CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 70.628 du 12 janvier 1998

A.64.445/XIII-30

En cause : **la Société anonyme FOYER ANDERLECHTOIS**,

ayant élu domicile chez
Mes Jacques PUTZEYS
et Xavier LEURQUIN, avocats,
rue Saint-Bernard 98
1060 Bruxelles,

contre :

la Société anonyme Société du logement de la Région bruxelloise,
en abrégé **"S.L.R.B."**,

ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

KETELSLEGERS Yvette,

ayant élu domicile chez
Me Isabelle de VIRON, avocat,
rue des Coteaux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 juillet 1995 par la société anonyme FOYER ANDERLECHTOIS qui demande l'annulation de la décision du 13 avril 1995 du conseil d'administration de la Société du logement de la Région

bruxelloise déclarant recevable et fondé le recours introduit par Yvette KETELSLEGERS;

Vu la requête introduite le 13 septembre 1995 par laquelle Yvette KETELSLEGERS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 septembre 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. FORTPIED, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 29 janvier 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 30 juillet 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 septembre 1997;

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

Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, loco Mes J. PUTZEYS et X. LEURQUIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me I. de VIRON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^me^ DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que, depuis le 28 octobre 1991, la société requérante avait donné à bail un appartement à Yvette KETELSLEGERS; que le loyer avait été fixé en fonction de la composition de la famille à l'époque, à savoir trois enfants et l'intervenante; que le bail a été résilié le 30 octobre 1994;

Considérant que, le 17 octobre 1994, la société requérante a revu le calcul du loyer, compte tenu de ce que l'intervenante aurait cohabité avec un sieur GANA, et réclamé à celle-ci 257.310 francs; que la contestation a été soumise le 16 février 1995 au juge de paix;

Considérant que, le 15 novembre 1994, l'intervenante a introduit un recours gracieux organisé par l'article 30 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 auprès de la requérante; qu'à la suite de la décision du 24 février 1995 de cette dernière, déclarant le recours gracieux non fondé, l'intervenante a introduit le 10 mars 1995 un recours auprès de la partie adverse qui, le 13 avril 1995, l'a accueilli;

Considérant que la partie adverse et la partie intervenante contestent la compétence du Conseil d'Etat au motif que l'objet réel du recours serait de voir reconnaître à la requérante le droit de percevoir à charge de l'intervenante un loyer déterminé en fonction d'une prétendue modification du ménage de l'intéressée, et ce en vertu d'un bail conclu entre la requérante et l'intervenante; qu'elles soutiennent qu'il s'agit d'une contestation relevant de la compétence des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire;

Considérant que l'acte attaqué est une décision prise par la partie adverse sur recours de l'intervenante en application de l'article 30 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 de la Région de Bruxelles-Capitale portant modification du Code du logement et relative au secteur du logement social, qui est rédigé comme suit :

" Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une société immobilière de service public une plainte en rapport avec ses missions. La plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société.

Le délégué social entend préalablement les parties en litige.

La société immobilière de service public informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception.

Le conseil d'administration de la société immobilière de service public statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la Société du logement de la Région bruxelloise par lettre recommandée à la poste ou par dépôt moyennant accusé de réception au siège social ou administratif :

1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;

2° lorsqu'il estime n'avoir pas obtenu satisfaction;

3° lorsque les délais impartis à la société immobilière de service public pour statuer sont épuisés.

Le délai d'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au 3e ou 4e alinéa.

La Société du logement de la Région bruxelloise informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. La société immobilière de service public est chargée de son exécution. En cas de silence au terme de ce délai, le recours est réputé fondé";

Considérant qu'il ressort de la disposition précitée que la décision prise par la Société du logement de la Région bruxelloise constitue l'exercice d'une tutelle de réformation et que cette décision se substitue à celle initialement arrêtée par la société immobilière de service public; que le recours à l'autorité de tutelle est largement ouvert au plaignant; que le recours en annulation introduit par la société immobilière de service public contre une telle décision de l'autorité de tutelle n'a pas pour objet réel des droits subjectifs mais bien une décision de l'autorité de tutelle réformant une appréciation de ladite société, ce qui n'exclut pas une certaine incidence sur des droits subjectifs; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la partie intervenante soulève une seconde exception tirée de la tardiveté du recours; qu'elle soutient qu'en vertu de l'article 30 de l'ordonnance du 9 septembre 1993, la partie adverse disposait de deux mois pour statuer sur le recours de novembre 1994 et que, faute d'une décision prise dans ce délai; le recours du locataire est réputé fondé; qu'elle ajoute que la décision attaquée du 13 avril 1995 ne ferait que confirmer cette décision implicite de sorte que le recours en annulation serait tardif pour n'avoir pas été exercé dans les soixante jours de l'expiration du délai dont la partie adverse disposait pour statuer;

Considérant que, indépendamment de la circonstance que la partie adverse et la partie intervenante divergent grandement sur les dates du recours auprès de l'autorité de tutelle, il y a lieu de constater que la requérante n'a pas été avertie de l'introduction d'un recours par la partie intervenante auprès de la partie adverse; qu'elle n'a été avisée que de la décision présentement attaquée; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, à tout le moins de l'erreur ou de l'insuffisance des motifs, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué statue sur le recours d'une locataire de la requérante, contre une décision de cette dernière en matière de fixation du loyer sans avoir au préalable avisé la requérante de l'existence de ce recours et, par conséquent, sans lui avoir donné l'occasion de faire valoir son point de vue, alors que les principes visés au moyen exigent que la requérante, dont une décision est mise en cause, soit au moins avisée de l'existence d'un recours contre cette décision, et puisse, tant dans son intérêt qu'en vue d'une complète information de la partie adverse, donner son point de vue sur les moyens et arguments invoqués (...)";

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que, lors de l'examen du recours gracieux formé par la partie intervenante auprès de la requérante, un délégué social était d'avis que ce recours n'était pas fondé; que lors du traitement du recours introduit auprès de l'autorité de tutelle à l'encontre de la décision de la requérante qui, sur la base de l'avis du délégué social, avait décidé de maintenir sa précédente décision de révision du loyer, la partie adverse s'est bornée à entendre l'intervenante à deux reprises sans pour autant entendre également la requérante, laquelle ignorait même l'existence de ce recours;

Considérant qu'en l'absence de toute disposition expresse à ce sujet, l'autorité qui exerce une tutelle de réformation doit permettre à toutes les parties dont les droits sont susceptibles d'être affectés par la décision à prendre, d'être entendues ou de faire valoir leurs arguments;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la requérante n'a aucunement été invitée à faire valoir ses arguments, notamment quant aux documents fournis par l'intervenante dont il n'apparaît pas du dossier administratif qu'ils auraient tous déjà été produits précédemment devant la requérante; qu'il en est d'autant plus ainsi que la décision attaquée témoigne d'une grande subjectivité ("Subjectivement, il nous semble que la version de M^me^ KETELSLEGERS est plausible"; "il est possible que les difficultés psychologiques et sociales qui sont celles de la plaignante l'aient effectivement amenée à signer un document non conforme à la réalité"; "la plaignante a fourni spontanément des documents et des explications qui semblent justifier sa situation réelle à savoir une non-cohabitation avec M. GANA"), subjectivité tenant au caractère unilatéral de l'instruction du dossier par l'autorité de tutelle; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^er^.

Est annulée la décision du 13 avril 1995 du conseil d'administration de la Société du logement de la Région bruxelloise déclarant recevable et fondé le recours introduit par Yvette KETELSLEGERS.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le douze janvier 1900 nonante-huit par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d’Etat,
	QUERTAINMONT,	conseiller d’Etat,
M^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.