**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 68.809 du 13 octobre 1997

A.74.743/XIII-256

En cause : **VAN BENEDEN** Franciscus,

ayant élu domicile chez
Mes Jacques SAMBON et
André JADOUL, avocats,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
avenue Louise 409 bte 3
1050 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 23 juin 1997 par Franciscus VAN BENEDEN, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1997 modifiant 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, et plus spécifiquement :

- des mots "et à condition que le ménage occupe un logement adapté" du point 2°bis inséré à l'article 20, § 2, de l'arrêté du 26 septembre 1996 par l'article 8 de l'arrêté du 13 mars 1997;

- et de l'article 22bis de l'arrêté du 26 septembre 1996 inséré par l'article 9 de l'arrêté du 13 mars 1997;

Vu la requête introduite simultanément par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

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

Vu le rapport de M^me^ DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 septembre 1997 fixant l'affaire à l'audience du 7 octobre 1997 à 14.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LARDINOIS, loco Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant et Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Depuis près de trente ans, Franciscus VAN BENEDEN loue à la S.A. L'HABITATION MODERNE une maison avenue Wolvens, 56 à Woluwé-Saint-Lambert. Son épouse et lui sont âgés tous deux de soixante-huit ans. La maison louée, que le requérant et son épouse occupent seuls actuellement, comporte trois chambres.

Tous deux sont pensionnés et reçoivent respectivement une pension de 34.655 francs et de 30.013 francs. Le loyer actuel s'élève à 20.362 francs. Les deux époux souffrent de problèmes de santé. Notamment, le requérant a été opéré au genou et a des difficultés de déplacement.

2. Le couple occupe un logement "suradapté", selon la définition qui en est réglementairement donnée, leur immeuble comportant un nombre de chambres supérieur aux besoins du ménage; il tombe donc sous le coup des dispositions attaquées;

Considérant que les articles 20 et 22bis de l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières du service public, tels qu'ils résultent des modifications apportées par l'arrêté attaqué du 13 mars 1997, sont rédigés comme suit :

" Art. 20. § 1er. Le loyer réel, après application de l'article 18, ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base.

(...)

§ 2. Le loyer réel, après application de l'article 18, ne peut être :

(...)

2°bis supérieur à 22 p.c. des revenus du ménage si ceux-ci sont supérieurs aux revenus de référence et inférieurs aux revenus d'admission et à condition que le ménage occupe un logement adapté, sans pour autant être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base, ni, en tout cas, au montant visé au point 1° du présent paragraphe - (inséré par l'arrêté du 13 mars 1997).

(...).

Art. 22bis. (inséré par l'arrêté du 13 mars 1997) Lorsqu'un ménage occupe un logement suradapté, le loyer réel est majoré d'un complément par chambre, à partir de la deuxième chambre excédentaire.

Ce complément est de 4 p.c. des revenus annuels du ménage, sans pouvoir dépasser la limite de 24.000 francs par an. Il est dû à raison de 1/12e par mois en même temps que le loyer mensuel réel.

Toutefois, ce complément n'est pas dû :

- pour les chambres dont la surface est inférieure à 6 m²;

- lorsqu'un des membres du ménage est âgé de 70 ans ou plus;

- lorsque le locataire a introduit une demande de mutation vers un logement adapté";

Considérant que le requérant expose comme suit le risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Comme il le fut rappelé dans l'exposé des faits, le requérant est âgé de 67 ans et son épouse de 68 ans. Ils résident depuis le 15 février 1969 dans leur immeuble, soit depuis près de trente ans.

Ils y ont donc passé une période importante de leur vie, tant active que pendant leur retraite.

Le requérant dispose d'une santé déficiente et a récemment été opéré au genou ce qui limite considérablement ses déplacements (et) prohibe un changement de résidence. L'on relèvera sur ce plan que l'article 5, § 3, de l'ordonnance consacre le droit au maintien dans le chef des personnes âgées et handicapées.

Il est en effet certain que pour des personnes âgées, a fortiori lorsqu'elles ont vécu longtemps dans un même immeuble, un déménagement constitue un bouleversement du mode de vie entraînant une rupture affective

et un déchirement par rapport au passé pouvant entraîner des conséquences psychologiques graves. Ceci d'autant plus lorsque la personne concernée ne dispose pas des capacités physiques pour entreprendre des recherches pour trouver un nouveau logement à un prix plus abordable.

Dans le cas d'espèce, le couple perçoit une pension globale de 64.000 francs et paie un loyer de 20.000 francs.

L'application des dispositions attaquées entraînera :

- une augmentation de 4 p.c. du loyer réel, augmentation limitée à 24.000 francs pour chaque chambre supplémentaire à partir de la deuxième chambre excédentaire (dans le cas d'espèce, le couple concerné rentre immanquablement dans cette hypothèse);

- ils ne bénéficieront plus du plafond des 22 p.c. du loyer réel.

Il en résultera incontestablement une atteinte économique qui se doit d'être nécessairement considérée comme étant importante à l'égard d'allocataires sociaux ne devant leur subsistance que de la conjugaison de l'octroi d'une pension de retraite et de l'attribution d'un logement social.

L'on soulignera, en outre, que dans le cas d'espèce, nous sommes confrontés à une disposition à caractère réglementaire qui affecte non seulement le requérant et son épouse mais l'ensemble des personnes âgées de plus de soixante ans qui, en principe, bénéficient de la protection de l'article 5, § 3, de l'ordonnance mais sont sous le coup des dispositions de l'arrêté attaqué. Le requérant est dès lors légitimé à faire valoir les conséquences que ces dispositions sont susceptibles d'entraîner à l'égard des tiers (C.E., S.P.R.L. SOUND & VISION, n° 38.018, 31 octobre 1991 et 38.108 du 14 novembre 1991; C.E. A.S.B.L. Association des femmes au foyer, n° 39.200, 9 avril 1992; C.E. Coombs et consorts, n° 40.758, 12 octobre 1992; C.E. S.P.R.L. SOUND PROCESSING SYSTEMS, n° 41.380, 16 janvier 1992).

Il est incontestable qu'à l'égard de certains locataires de logements sociaux, l'augmentation du loyer de 4 p.c., même plafonnée à 24.000 francs par mois, peut constituer une entrave pécuniaire particulièrement importante à l'égard de personnes disposant de moyens de subsistance extrêmement limités et qui ne peuvent se voir reconnaître la protection de l'article 23 de la Constitution consacrant le droit à un logement décent que par le régime des logements sociaux. Dans la logique de l'arrêté querellé, la seule possibilité pour ces requérants d'échapper aux contraintes financières

imposées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale afin d'inciter les locataires - sans discrimination positive pour les personnes âgées comme l'impose l'ordonnance précitée - à opérer une mutation, serait de changer de logement avec l'ensemble des désagréments exposés ci-dessus.

Les conséquences matérielles, psychologiques et autres liées à un tel déménagement sont évidentes sans compter sur le caractère particulièrement aléatoire de retrouver un logement adapté.

Touchant ainsi aux conditions de subsistance de personnes âgées et au caractère du logement dont il dispose, le préjudice exposé est difficilement réparable. Les atteintes à la qualité de vie qui peuvent être liées soit à la soumission aux contraintes financières nouvelles de l'arrêté attaqué soit à la nécessité d'opérer un déménagement pour éviter ces contraintes entraîneront les personnes concernées dans une situation personnelle non susceptible d'une réparation par équivalent. En particulier, pour ceux qui auront été contraints d'exécuter une mutation, les perturbations qui auront suivi le déménagement seront consommées, les conséquences sur leur état de santé ne pourront être réparées et la perspective de réintégrer leur logement d'origine sera tout à fait aléatoire puisque celui-ci aura été attribué à d'autres locataires";

Considérant que l'exposé précité contient des inexactitudes; que, d'abord, en vertu de l'article 22bis de l'arrêté du 26 septembre 1996, inséré par l'arrêté du 13 mars 1997, le complément de loyer est égal à 4 p.c. "des revenus annuels du ménage" (il ne s'agit donc pas d'une augmentation de 4 p.c. du loyer réel) "sans pouvoir dépasser la limite de 24.000 francs par an" (et non par mois); qu'ensuite, l'article 20, § 2, 2ºbis, du même arrêté, inséré par l'arrêté du 13 mars 1997, fixe le plafond du loyer réel à 22 p.c. "des revenus du ménage" (et non 22 p.c. du loyer réel), si lesdits revenus du ménage sont supérieurs aux revenus de référence mais inférieurs aux revenus d'admission; qu'enfin, c'est à tort que le requérant soutient que l'application des dispositions attaquées aura pour conséquence qu'il ne bénéficiera plus de ce plafond puisque, comme le relève la partie adverse, il n'a jamais pu en bénéficier car avant l'adoption de la disposition précitée, aucun plafond

n’était expressément prévu pour ce cas de figure spécifique;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable propre au requérant, que le préjudice allégué est uniquement pécuniaire; qu’en effet, le requérant ne prétend nullement, à son propos, qu’il sera dans l’obligation de déménager mais fait plus spécialement état d’une "atteinte économique", qui devrait "nécessairement" être considérée comme importante, s’agissant d’allocataires sociaux;

Considérant qu’un préjudice pécuniaire n’est pas, en soi, difficilement réparable; que, cependant, il peut parfois l’être en raison de circonstances particulières de la cause; qu’en l’espèce, la partie adverse fait valoir, à juste titre, que compte tenu des revenus globaux du ménage et à défaut de renseignement sur d’éventuelles charges exceptionnelles, l’augmentation de deux mille francs du montant du loyer ne rend pas inabordable, dans le chef du requérant, la location du logement actuel;

Considérant que, même si la qualité de vie du couple peut être quelque peu moindre compte tenu de cette augmentation, cette circonstance ne constitue pas un préjudice grave au sens de l’article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d’Etat;

Considérant, quant au préjudice que pourraient subir des tiers, qu’il faut à tout le moins qu’il existe un lien significatif entre les requérants et les tiers, entre les préjudices respectifs de ceux-ci et de ceux-là;

Considérant que, en l’espèce, le requérant invoque, en termes d’hypothèse, un risque de préjudice que devraient subir "certains locataires (anonymes) de logements sociaux", moins bien lotis que lui, qu’aucun lien, quel qu’il soit, n’unit à lui; que le requérant ne peut

invoquer, à l'appui de sa demande de suspension, un préjudice hypothétique, qui n'affecterait que des tiers mais auquel lui-même n'est pas exposé;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.**

La demande de suspension est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le treize octobre 1900 nonante-sept par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.