, premier auditeur chef de section 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 des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 19 août 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 octobre 2024.

M^{me} Florence Piret, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

La partie requérante et M^e Christen Nzazi *loco* Evrard de Lophem, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Benoit Cuvelier, premier auditeur chef de section, 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. Exposé des faits utiles

1. Au début du mois d'août 2017, à la suite d'une plainte de la ville de Bruxelles, la cellule Logements inoccupés de Bruxelles Logement enquête sur le bien sis Cité du Sureau, n° 18, à 1000 Bruxelles, qui appartient en copropriété au requérant.

2. Par un courrier du 5 septembre 2017 envoyé par pli recommandé, avec accusé de réception, et par pli simple, au domicile du requérant, à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, le fonctionnaire dirigeant de la cellule Logements inoccupés de Bruxelles logement adresse l'avertissement prévu par l'article 20, § 3, du Code bruxellois du logement.

Ce courrier indique ce qui suit :

« L'inoccupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble destiné au logement pendant plus de douze mois consécutifs constitue une infraction au sens de l'article 20 du Code bruxellois du Logement, dont vous trouverez un extrait en fin de courrier.

L'enquête réalisée par les agents de [...] Bruxelles Développement urbain a révélé

une forte présomption d'inoccupation concernant les logements en rubrique, dont vous êtes signalé comme propriétaire. Cette présomption se base notamment sur les critères suivants :

- ☒ [X] Personne n'est inscrit à l'adresse à titre de résidence principale
- ☐ [] Le logement a fait l'objet d'une demande de réduction du précompte immobilier pour improductivité
- ☒ [X] La consommation d'eau pendant une période d'au moins douze mois est inférieure aux seuils fixés par le Gouvernement
- ☒ [X] La consommation d'électricité pendant une période d'au moins douze mois est inférieure aux seuils fixés par le Gouvernement

Vous êtes mis en demeure de mettre fin à l'infraction présumée dans les 3 mois à dater de la présente ou de justifier l'inoccupation par des raisons légitimes ou cas de force majeure, impérativement dans ce même délai.

En cas de travaux, vous êtes prié de produire un permis d'urbanisme ou un devis détaillé, accompagné d'un échéancier, et d'entreprendre ces travaux de manière effective dans les trois mois de la justification.

En absence de réponse ou à défaut d'avoir mis fin à l'infraction ou de l'avoir valablement justifiée dans les trois mois de la présente, une sanction administrative vous sera infligée.

Dans votre situation, l'amende encourue s'élève à :

CALCUL AMENDE : $(500 \text{ €} \times \text{Mètres Courants de Façade} \times \text{Niveaux inoccupés} \times \text{Années en Infraction}) \times \text{Index}$ $(500 \text{ €} \times 3.7 \times 2 \times 1) \times 1 = 3700 \text{ EUR}$

En cas de confirmation de la sanction, le paiement de l'amende n'octroie en aucun cas le droit de laisser un logement inoccupé pendant douze mois supplémentaires.

A chaque nouvelle infraction constatée, le nombre cumulé d'années d'inoccupation ininterrompue est pris en compte dans le calcul de l'amende encourue.

La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit : courrier, fax, courriel ou personnellement dans nos bureaux, mais, dans ce dernier cas, exclusivement sur rendez-vous au [...].

Une visite, lors de laquelle il vous est demandé de vous munir de tous les documents jugés utiles (bail enregistré, devis, contrats, permis...) peut également être sollicitée auprès de l'inspecteur en charge du dossier :

[...]

Une fois l'amende notifiée, vous disposez de 30 jours pour introduire un recours suspensif auprès de :

Service public régional de Bruxelles
Madame [A.V.], Fonctionnaire déléguée
[adresse]

[...] ».

Sont annexés à cet avertissement :

- le procès-verbal de constat d'infraction établi le 5 septembre 2014 qui, concernant les critères d'inoccupation, indique qu'il ressort (1) du registre national que personne n'est inscrit à cette adresse à titre de résidence principale dans les registres de la population, (2) de « Sibelga » que la consommation d'électricité du logement est inférieure à 100 kWh/an et (3) de « Hydrobru » que la consommation d'eau du logement est inférieure 3m³/an ;
- un extrait de la réglementation applicable (articles 15, § 2 et 20 à 22 du Code bruxellois du logement).

Le 22 septembre 2017, le pli recommandé est retourné auprès des services de Bruxelles logement avec la mention « non réclamé ».

3. Le 6 octobre 2017, le requérant cède ses droits dans le bien immobilier litigieux.

4. Par un courrier du 10 janvier 2018, le fonctionnaire dirigeant de la cellule Logements inoccupés de Bruxelles logement envoie un courrier de rappel au requérant, toujours à l'adresse de son domicile, à 1082 Berchem-Sainte-Agathe. Il lui est, entre autres, précisé qu'en l'absence de réaction de sa part dans les quinze jours, l'amende de 3.700 euros lui sera notifiée.

5. Par un courrier du 8 février 2018 envoyé par pli recommandé, avec accusé de réception, et par pli simple, au domicile du requérant, à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, le fonctionnaire dirigeant de la cellule Logements inoccupés de Bruxelles Logement constate l'absence de suite donnée à l'avertissement adressé le 5 septembre 2017. Ce courrier confirme l'amende préalablement annoncée dans l'avertissement. Il enjoint au requérant de payer le montant de l'amende (3.700 euros) dans les deux mois et indique qu'un recours suspensif contre cette décision peut être introduit par recommandé dans les 30 jours à dater de la notification de ce courrier au fonctionnaire délégué [A.V.] de la direction conseils et recours du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Est annexé à ce courrier un extrait de la réglementation applicable (articles 20, § 5, et 21 du Code bruxellois du logement et articles 12 et 13 de « l'ordonnance établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale »).

Le 2 mars 2018, le pli recommandé est retourné auprès des services de Bruxelles logement avec la mention « non réclamé ». Sur l'enveloppe du pli

recommandé, il est indiqué qu'un avis de passage a, le 12 février 2018, été laissé dans la boîte aux lettres du domicile du requérant.

6. Par un courrier du 19 avril 2019, la ville de Bruxelles exonère le requérant de la « taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés en raison des travaux réalisés ou en cours de réalisation pour une période de douze mois allant du 1^{er} mai 2018 au 30 avril 2019 ».

7. Par un courrier électronique du 20 mai 2021, le requérant introduit une plainte auprès du service des plaintes de la Région de Bruxelles-Capitale à la suite de la signification de la contrainte de payer l'amende administrative d'un montant de 3.700 euros pour logement inoccupé. Il explique avoir cédé sa part sur l'immeuble litigieux depuis juin 2017 et précise que ses enfants y habitent depuis l'année 2018.

8. Par un courrier électronique du 25 mai 2021, la cellule Logements inoccupés de Bruxelles logement répond ce qui suit au service des plaintes :

« En date du 05/09/2017, un avertissement a été envoyé [au requérant] en raison de l'inoccupation présumée de son immeuble. Cet avertissement lui offrait la possibilité de justifier l'inoccupation du bien ou de renverser la présomption d'inoccupation. Ce courrier l'informait également de la sanction encourue. En date du 08/02/2018, en raison de l'absence de réaction de sa part, la sanction encourue a été confirmée.
Je vous annexe les deux courriers.
À la suite de l'envoi de l'amende, [le requérant] a dû recevoir plusieurs rappels de paiement de Bruxelles Logement. À défaut de s'être acquitté du montant, le dossier a été transféré à Bruxelles Fiscalité pour un recouvrement forcé.
La procédure a été initiée à son encontre en septembre 2017 puisque selon les informations à notre disposition, c'était encore lui le propriétaire de l'immeuble. L'infraction vise les douze mois qui précèdent l'envoi de notre avertissement à savoir la période du 05/09/2016 au 05/02/2017 ».

9. Par un pli recommandé, avec accusé de réception, déposé le 25 mai 2021 auprès des services de Bpost, reçu le lendemain, le requérant introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de la direction des Affaires juridiques du service public régional de Bruxelles contre la décision du 8 février 2018 confirmant l'amende administrative de 3.700 euros.

Il fait, en substance, valoir que son bien est en ordre depuis l'année 2018, que les services de la direction Logement sont venus constater la mise aux normes de cette propriété, que cela fait trois ans que tout a été mis en ordre pour restaurer le bien, que la façade a été rafraîchie et repeinte et que les châssis et les portes ont été remplacés.

Le requérant joint, en annexe à ce courrier, la décision de la ville de

Bruxelles de l'exonérer de la « taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés en raison de travaux réalisés ou en cours de réalisation pour une période de 12 mois du 1^{er} mai 2018 au 30 avril 2019 », une photo partielle d'un compteur, une copie de la contrainte décernée par l'huissier de justice ainsi qu'une copie d'une composition de ménage datée du 5 février 2020 qui atteste que la maison est bien habitée depuis le 2 juillet 2019.

10. Par un courrier du 31 mai 2021, le fonctionnaire délégué accuse réception du recours introduit par le requérant et informe ce dernier qu'une décision lui sera envoyée dans les 30 jours de la réception du recours, à défaut de quoi l'amende est annulée.

11. Par une décision du 16 juin 2021, le fonctionnaire délégué déclare le recours « irrecevable » car introduit tardivement.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme il suit :

« [...] »

Article 21 du Code : “Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans le mois de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative”.

Vous déclarez n'avoir jamais réceptionné les décisions relatives à l'amende contestée.

Or, il ressort du dossier administratif que la décision d'amende contestée vous a été envoyée par la CLI le 08/02/2018, par envoi recommandé avec accusé de réception, mais que vous n'êtes pas allé chercher ces recommandés à la poste.

L'accusé postal (reçu de Bpost) relatif au courrier indique que le courrier recommandé n'a pas été réclamé par son destinataire. Il précise également qu'un avis postal de réception d'un courrier recommandé a été déposé dans la boîte aux lettres le 12/02/2018. Le courrier contesté est revenu à l'expéditeur le 28/02/2018. Lorsqu'une notification s'effectue par un envoi recommandé, à défaut de remise du pli recommandé à son destinataire ou au représentant de celui-ci, la date de notification à prendre en compte est le jour du dépôt dans la boîte aux lettres de l'intéressé d'un avis l'informant de l'arrivée d'un envoi recommandé.

Vous avez donc été valablement mis en mesure de renverser la présomption d'inoccupation ou de justifier l'inoccupation à cette époque.

Pour ce qui concerne la décision d'amende contestée, l'accusé postal (reçu de Bpost) indique que le courrier recommandé a été envoyé, mais n'a pas été réclamé par le destinataire.

La décision a été notifiée à la bonne adresse et indique correctement l'existence d'un recours administratif ainsi que les formes et délai à respecter, de telle sorte que le délai d'un mois pour introduire le recours a pu valablement courir.

Vous ne contestez pas avoir reçu ce courrier à l'époque, mais vous considérez que votre immeuble est en ordre actuellement puisqu'occupé.

Votre recours introduit ce 22 mai 2021, soit plus de trois ans après la notification de la décision, a largement dépassé ce délai.

L'introduction d'un recours est soumise au respect d'un délai d'action strict, qui est d'ordre public et ne peut être ni abrogé ni prorogé, même de l'accord des parties.

Seul un cas de force majeure dûment prouvé permettrait de prolonger le délai de recours. Aucun cas de force majeure n'est allégué en l'espèce.
Votre recours est donc tardif et doit être déclaré irrecevable.
La tardiveté du recours prive le fonctionnaire délégué de toute compétence pour examiner le dossier au fond.
En conséquence, la décision contestée reste pleinement valable et produit toujours ses effets [...] ».

Cette décision a été notifiée au requérant par un pli recommandé du 17 juin 2021. Après une tentative de livraison sans succès le 25 juin 2021, le pli a été délivré au requérant le 28 juin 2021.

IV. Mise hors de cause de la première partie adverse

La Direction Allocations Loyer & Logements inoccupés est un organe de la Région de Bruxelles-Capitale ne disposant pas d'une personnalité juridique distincte de cette dernière.

Il convient dès lors de la mettre hors de cause.

V. Premier et deuxième moyens réunis

V.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête

Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 20, § 3, du Code bruxellois du logement. Il expose qu'en vertu de la disposition légale précitée, un pli recommandé doit être adressé au propriétaire. Il explique que le bien était déjà vendu et qu'aucun courrier ne lui a été adressé à son adresse postale. Il soutient qu'il n'a pas eu accès au contenu ni aux différentes informations qu'il était en droit de connaître.

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 20, § 4, du Code bruxellois du logement. Il expose que, selon cette disposition légale, « il est possible [pour] l'auteur présumé de présenter ses moyens de défense au fonctionnaire délégué ». Il estime que deux éléments n'ont pas été respectés à savoir, d'une part, le fait qu'il n'était plus le propriétaire lorsque le recommandé lui a été envoyé et s'est « retrouvé donc hors délai », et d'autre part, le fait qu'il n'a pu user de son droit de réponse pour expliciter les faits.

B. Mémoire en réplique

Quant au premier moyen, le requérant explique que le courrier de la ville de Bruxelles l'exonérant de la taxe prouve qu'il a entamé des démarches administratives afin de régler la situation. Il reproduit le contenu de l'article 15, § 2, du Code bruxellois du logement et précise que dans la mesure où l'immeuble était destiné à la vente, il n'était pas nécessaire de réaliser des travaux. Il ajoute qu'il était prévu que l'acquéreuse, copropriétaire dudit bien, réalise les travaux, mais qu'il a fallu attendre que les démarches administratives et que les procédures suivent leur cours pour aboutir à une date concrétisant la vente fixée au 11 septembre 2017. Il écrit encore que « le délai entre la fin de la période couvrant l'annulation de la taxe et la date du compromis de vente n'a duré que deux mois, période durant laquelle il ne pouvait agir puisqu'il s'agissait de démarches indépendantes de sa volonté ».

Quant au deuxième moyen, le requérant explique qu'il est copropriétaire du bien en cause et reproduit des extraits des articles 3.68 et 3.69 du Code civil. Il estime que le fait qu'il soit copropriétaire de ce bien implique « une égalité face aux décisions prises par la ville de Bruxelles ». Il estime que deux décisions distinctes (décision d'infliger l'amende et exonération de la taxe) ont été prises quant au même bien *sis* Cité du Sureau n° 18, à 1000 Bruxelles et que l'existence de « deux décisions pour un même bien en indivision rendent l'une des deux décisions caduque, à savoir celle qui prétend [...] percevoir une amende de 3600 euros (sic) ». Il rappelle avoir vendu ses parts de l'immeuble en cause au second copropriétaire et avoir signé le compromis de vente en juin 2017.

C. Dernier mémoire de la partie requérante

Le requérant expose que l'autre copropriétaire, qui est son ex-épouse, a pris contact par téléphone avec les services compétents de la ville de Bruxelles pour expliquer que des travaux étaient prévus, mais qu'il fallait d'abord qu'elle rachète ses parts. Il ajoute qu'un délai a été accordé et qu'une visite a été fixée pour constater que des travaux de rénovation ont bien été réalisés. Il ajoute ce qui suit :

« Il est précisé dans le rapport que les faits reprochés concernent la période du 5 septembre 2016 au 5 septembre 2017. La vente a été réalisée quelque temps après et les travaux ont été réalisés.

Le 19 avril 2019, nous recevons un courrier signifiant que nous sommes exonérés de l'amende pour ladite période. Dès lors, pour nous, cette affaire est clôturée et en ordre administrativement.

Nous ne pouvions savoir que les deux recommandés envoyés et non réclamés par nos soins traitaient de ce sujet puisqu'un courrier officiel de la ville de Bruxelles stipulait l'exonération de l'amende. Nous savions pertinemment que la copropriétaire avait entamé toutes les démarches administratives puisque nous nous étions mis d'accord sur ce point.

Nous souhaitons préciser que, même s'il ne s'agit pas d'un élément lié à l'ordre public, nous nous trouvions dans une situation de santé délicate qui ne nous permettait pas de traiter notre administratif privé et professionnel. Et qu'il serait regrettable de considérer cet acte – de non répondre - comme un manque de respect ou de négligence totale envers l'administration de la ville de Bruxelles. Nous étions persuadés que cette question était réglée et que les envois ne concernaient nullement cette affaire ».

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Dans sa version applicable au litige, l'article 20 du Code bruxellois du logement dispose comme il suit :

« § 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.
[...]

§ 2. Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein du Service public régional de Bruxelles [version applicable avant le 1^{er} septembre 2019 : « Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale »]. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions décrites au § 1^{er}, soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestres et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile, pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine.
[...]

§ 3. Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service visé au § 2, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les trois mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit.

L'avertissement est notifié par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Il mentionne :

- a) le fait imputé et la disposition légale enfreinte ;
- b) le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction constatée ;
- c) la sanction administrative encourue ;
- d) qu'en cas de non-paiement éventuel des amendes infligées, il pourra être procédé à la vente publique du logement ;
- e) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information sur le Logement ;
- f) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code ;
- g) les voies et délais de recours.

§ 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.
[...]

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.

§ 5. L'amende est recouvrée et poursuivie suivant les règles prévues dans l'ordonnance établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale. En cas de non-paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

[...]

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire ».

Dans sa version applicable au litige, l'article 21 du même Code est libellé comme il suit :

« Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans le mois de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. À défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée ».

Les griefs soulevés dans la requête semblent tenir au fait que le requérant n'aurait pas reçu le pli recommandé contenant l'avertissement visé à l'article 20, § 3, du Code bruxellois du logement parce qu'il n'était plus propriétaire du bien, qu'il s'est, de ce fait, retrouvé hors délai pour réagir et qu'il n'a pas pu présenter ses arguments de défense devant le fonctionnaire dirigeant de la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement. C'est, semble-t-il, par erreur qu'il vise, dans son deuxième moyen, le « fonctionnaire délégué ». L'article 20, § 4, dernier alinéa, du Code bruxellois du logement, dont il invoque la violation, porte, en effet, sur la procédure à suivre avant que la décision d'imposer une amende ne soit prise – en premier ressort – par le fonctionnaire dirigeant de la cellule Logements inoccupés de Bruxelles logement.

De tels griefs sont irrecevables, car étrangers à l'acte attaqué par le présent recours. L'acte attaqué est, en effet, la décision du fonctionnaire délégué prise – en deuxième ressort – de déclarer irrecevable, pour tardiveté, le recours introduit devant lui.

Par une lecture bienveillante des moyens de la requête, il pourrait être considéré que le requérant entend soutenir qu'il n'a pas reçu le pli recommandé contenant la décision du 8 février 2018 lui infligeant l'amende administrative, en sorte que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas déclarer son recours tardif. Il n'identifie cependant pas la disposition légale ou le principe qui, dans ce cas, aurait été violé, en sorte qu'un tel grief serait également irrecevable.

En tout état de cause, le requérant ne peut être suivi lorsqu'il affirme, dans l'exposé sommaire des faits de la requête, que le courrier recommandé contenant la décision du 8 février 2018 « a été expédié au bien situé à la Cité de Sureau à 1000 Bruxelles », alors qu'à cette date il n'était plus copropriétaire du bien litigieux. En effet, il ressort du dossier administratif que le pli recommandé contenant la décision précitée a été envoyé à l'adresse de son domicile, qui est d'ailleurs la même que celle qu'il a utilisée pour introduire son recours devant le fonctionnaire délégué ainsi que le présent recours.

Comme il vient d'être indiqué, la décision du 8 février 2018 d'infliger une amende au requérant a notamment été notifiée par pli recommandé, avec accusé de réception. Ce mode de transmission permet d'établir la date certaine de la notification du pli contenant la décision d'infliger l'amende. Sur l'enveloppe du pli recommandé, il est indiqué qu'un avis de passage a été déposé, le 12 février 2018, dans la boîte aux lettres du domicile du requérant. À la suite du dépôt de cet avis, le pli s'est retrouvé au point d'enlèvement de Bpost. Il n'a pas été réclamé par le requérant dans le délai imparti à cet effet et est ensuite retourné, le 2 mars 2018, aux services de Bruxelles logement avec la mention « non réclamé ».

Dans l'hypothèse où le destinataire ne retire pas le pli recommandé dans le délai imparti à cet effet, la date à laquelle il est censé avoir « reçu » le pli est la date à laquelle l'avis de passage a été déposé dans la boîte aux lettres. Dans ce cas, en effet, le pli recommandé est retourné à l'expéditeur, accompagné de l'accusé de réception non signé, et l'expéditeur est, par les mentions qui figurent sur l'enveloppe du pli recommandé, dûment informé de ce que celui-ci a bien été présenté sans succès à une date précise et que le pli n'a pas été retiré dans le délai imparti. Dans cette hypothèse, le point de départ pour le calcul du délai est, à défaut d'une disposition expresse en sens contraire et sauf cas de force majeure, la date à laquelle le pli recommandé avec accusé de réception a été présenté sans succès, le dépôt de l'avis de passage valant réception.

Les circonstances invoquées par le requérant au fil de ses différents écrits de procédure – comme le fait qu'il n'était plus propriétaire du bien litigieux, que son ex-épouse a entrepris des démarches pour régulariser son bien, qu'elle a effectué des travaux, qu'il était en contact avec la ville de Bruxelles et que celle-ci l'a exonéré du paiement de la « taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés en raison des travaux réalisés ou en cours de réalisation pour une période de douze mois allant du 1^{er} mai 2018 au 30 avril 2019 » – sont, tout

d'abord, pour certaines, invoquées tardivement. Dans tous les cas, l'ensemble de ces circonstances ne constitue pas un cas de force majeure pouvant justifier que le requérant n'a pas reçu le pli recommandé à l'adresse de son domicile et n'a pas introduit de recours devant le fonctionnaire délégué dans le délai d'un mois prévu par l'article 21 du Code bruxellois du logement.

Le requérant soutient, pour la première fois, dans son dernier mémoire, qu'il se trouvait dans une « situation de santé délicate » qui l'empêchait de suivre la procédure administrative. Il avait déjà produit, dans son mémoire en réplique, une attestation de sa caisse d'assurance sociale certifiant que « depuis le 01/10/2016 », il est en « assimilation – maladie ». Outre que l'argument est tardif, il n'est pas suffisamment étayé pour attester d'un cas de force majeure justifiant l'introduction, le 25 mai 2021, du recours introduit devant le fonctionnaire délégué contre l'amende administrative infligée le 8 février 2018, soit plus de trois ans plus tôt. Ces circonstances auraient, qui plus est, dû être invoquées devant le fonctionnaire délégué. Or, l'acte attaqué précise bien qu'« [a]ucun cas de force majeure n'est allégué en l'espèce ».

Le fonctionnaire délégué a valablement pu considérer que le recours introduit le 25 mai 2021 était irrecevable en raison de sa tardiveté.

Les premier et deuxième moyens ne peuvent être accueillis.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure « liquidée au montant de base indexé de 770 euros ».

Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

Il convient de mettre hors de cause la Direction Allocations Loyer & Logements inoccupés.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros accordée à la deuxième partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 novembre 2024, par la VI^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Florence Piret,
Michèle Belmessieri,
Aurélien Vandeburie,
Adeline Schyns,

conseillère d'État, présidente f.f.,
conseillère d'État,
conseiller d'État,
greffière.

La greffière,

La Présidente,

Adeline Schyns

Florence Piret