

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 152.036 du 30 novembre 2005

A.162.065/XIII-3725

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 de droit public
SOCIETE DU LOGEMENT DE
DE LA REGION DE BRUXELLES-
CAPITALE (S.L.R.B.),**
ayant toutes 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 27 avril 2005 par Warda LASHAF, tendant à la suspension de l'exécution de la décision prise le 15 février 2005 par le conseil d'administration de la SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (S.L.R.B.), lequel a décidé de :

- " - procéder au retrait de la décision prise par le Conseil d'administration de la S.L.R.B. en séance du 24 février 2004, décision suspendue entre-temps par l'arrêt du Conseil d'Etat, n° 133.979 du 16 juillet 2004;
- mettre fin, moyennant un préavis de six mois, à compter de la notification de la présente, au bail conclu entre la plaignante et le «Le Foyer Anderlechtois», sauf, pour la plaignante, à rapporter - dans ledit délai de six mois - la preuve de la vente de l'immeuble dont elle est propriétaire";

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

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 20 septembre 2005 à 9.30 heures;

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 I. de VIRON, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. 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. 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 à nouveau 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 propriétaires 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 (que) 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 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".

21. A la suite d'un recours introduit contre cette décision, le Conseil d'Etat a suspendu l'exécution de l'acte précité par un arrêt n° 133.979 du 16 juillet 2004.

22. Le 19 août 2004, les parties adverses ont sollicité la poursuite de la procédure dans l'affaire A.150.549/XIII-3324.

23. Le 24 août 2004, le comité de direction de la S.L.R.B., statuant en lieu et place du conseil d'administration, prend la décision suivante :

" (...)

Vu l'urgence,

Vu la délégation donnée par le Conseil d'administration,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat ordonnant la suspension de l'exécution de la décision prise par le Conseil d'administration de la SLRB le 24 février 2004,

- Le Comité de direction constate qu'un recours avait été introduit à l'encontre de la société «Le Foyer Anderlechtois» par lettre recommandée du 29 décembre 2003, portant le cachet de la poste du 5 janvier 2004. Ce recours a été reçu par la Société du Logement de la Région bruxelloise le 6 janvier 2004.
- Le Comité de direction constate que le Conseil d'administration, après instruction de cette plainte, a statué sur celle-ci par une décision du 24 février 2004, notifiée à la plaignante par un pli daté du 1^{er} mars 2004. Cette décision déclarait ce recours recevable et, en conséquence, considérait que le préavis donné à la plaignante devait, en application de l'article 4, § 2, de l'arrêté locatif, être d'une durée de six mois au lieu de trois. La même décision portait que la SISP était en droit, d'une part, 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 - et, d'autre part, d'appliquer cette mesure avec effet rétroactif au jour de la prise en location du logement social, soit au 1^{er} septembre 2002.
- Le Comité de direction constate que la plaignante a querellé cette décision devant le Conseil d'Etat, tant en suspension qu'en annulation. Par un arrêt du 16 juillet 2004, n° 133.979, le Conseil d'Etat a ordonné la suspension de l'exécution de cette décision.
- Le Comité de direction constate que l'arrêt est fondé sur les motifs suivants :
 - « 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 en 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 20 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».

- Le Comité de direction a pris acte de cet arrêt de suspension et a décidé, compte tenu des motifs qui en constituent le soutènement nécessaire, de procéder au retrait de l'acte attaqué, étant la décision prise par le Conseil d'administration de la S.L.R.B. le 24 février 2004. Le Comité de direction prend également acte de ce que le Conseil d'Etat a considéré qu'une dérogation fondée sur l'article 4, § 2, de l'arrêté du 26 septembre 1996 avait été tacitement accordée à la plaignante par la société «Le Foyer Anderlechtois». Cet article 4, § 2, dispose, en son alinéa 2, que : «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».
- Le Comité de direction constate qu'une dérogation ne peut cependant être accordée de manière absolue, mais seulement en raison de «circonstances particulières» et moyennant une motivation exposant ces circonstances.

En l'espèce, les circonstances particulières qui ont entouré l'octroi de cette dérogation n'étaient manifestement pas inconnues de la plaignante, puisque, dans un courrier du 28 octobre 2003, adressé à Madame DELSAUX du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, elle écrivait :

« Etant donné que la loi interdit aux locataires de logements sociaux d'être également propriétaires de biens immobiliers, le directeur du "Foyer Anderlechtois", Monsieur LAHOUSSE m'a reçu hier dans son bureau afin d'envisager une solution.

N'ayant que deux alternatives (soit rester locataire du logement social et vendre mon immeuble, soit rester propriétaire et quitter le logement social), j'ai opté pour la première solution. Celle-ci me permettrait par ailleurs d'apurer plus facilement mes dettes» (...).

- Le Comité de direction constate que si la SISP a demandé, le 22 octobre 2003, à la plaignante qu'elle lui produise une copie de l'acte de vente de son bien immobilier, c'était précisément en vue de vérifier si la circonstance particulière ayant justifié l'octroi d'une dérogation était satisfaite. La raison pour laquelle la dérogation a été accordée n'a cependant pas pu être vérifiée, la plaignante étant demeurée en défaut de produire une copie de cet acte.
- Dans son avis sur le recours de la plaignante, Monsieur le Délégué social avançait divers arguments permettant de plaider en faveur de l'octroi d'une dérogation tacite au bénéfice de la plaignante. Toutefois, dans les suggestions formulées à la fin de son avis, Monsieur le Délégué social proposait «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».

En réalité, l'avis donné était quelque peu dépassé par les faits puisque la plaignante avait déjà clairement opté pour la solution consistant à se séparer de son bien.

Par ailleurs, les références faites, par cet avis, à l'existence d'une médiation de dettes dans le cadre de laquelle le médiateur a accepté que la plaignante conserve la propriété de son bien, en dépôt de ses dettes, ne peuvent interférer dans l'appréciation, par le Conseil d'administration, du respect par la plaignante de la réglementation en matière de logement social. La gestion des dettes d'une personne placée en situation de médiation repose, en effet, sur des considérations financières (sic) - le médiateur estimant que le débiteur est à même de rembourser ses dettes sans devoir procéder à la vente de son immeuble - qui demeurent étrangères aux considérations particulières - essentiellement humaines - qui peuvent justifier un maintien dans les lieux nonobstant la propriété d'un bien immobilier.

- Le fait est que la plaignante n'a pas respecté la condition moyennant laquelle la dérogation lui avait été accordée, étant qu'elle pouvait se maintenir dans les lieux loués pour peu qu'elle vende le bien immobilier dont elle est toujours propriétaire. A cet égard, le délai dont la plaignante a disposé pour procéder à cette vente apparaît comme raisonnable; en outre, interrogée sur ses démarches en vue de vendre le bien, la plaignante est demeurée en défaut de produire le moindre document à cet égard.
- Par son inertie, la plaignante s'est donc placée en situation de ne pas respecter les circonstances particulières qui lui ont permis de bénéficier d'une dérogation sur la base de l'article 4, § 2, de l'arrêté du 26 septembre 1996. Dès lors que, par son comportement, la plaignante n'est plus dans les conditions lui permettant de bénéficier de cette dérogation, il y a lieu de mettre un terme au bail, moyennant un préavis de six mois, calculé conformément l'article 4, § 2, précité.

En conséquence de quoi, le Comité de direction a pris les décisions suivantes :

- Procéder au retrait de la décision prise par le Conseil d'administration de la S.L.R.B. en séance du 24 février 2004, décision suspendue entre-temps par l'arrêt du Conseil d'Etat, n° 133.979 du 16 juillet 2004;
- Mettre fin, moyennant un préavis de six mois, à compter de la notification de la présente, au bail conclu entre la plaignante et «Le Foyer Anderlechtois.» sauf, pour la plaignante, à rapporter - dans ledit délai de six mois - la preuve de la vente de l'immeuble dont elle est propriétaire".

24. Par son arrêt n° 138.891 du 28 décembre 2004, le Conseil d'Etat a suspendu l'exécution de cette décision au motif que le comité de direction n'était pas compétent pour la prendre.

25. Par un jugement du 3 janvier 2005, la chambre des saisies du tribunal de première instance de Bruxelles révoque l'ordonnance d'admissibilité prononcée le 13 juillet 2001.

26. Le 15 février 2005, le conseil d'administration de la S.L.R.B. prend la décision attaquée, laquelle est, mot pour mot, identique à la décision prise par le comité de direction le 24 août 2004;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la "violation de l'article 30 de l'ordonnance du 9.9.1993", en ce que la S.L.R.B. n'est pas compétente pour substituer sa décision à la décision prise par le FOYER ANDERLECHTOIS; qu'elle soutient que 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 secteur du logement social, ne donne pas à la S.L.R.B., à défaut de précision dans le texte, le pouvoir de substituer sa propre décision à la décision primitive; qu'elle estime qu'en décider autrement impliquerait d'importantes difficultés sur le plan procédural; que, selon elle, en s'autorisant à notifier un préavis à la place de la première partie adverse et en permettant par ailleurs à celle-ci de poursuivre une procédure devant le juge de paix fondée sur les mêmes motifs, l'autorité de tutelle prend des mesures qui ne correspondent pas aux termes de l'article 30 de l'ordonnance précitée; qu'elle affirme qu'en revanche, l'article 38 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public confiée à la seule première partie adverse, LE FOYER ANDERLECHTOIS, la décision de mettre fin au contrat de bail de la requérante;

Considérant que l'article 177 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement a abrogé l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social (Moniteur belge du 29 avril 2004, entrée en vigueur le 9 mai 2004); qu'en l'espèce, la décision attaquée a été prise le 15 février 2005, soit après l'abrogation de l'ordonnance du 9 septembre 1993; que s'agissant d'une question de compétence et à défaut de disposition transitoire en sens contraire, la législation applicable est celle en vigueur au moment où l'acte a été pris, soit l'ordonnance du 1^{er} avril 2004; que la base légale invoquée n'est dès lors pas correcte;

Considérant que le Code bruxellois du logement comporte cependant une disposition similaire à l'article 30 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 abrogée; que l'article 66 dispose en effet comme suit :

" Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISF une plainte en rapport avec ses missions. (...)

(...)

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la SLRB par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société :

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;
- 3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. (...)

(...)

La SLRB informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. En cas de silence au terme du délai, le recours est réputé rejeté.

La SISP est chargée de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci";

Considérant qu'il résulte des termes mêmes de cette disposition que la S.L.R.B. agissant sur recours dispose d'un pouvoir de réformation; que le moyen n'est dès lors pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un second moyen 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, du principe de bonne administration et de l'obligation pour l'administration d'entendre préalablement l'administré avant de prendre sa décision , de l'article 4, § 2, 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 de type de bail annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 précité; que, dans une première branche, elle soutient que si la S.L.R.B. reconnaît à la suite du premier arrêt du Conseil d'Etat que le FOYER ANDERLECHTOIS lui a accordé une dérogation tacite en exécution de l'article 4, § 2, de l'arrêté du 26 septembre 1996, elle la fonde erronément sur la circonstance qu'elle a décidé de vendre son bien à Cuesmes et de rester locataire du logement social; que, selon elle, c'est à tort que la S.L.R.B. fonde cette allégation sur un courrier qu'elle aurait adressé à la coordinatrice de la cellule sociale du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale alors même que ce courrier n'est pas signé par elle et qu'elle produit un courrier adressé à la coordinatrice le 29 octobre 2003 dans lequel elle ne manifeste pas du tout son intention de vendre cet immeuble; que, dans une deuxième branche, elle affirme que la partie adverse commet manifestement une erreur d'appréciation en considérant qu'elle aurait voulu vendre le bien litigieux alors qu'aucun courrier signé de sa part n'exprime cette intention et qu'au contraire, les courriers qu'elle a adressés tant au FOYER ANDERLECHTOIS qu'à la S.L.R.B. révèlent sa volonté de conserver le bien litigieux; qu'elle observe qu'en tout état de cause, elle était incapable, au moment de la rédaction de ce courrier, de décider de

vendre ou non son immeuble puisqu'elle était en médiation de dettes et qu'elle ne pouvait accomplir aucun acte de disposition sans l'accord du médiateur; que, dans une troisième branche, elle soutient qu'il n'appartient pas à la S.L.R.B. mais bien au FOYER ANDERLECHTOIS de décider dans quel délai il y a lieu de mettre fin à la dérogation accordée et que, sous peine de violer le principe de bonne administration et de ne pas respecter ses droits de la défense, il incombe à la S.L.R.B. sur la base de l'arrêt du 16 juillet 2004 d'inviter le FOYER ANDERLECHTOIS à notifier un nouveau renom s'il le juge opportun;

Considérant, sur les première et deuxième branches du moyen, que l'acte attaqué indique, d'une part, que le conseil d'administration a pris acte de ce que le Conseil d'Etat a considéré qu'une dérogation, fondée sur l'article 4, § 2, de l'arrêté du 26 septembre 1996, avait été tacitement accordée à la requérante et, d'autre part, qu'une telle dérogation ne pouvait être accordée qu'en raison de circonstances particulières qui, en l'occurrence, étaient la preuve d'un compromis de vente ou d'un jugement autorisant le médiateur de dettes à procéder à la vente du bien; qu'il ressort de l'examen du dossier administratif, sans que ce fait soit contesté par la requérante, que celle-ci a rédigé, le 28 octobre 2003, un courrier adressé à la coordinatrice de la cellule sociale du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, indiquant ce qui suit :

" Etant donné que la loi interdit aux locataires de logements sociaux d'être également propriétaires de biens immobiliers, le directeur du Foyer Anderlechtois, Monsieur LAHOUSSE, m'a reçu hier dans son bureau afin d'envisager une solution. N'ayant que deux alternatives (soit rester locataire du logement social et vendre mon immeuble, soit rester propriétaire et quitter le logement social) j'ai opté pour la première solution. Celle-ci me permettrait par ailleurs d'épurer plus facilement mes dettes";

Considérant qu'ainsi, il apparaît à suffisance que la requérante a manifesté son intention de vendre le bien litigieux;

Considérant que, quoi qu'il en soit, la question soulevée par le présent litige n'est pas tant de savoir si la requérante a eu ou non, à un moment donné, l'intention de vendre l'immeuble dont elle est propriétaire mais en réalité de savoir si la requérante était valablement informée de ce que la partie adverse lui accordait la dérogation prévue à l'article 4, § 2, de l'arrêté du 26 septembre 1996 moyennant la circonstance particulière que la requérante s'engageait à se séparer de son bien; que l'examen du dossier laisse apparaître que tel était bien le cas; qu'en tout état de cause, le courrier du 29 octobre 2003 ne figure pas au dossier administratif avec cette conséquence qu'il ne peut être reproché aux parties adverses de ne pas y avoir eu égard; qu'en outre, la requérante n'en a jamais fait état dans ses deux précédents recours, alors même qu'elle contestait

également les conditions dans lesquelles la dérogation lui avait été accordée; qu'enfin, le tribunal de première instance de Bruxelles, dans son jugement du 3 janvier 2005, relève que la requérante "a manifestement tenu un double langage promettant tantôt à son bailleur de vendre son immeuble et en insistant auprès du médiateur pour que cette vente soit évitée"; que les première et deuxième branches du moyen ne sont pas sérieuses;

Considérant, quant à la troisième branche, que la requérante reste en défaut d'expliquer les raisons pour lesquelles elle considère que la seconde partie adverse, en prenant la décision en lieu et place de la première partie adverse, aurait violé les principes de bonne administration et des droits de la défense; que la troisième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de la décision attaquée est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente novembre deux mille cinq par :

M^{mes} GUFFENS,
MALCORPS,

conseiller d'Etat, président f.f.
greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.