

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 133.979 du 16 juillet 2004

A.150.549/XIII-3324

En cause : **LASHAF** Warda,
ayant élu domicile chez
Me Isabelle de VIRON, avocat,
rue des Coteaux 41
1210 Bruxelles,

contre :

- 1. la Société anonyme FOYER ANDERLECHTOIS,**
- 2. la Société anonyme SOCIÉTÉ DU LOGEMENT
DE LA REGION BRUXELLOISE,**

ayant toutes les deux élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 7 avril 2004 par Warda LASHAF, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision prise par la SLRB le 24 février 2004 et notifiée à la requérante le 1^{er} mars 2004";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu l'ordonnance du 13 avril 2004 accordant à la requérante le bénéfice de la procédure gratuite dans la procédure en suspension;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} CARLIER, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 11 juin 2004 fixant l'affaire à l'audience du 22 juin 2004 à 10 heures, date à laquelle elle a été remise à l'audience du 29 juin 2004;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Isabelle de VIRON, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Christophe LEPINOIS, loco Me Philippe COENRAETS, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} CARLIER, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 10 avril 2001, la requérante introduit une demande de règlement collectif de dettes. Par ordonnance du 30 octobre 2001, le juge des saisies du Tribunal de première instance de Bruxelles désigne un médiateur de dettes.

2. Le 26 octobre 2001, la requérante, mère de deux petites filles dont elle a la charge, introduit une demande de logement social auprès de la société immobilière de service public LE FOYER ANDERLECHTOIS (ci-après "le Foyer anderlechtois"). Elle signale bénéficier du minimum de moyens d'existence depuis le 1^{er} juin 1998.

3. Le 11 mars 2002, le Foyer anderlechtois transmet à la requérante un formulaire de renouvellement de sa candidature. A cette occasion, elle déclare sur l'honneur ne pas posséder de bien immobilier en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, que ce soit à usage privé ou professionnel.

4. Le 20 juillet 2002, le Foyer anderlechtois attribue provisoirement un logement "deux chambres" à la requérante.

5. Le 28 août 2002, la requérante signe le contrat de bail prenant cours le 1^{er} septembre 2002 et ne mentionne ni dans celui-ci ni dans la déclaration sur l'honneur qui accompagne le contrat, être propriétaire d'un bien immobilier.

6. Le 8 novembre 2002, la requérante sollicite une entrevue auprès du président du Foyer anderlechtois.

7. Le 12 novembre 2002, le médiateur de dettes indique à la requérante que "si l'estimation du notaire s'avère exacte, la vente du bien, même au prix minimum proposé par le notaire, permettrait de payer toutes (ses) dettes et laisserait encore un surcroît (de) quelques centaines de milliers de francs".

8. Le 3 décembre 2002, à l'occasion du calcul du loyer à appliquer à partir du 1^{er} janvier 2003, la requérante signe une déclaration sur l'honneur dans laquelle elle indique être propriétaire d'un bien immobilier.

9. Le 28 juin 2003, la requérante sollicite auprès du Foyer anderlechtois une diminution de son loyer pour une période de six mois au motif qu'elle se trouve en situation de médiation de dettes.

10. Le 10 octobre 2003, dans le cadre de l'établissement du loyer à partir du 1^{er} janvier 2004, la requérante signe une nouvelle déclaration sur l'honneur dans laquelle elle mentionne qu'elle est propriétaire d'un bien immobilier.

11. Le 22 octobre 2003, le Foyer anderlechtois, en vue de la révision de son loyer au 1^{er} janvier 2004, invite la requérante à produire, pour le 31 octobre 2003 au plus tard, un ensemble de documents, dont l'acte de vente de son bien immobilier.

12. Le 30 octobre 2003, le Foyer anderlechtois décide de mettre fin à la location de la requérante moyennant un préavis de trois mois prenant cours le 1^{er} novembre 2003, lui indiquant que la seule façon de suspendre ce préavis est d'apporter, dans un délai de trois mois, la preuve d'un compromis de vente ou d'un jugement autorisant le médiateur de dettes à vendre le bien immobilier. Le Foyer anderlechtois décide de revoir le montant du loyer à la hausse sur la base des revenus immobiliers perçus et de percevoir un supplément de loyer pour la période écoulée depuis le moment où elle a pris possession de son logement.

13. Le 3 novembre 2003, la requérante marque son désaccord sur cette décision du 30 octobre 2003, soutenant avoir agi de bonne foi puisqu'au moment de

signer le contrat de bail elle avait indiqué être propriétaire d'un immeuble et qu'elle avait remis, à cette occasion, un acte notarial contenant l'estimation de la valeur dudit bien.

14. A une date indéterminée, le délégué social entend les parties et donne l'avis suivant :

" Position du Délégué Social

L'affaire est complexe, car on ne peut pas nier qu'à l'origine, il y a bien eu au minimum omission voire dissimulation du statut de propriétaire de la plaignante, et ce dans le document officiel de renouvellement de candidature - Formulaire A -, avant l'entrée dans le logement.

Toutefois, il y a lieu de considérer que la plaignante en a assez vite averti la société dès qu'elle a eu connaissance qu'une attribution de logement allait lui être octroyée. Les dates varient sur ce point : la plaignante déclare en avoir averti le Président avant la signature du Contrat de Bail, les gestionnaires du dossier déclarent que c'est le 7 novembre qu'ils furent officiellement informés du fait qu'elle était propriétaire;

Les déclarations divergent sur ce qui fut décidé par rapport à ce constat. Toujours est-il qu'aucune démarche n'a été entreprise par la sisp visant à sanctionner ce statut de propriétaire et, à tout le moins on peut dire que la sisp a «toléré» son statut de propriétaire. Je passe sur le fait qu'en principe la sisp aurait dû demander l'accord formel du délégué social pour obtenir cette dérogation avant de la laisser rentrer. Elle ne l'a pas fait ni avant, ni lorsqu'elle en a eu officiellement connaissance, ni pendant toute l'année qui a suivi, bien que la loi le lui permettait.

Elle ne l'a donc pas davantage sanctionné, alors que l'article 4 § 2 de l'Arrêté précise qu'«en cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin au bail».

L'on peut toutefois considérer que, d'une part, un an après les faits, on dépasse de loin les délais raisonnables pour entamer une telle démarche, qu'il semble que le président était effectivement au courant de la situation dès son entrée dans le logement et qu'il aurait donné espoir à la locataire de rester locataire «jusqu'à l'épuration des dettes».

De plus, au paragraphe 4 de ce même article, il est en effet prévu la possibilité de mettre fin au bail «sauf si la société autorise le candidat locataire à se maintenir dans les lieux». L'article 28 du contrat de bail dit que la société «peut» mettre fin au bail lorsque le locataire devient propriétaire (elle lui laisse donc le choix).

Certes, il n'y a pas eu d'autorisations écrites dans les formes requises par l'article 4 § 2 - décision motivée avec avis du délégué social -, mais il semble qu'en l'occurrence, il y a bien eu accord tacite sinon verbal.

J'ajoute que nous sommes dans une période de calcul du loyer 2004 et de récolte des revenus y afférent. Il m'étonnerait fort que, lors de mon prochain contrôle de l'encodage des revenus ayant servi au calcul du loyer des 3800 ménages qu'héberge le Foyer Anderlechtois il n'y ait pas plusieurs dizaines de locataires propriétaire d'un logement, autant de locataires qui auraient donc fait l'objet de cette même tolérance.

Les récents développements de cette affaire confirment que le président du CPAS était au courant de son statut et qu'elle reçoit néanmoins un «complément minimex». Cela tend à prouver qu'en amont, il a bien été tenu compte de la situation financière

réelle de la candidate, à savoir la mise sous médiation de dettes de l'ensemble de ses revenus et, actuellement, l'octroi d'une somme maximale mensuelle de 900 euros par mois (allocations familiales comprises).

Enfin, en date du 19 novembre, le juge des saisies a autorisé la plaignante à conserver son bien immobilier et à permettre la poursuite de la médiation de dettes dans les termes actuels.

Le montant total de la dette s'élève aujourd'hui à 12.000 euros. On peut donc supposer que l'on arrivera à un apurement complet dans des délais raisonnables.

Conclusions - propositions : Etant donné

- Que nous sommes en présence d'une locataire qui est clairement sous un régime très spécifique de médiation de dettes et qu'à ce titre elle ne dispose des revenus que le médiateur veut bien lui accorder;
- Qu'un an après son entrée dans le logement, aucune sanction n'a été prise à son encontre;
- Que le statut de propriétaire de la plaignante était connu d'elle au moins depuis le 07 novembre 2002;
- Que la plaignante paie régulièrement son loyer et ses charges;
- Que tous les autres intervenants de ce dossier semblent vouloir aller dans une logique de règlement rapide mais humaine des dettes de l'intéressée;
- Que le juge des saisies attend une décision rapide de cette affaire;

Je suggère :

- Qu'il ne soit pas tenu compte du montant total à suppléer pour les années 2002 et 2003, soit 1751,18 euros, vu que ceux-ci ont été calculés sur les revenus immobiliers supposés de la plaignante, alors qu'ils sont captés par le médiateur de dettes;
- Que le loyer de 2004 soit calculé selon les revenus réellement perçus et versés par le médiateur de dettes, ç-à-d l'équivalent «minimex personnes à Charge»,
- Qu'il soit permis à l'intéressée de continuer à résider dans le logement tant que celle-ci est sous médiation de dettes jusqu'à apurement complet de ses dettes et ce à condition qu'elle s'engage clairement à faire un choix au terme de cet apurement : soit vendre le bien , soit accepter qu'il en soit tenu compte dans le calcul du loyer, soit quitter le logement social qu'elle occupe actuellement

15. Le 11 décembre 2003, à la suite de la plainte de la requérante, fondée sur l'article 30 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au logement social, le Foyer anderlechtois prend la décision suivante :

" (...)

Après avoir entendu l'exposé du délégué social et pris en considération tous les éléments du dossier, le conseil d'administration a décidé de maintenir la décision ainsi que les propositions qui vous ont été transmises dans notre courrier (...) du 30 octobre 2003.

Comme mentionné dans ce courrier, le Foyer Anderlechtois, en application de l'article 28, §§ 3 et 5, du contrat de bail et conformément à l'article 38 de l'arrêté locatif, se voit obligé de mettre fin à la location de votre logement moyennant un préavis de trois mois prenant cours au 1^{er} novembre 2003.

Etant donné que votre loyer n'a pas été calculé sur base des revenus corrects, nous vous informons de notre décision de revoir le montant de votre loyer à la hausse sur base des revenus immobiliers perçus et ce à partir du 1^{er} novembre 2003 comme mentionné dans notre précédent courrier.

Par ailleurs, le Foyer Anderlechtois exercera également son droit de percevoir un supplément de loyer pour la période écoulée depuis le moment où vous avez pris possession de votre logement, soit au 1^{er} septembre 2002. Les arriérés de loyer se chiffrent dès lors à 1.757,18 €, suivant détail repris en annexe à notre courrier du 30 octobre 2003.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous vous avons également fait part d'une proposition à caractère suspensif, à savoir vous permettre de répondre aux conditions d'accès au logement social -et donc de conserver votre logement- en apportant et ce dans un délai de trois mois, la preuve d'un compromis de vente ou d'un jugement autorisant le médiateur de dettes à procéder à la vente du bien.

(...)"

16. Le 29 décembre 2003, la requérante introduit un recours contre cette décision auprès de la Société du Logement de la Région bruxelloise (S.L.R.B.).

17. Le 16 janvier 2004, le Foyer anderlechtois communique ses observations à la S.L.R.B. et à la requérante.

18. Le 16 janvier 2004, le Foyer anderlechtois accorde à la requérante une prolongation du préavis pour la fin du bail jusqu'au 30 avril 2004.

19. Le 20 février 2004, la requérante adresse ses observations à la S.L.R.B.

20. Le 24 février 2004, le conseil d'administration de la S.L.R.B. prend la décision suivante, laquelle comporte un historique des faits :

" Le Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise a, en sa séance du 24 février 2004, pris la décision suivante :

(...)

- Le Conseil d'administration constate que la locataire signale qu'elle a rencontré le Président de la société le 3 novembre 2002. La locataire affirme qu'on lui a dit qu'elle pouvait rester dans le logement sans limite de temps et sans preuve de la vente de son bien. Elle affirme qu'aucune preuve de ses revenus immobiliers ne lui a été demandée.
- Le Conseil d'administration constate que, par sa lettre du 16 janvier 2004, la société nous informe que dès qu'elle a été au courant de la possession d'un bien immobilier, elle a rencontré la locataire concernée et l'a informé du fait qu'elle ne pourrait pas rester dans son logement social en étant propriétaire. La société nous signale également qu'elle a pris connaissance de la lettre du médiateur de dettes qui précise que si le bien était vendu, le produit de la vente couvrirait le montant

des dettes à rembourser. Compte tenu de ces éléments, la société a décidé de continuer à calculer le loyer sur base du minimex perçu.

- Le Conseil d'administration constate que, pour le calcul du loyer 2004, la personne a remis en octobre 2003 des documents relatifs à la révision annuelle du loyer au 1^{er} janvier 2004. La locataire a signé une déclaration sur l'honneur le 10 octobre 2003 où elle précise qu'elle est propriétaire d'un bien immobilier. La société lui a alors signalé qu'il manquait des documents dont, notamment un acte de vente de son bien immobilier.
- Le Conseil d'administration constate que, par sa lettre du 16 janvier 2004, la société nous informe que lors de la révision du loyer en octobre 2003 et suite à une demande de réduction sociale spécifique de l'intéressée, la société a repris contact avec la locataire et a constaté que la locataire n'avait rien fait qui allait dans le sens d'une vente de son bien. La locataire a informé la société qu'elle était en désaccord avec son médiateur de dettes et a remis un document attestant qu'elle bénéficie de revenus immobiliers. La société a dès lors soumis le dossier à son Conseil d'administration.

(...)

- Le Conseil d'administration constate que le délégué social a entendu les parties et a remis son avis à la société.

(...)

- Le Conseil d'administration constate qu'en matière de préavis, il y a lieu de se référer à l'article 4, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 (entré en vigueur le 1^{er} janvier 2002). Celui-ci stipule qu'en cas de fausse déclaration (en matière de propriété), la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail. La société a notifié par lettre recommandée un préavis de trois mois débutant le 1^{er} novembre 2003. Par sa lettre du 16 janvier 2004, la société nous informe que, compte tenu du recours et du délai de soixante jours imparti à la Société du Logement de la Région bruxelloise pour le traiter, la fin de bail est maintenue mais est reportée à fin mars. La société accepte en outre de suspendre la décision de mettre fin au bail si avant la date d'échéance la locataire peut prouver qu'elle met en vente son bien immobilier.
- Le Conseil d'administration constate que l'article 19, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 et l'article 13, alinéa 2, du contrat type de bail stipule que «lorsque la société bailleuse constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenu indûment ».

En conséquence de quoi, le Conseil d'administration a pris la décision suivante :

Considérant que la requérante est propriétaire d'un bien immobilier;

Considérant que dans son formulaire de renouvellement de sa candidature, la requérante a déclaré qu'elle n'était pas propriétaire d'un bien immobilier;

Considérant que la requérante a signé un contrat de bail avec la société le 28 août 2002. Ce contrat entre en vigueur le 1^{er} septembre 2002;

Considérant que, dans une déclaration sur l'honneur datée du 3 décembre 2002, la requérante mentionne qu'elle est propriétaire d'un bien immobilier;

Considérant que la société a notifié à la requérante un préavis de trois mois prenant cours le 1^{er} novembre 2003;

Considérant l'article 4, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001;

Considérant dès lors qu'en cas de fausse déclaration en matière de propriété, il sera mis fin au contrat de bail moyennant un préavis de six mois;

Considérant que l'article 13, alinéa 2, du contrat type de bail prévoit qu'en cas de fraude dans la déclaration des revenus, la société peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité lorsque celle-ci est due et ce, jusqu'à la révision suivante. La société peut en outre appliquer cette majoration du loyer pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenue indûment;

Le Conseil d'administration a décidé de déclarer le recours de la requérante recevable.

S'agissant du fond du recours, le Conseil d'administration a pris les décisions suivantes :

- que le préavis donné à la requérante doit, en application de l'article 4, § 2, de l'arrêté, être d'une durée de six mois au lieu de trois mois. Celui-ci doit dès lors expirer le 30 avril 2004;
- que la SISP est en droit de porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité lorsque celle-ci est due en application de l'article 19, § 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 et de l'article 13, alinéa 2, du contrat type de bail;
- que la SISP est en droit d'appliquer cette mesure avec effet rétroactif au jour de la prise en location du logement social, soit au 1^{er} septembre 2002".

Cette décision, notifiée à la requérante le 1^{er} mars 2004, constitue l'acte attaqué par le présent recours;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation "des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 4, § 2, et 19, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 et des articles 13, § 2, et 28, § 3, du contrat-type de bail annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996", en ce que la décision attaquée indique que le conseil d'administration a pris connaissance du courrier de la requérante en date du 23 février 2004 mais ne fait état d'aucun des arguments qui y sont développés; que, dans une première branche, elle soutient qu'eu égard aux éléments de fait contenus dans le

dossier, elle n'a pas commis de fausse déclaration au sens de l'article 2, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 dans la mesure où la demande de logement social était appuyée par le centre public d'aide sociale d'Anderlecht qui était au courant de la procédure de médiation de dettes; que, dans une deuxième branche, elle relève qu'à la suite de la rencontre du 3 novembre 2002, le Foyer anderlechtois a décidé de la maintenir dans les lieux loués et de calculer le loyer compte tenu des revenus dont elle dispose, à savoir le minimex, faisant ainsi application de l'article 4, § 2, de l'arrêté du gouvernement du 6 septembre 1996 aux termes duquel "la société peut pour des cas individuels et dans des circonstances particulières déroger à la présente disposition sur base d'une décision motivée prise sur avis du délégué social", et que l'avis du délégué social repose aussi sur l'accord du Foyer anderlechtois de poursuivre le contrat de bail; que, dans une troisième branche, la requérante souligne que la décision attaquée ne repose pas sur le fait qu'elle a été déclarée propriétaire d'un bien immobilier mais sur le fait qu'elle n'a entrepris aucune démarche pour le vendre et que, par ce motif, la partie adverse reconnaît ainsi explicitement qu'elle a accepté une dérogation compte tenu de sa situation personnelle particulière; que la requérante soutient encore "qu'il ne peut (...) s'agir d'une cause de nullité en raison d'une fausse déclaration telle que prévue à l'article 4, § 2, dernier alinéa, mais de la rupture du contrat pour faute grave dès l'instant où elle n'aurait pas mis tout en oeuvre pour vendre le bien"; qu'elle conteste cette faute grave "puisqu'elle est en procédure de médiation de dettes depuis le 10 avril 2001 et que depuis le 30 avril 2001, elle attend du médiateur qu'il propose une homologation du plan"; que, dans une quatrième branche, la requérante reproche à la décision attaquée de ne faire nullement état de sa proposition de ne pas mettre en oeuvre la sanction visée à l'article 19, § 4, de l'arrêté dans la mesure où cette sanction est facultative; qu'elle soutient que, eu égard aux éléments du dossier, la sanction adoptée a posteriori par la partie adverse, après avoir accepté d'appliquer pendant un an un loyer calculé en fonction du minimex, est disproportionnée; qu'en une cinquième branche, elle soutient que l'acte attaqué n'est nullement motivé au regard de l'avis du délégué social;

Considérant que la seconde partie adverse affirme avoir fait une application stricte de la législation et de la réglementation en vigueur dans le secteur du logement social en Région de Bruxelles-Capitale en portant de trois à six mois le préavis notifié à la requérante; qu'elle soutient que le fait, pour un candidat locataire, de ne pas être propriétaire d'un bien immobilier constitue une des conditions fondamentales d'admission pour obtenir un logement social;

Considérant que l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la S.L.R.B. ou par

les sociétés immobilières de service public tel que modifié par l'arrêté du 20 septembre 2001 dispose ce qui suit :

- " § 2. Le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à usage professionnel.

La société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée prise sur avis du délégué social.

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin, moyennant un préavis de 6 mois, au bail. Le contrat-type de bail contient une clause en ce sens.

§ 3. Pour être admis à la location d'un logement social, le candidat locataire doit s'engager à souscrire au contrat-type de bail visé à l'annexe 3 du présent arrêté (ou au contrat de bail à réhabilitation, visé à l'annexe 5 au présent arrêté.) En outre, lors de l'attribution définitive d'un logement, il doit s'engager à se conformer aux statuts de la société.

§ 4. Le contrat-type de bail contient une clause aux termes de laquelle la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé. Il doit être fait mention dans ce contrat qu'il prendra fin, moyennant un préavis de 6 mois, lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immobilier affecté au logement ou à un usage professionnel dont, pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2002, le revenu cadastral excède 10 000 FB, sauf si la société autorise le candidat locataire à se maintenir dans les lieux selon les mêmes modalités que celles fixées à l'article 4, § 2";

que l'article 19, § 4, du même arrêté dispose que :

- " Lorsque la société constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement, augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenue indûment.

Le locataire est averti par pli recommandé de toute majoration de son loyer réel opérée en application du présent paragraphe";

Considérant que, lors de la conclusion du contrat de bail le 28 août 2002, la requérante a déclaré sur l'honneur ne pas être propriétaire d'un bien immobilier; qu'au plus tard le 7 novembre 2002, elle est revenue sur ses déclarations et a indiqué à la première partie adverse être propriétaire d'un immeuble dont le revenu cadastral s'élève à 41.000 francs belges (1.016,36 euros); que le Foyer anderlechtois n'a pas fait application dès cet instant de l'article 4, § 2, alinéa 3, de l'arrêté du 26 septembre 1996 lui permettant, en cas de fausse déclaration, de mettre fin au contrat de bail moyennant un préavis de six mois, ni de l'article 19, § 4, du même arrêté qui l'autorisait, dès qu'était constatée une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des

revenus, à porter le loyer à la valeur locative normale du logement, augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité;

Considérant qu'il ressort du dossier, notamment de l'avis du délégué social, que le Foyer anderlechtois a fait une application "tacite", sans doute de manière non régulière en la forme, de la dérogation prévue à l'article 4, § 2, alinéa 2, de l'arrêté précité; que la situation de la requérante était connue et tolérée depuis novembre 2002; que c'est en pleine connaissance de cause que, le 22 octobre 2003, le Foyer anderlechtois a, dans le cadre de la procédure de révision du loyer pour l'année 2004, demandé à la requérante de lui fournir plusieurs documents dont l'acte de vente de son bien immobilier; que c'est à défaut de la production de celui-ci que le Foyer anderlechtois a décidé, le 30 octobre 2003, non pas d'appliquer à la requérante les sanctions prévues dans le cadre d'une fausse déclaration de non-propriété mais de mettre fin à la location moyennant un préavis de trois mois à moins que, dans ce délai, elle n'apporte la preuve d'un compromis de vente ou d'un jugement autorisant le médiateur de dettes à procéder à la vente du bien;

Considérant qu'aucun des motifs de l'acte attaqué, qui se substitue à la décision du Foyer anderlechtois du 30 octobre 2003, ne permet de comprendre pourquoi la S.L.R.B. a décidé que les circonstances de fait devaient être qualifiées, le 24 février 2004, de fausse déclaration en matière de propriété et de fraude dans la déclaration des revenus et exigeaient les sanctions prévues aux articles 4, § 4, et 19, § 4, de l'arrêté du 26 septembre 1996 alors que les faits à la base des motifs de l'acte attaqué étaient connus de l'autorité depuis novembre 2002 et n'ont pas fait obstacle à la poursuite du contrat de bail;

Considérant, en outre, que l'acte attaqué, réformant la décision du 30 octobre 2003, ne répond pas aux arguments contenus dans l'avis du délégué social relatifs à la situation personnelle particulière de la requérante;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant, en ce qui concerne le risque de préjudice grave difficilement réparable, que la requérante explique ce qui suit :

- " Le risque de préjudice grave et difficilement réparable, si les effets de cette décision n'étaient pas suspendus, reviendrait à priver la requérante d'un logement adapté à ses revenus. Ce risque de préjudice grave est d'autant plus important que la requérante dispose d'un logement décent adapté à ses revenus. L'annulation ne pourrait réparer ce préjudice puisque dans l'attente de l'arrêt et vu les délais d'instruction d'une

demande d'annulation, la requérante serait contrainte de quitter prématurément le logement et ne pourrait, en cas d'annulation de la décision, bénéficier à nouveau d'un logement social.

Ce préjudice paraît d'autant plus important que la requérante a des enfants à charge et que si elle devait quitter, dès à présent, son logement, elle risquerait de se trouver en grande difficulté pour héberger sa famille";

Considérant que, dans l'état actuel du dossier, il y a lieu de tenir pour établi le risque allégué par la requérante de perdre son logement en cas d'exécution immédiate de la décision attaquée; qu'il s'agit en l'espèce d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de la décision attaquée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de la décision du 24 février 2004 de la Société du Logement de la Région bruxelloise :

- autorisant la SISP LE FOYER ANDERLECHTOIS à mettre fin au bail de la requérante moyennant un préavis de 6 mois expirant le 30 avril 2004;
- autorisant le même SISP à porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité et l'autorisant d'appliquer cette mesure avec effet rétroactif au jour de la prise en location du logement sociale, soit au 1^{er} septembre 2002.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize juillet deux mille quatre par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS