

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 161.011 du 5 juillet 2006

A.85.640/XIII-1270

En cause : **la Société coopérative à
responsabilité limitée FLOREAL,**
ayant élu domicile chez
Mes Eric GILLET et
Luc DEPRE, avocats,
chaussée de La Hulpe 178
1170 Bruxelles,

contre :

**la SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE,**
en abrégé "**S.L.R.B.**",
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 juillet 1999 par la société coopérative à responsabilité limitée FLOREAL qui demande l'annulation de la décision du 21 mai 1999 du conseil d'administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise, aux termes de laquelle il a été décidé que :

" Le recours introduit par Monsieur DEMAERSCHALCK (est) recevable et non fondé.

Néanmoins, la société immobilière de service public est invitée à introduire dans les meilleurs délais un dossier en vue d'un déclassement du logement concerné afin de faire accorder le nombre de chambres réellement constaté avec la réalité du logement.

De plus, le conseil d'administration décide qu'il y a lieu, dans le respect de la législation et des règles d'amortissement, de procéder, tel que rendu possible par le droit civil à l'acquisition des investissements consentis par le locataire pour l'installation de la salle de bains";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 12 janvier 2006 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 23 mai 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 juin 2006;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me I.-S. BROUHNS, loco Me L. DEPRE, avocat, comparaisant pour la requérante, et Me M. BOURGYS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 du recours sont les suivants :

1. Le 15 avril 1985, la société FLOREAL a donné en location à Madame DUBOIS et Monsieur DEMAERSCHALCK un logement social situé rue des Gloxinas à Watermael-Boitsfort et comprenant quatre chambres.

L'article 9 du règlement des locations, signé par les locataires et l'administrateur gérant de la société, porte notamment ce qui suit :

" Toute amélioration apportée par l'occupant à son logement sera, à la sortie de celui-ci, la propriété exclusive de la Société, sans que celle-ci doive payer d'indemnité, à

moins qu'elle n'exige, ainsi qu'elle s'en réserve le droit, le rétablissement de son état primitif, aux frais de l'occupant, de tout changement apporté par ce dernier".

2. A une époque indéterminée, selon la requérante, ou dans le courant du deuxième trimestre de 1985, selon la partie adverse, les locataires ont effectué des travaux de transformation d'une chambre en salle de bain et d'agrandissement d'une autre chambre sous les combles. La requérante soutient que ces travaux ont été réalisés sans son autorisation préalable alors que la partie adverse affirme que la requérante en était pleinement informée dès le départ.

3. Par un courrier daté du 8 décembre 1998, les locataires ont demandé à la société requérante que le logement soit déclassé de quatre chambres à trois chambres.

Un décompte daté du 10 décembre 1998, et adressé par la société FLOREAL aux locataires, indique par contre que la quatrième chambre du logement doit être considérée comme excédentaire au sens des dispositions sur le logement social, ce qui implique, pour les locataires, un supplément de loyer de 1.908 francs belges par mois.

4. Par un courrier du 19 mars 1999, la requérante répond, dans les termes suivants, à la demande de déclassement des locataires datée du 8 décembre 1998 :

" Le conseil d'administration du 9 mars 1999, après avoir analysé la situation, a décidé de maintenir la position concernant le nombre de chambres que comporte votre logement. Ce nombre trouve son origine lors de la construction de votre logement".

5. A la date du 22 mars 1999, les locataires ont introduit auprès de la SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (S.L.R.B.) le recours prévu par l'article 30 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce recours était motivé ainsi qu'il suit :

" J'ai reçu le 19 mars après un délai dépassé depuis plus de 3 mois, un recommandé négatif de la Société FLOREAL. Celle-ci maintient que j'ai 4 chambres, alors que je n'en ai que trois. Comment expliquez vous que les maisons, n^{os} 1 et 2, rue des Lupins, 83 avenue des Archiducs, qui sont identiquement les mêmes maisons que la mienne, sont reconnues comme 3 chambres (j'ai été voir sur place), je ne vois pas pourquoi, il y a des différences.

Quand je suis rentré, en 1985, j'ai fait faire du grenier à mes frais, le placement d'une fenêtre Velux, et l'abattement du mur entre la mansarde et le grenier, travaux entrepris par le FLOREAL pour avoir une pièce plus grande, car nous avions à l'époque deux filles qui dormaient dans la pièce mansardée de 3 m x 4 avec toit en

penne. Le garçon dormait lui dans la chambre du 1^{er} étage attenante à la nôtre. Il n'y a toujours eu que trois chambres.

Voici une photocopie des travaux qui ont été faits à cette époque.

En 1998, j'ai rempli le formulaire du FLOREAL restituant mes dires sur la situation des chambres.

C'est pourquoi, je demande un recours auprès de la Société du Logement de la Région Bruxelloise pour me justifier et trouver une solution".

6. A la date du 11 mai 1999, le conseil d'administration de la S.L.R.B. a statué sur le recours et pris la décision suivante :

" (...)

Le Conseil d'Administration constate que la Société immobilière de service public a pris la décision de continuer à considérer la maison occupée par le locataire comme une maison comportant quatre chambres à coucher.

Le Conseil d'Administration constate que cette position implique que, compte tenu de la composition du ménage du locataire, un complément de loyer pour logement suradapté est d'application.

Le Conseil d'Administration constate que le logement concerné est répertorié au niveau de la Société immobilière de service public comme un logement à quatre chambres à coucher.

Le Conseil d'Administration constate que le logement construit en 1925 comportait primitivement quatre chambres à coucher.

Le Conseil d'Administration constate que la Société immobilière de service public déclare qu'elle le considère toujours comme un logement à quatre chambres, vu qu'elle n'a pas procédé à l'adaptation du nombre de chambres.

Le Conseil d'Administration constate que des travaux d'aménagement ont été effectués au moment de la prise en location par le locataire.

Le Conseil d'Administration constate qu'une chambre au rez-de-chaussée a été transformée en salle de bain.

Le Conseil d'Administration constate que des travaux d'aménagement du grenier ont été effectués afin d'agrandir la chambre qui se trouve sous le toit.

Le Conseil d'Administration constate que les locataires ont supporté les frais desdites transformations.

Le Conseil d'Administration constate que la Société immobilière de service public conteste d'avoir donné son accord aux transformations qui auraient pour effet que le nombre de chambres de la maison soit modifié et que de ce fait elle n'a jamais acté de transformations entraînant une adaptation du nombre de chambres.

Le Conseil d'Administration constate qu'un écrit préalable établissant l'accord de la Société immobilière de service public tel qu'exigé par la législation et les contrats-type de bail ne peut être produit.

Le Conseil d'Administration constate que, jusqu'à présent, la Société immobilière de service public n'a pas sollicité de déclassement pour le logement concerné.

Le Conseil d'Administration constate qu'il y a lieu de considérer qu'un dossier de déclassement ne peut être introduit que par la Société immobilière de service public.

Le Conseil d'Administration considère qu'il y a lieu d'accepter que, à la fin du vingtième siècle, une salle de bain fasse partie du degré de confort nécessaire à un logement.

Le Conseil d'Administration considère qu'il y a lieu de poser en principe que le nombre de chambres à coucher d'un logement doit correspondre avec la réalité du logement concerné.

Le Conseil d'Administration considère qu'il y a lieu d'accepter, en respect des règles prévues dans la législation et des critères d'amortissement, l'acquisition des investissements consentis par le locataire.

Le Conseil d'Administration considère qu'il y a lieu pour la Société immobilière de service public d'introduire un dossier en vue du déclassement du logement concerné afin de faire accorder le nombre de chambres réellement constaté avec la réalité du logement,

Pour ces raisons, le Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise déclare le recours introduit par Monsieur DEMAERSCHALCK recevable et non fondé.

Néanmoins, la Société immobilière de service public est invitée à introduire dans les meilleurs délais un dossier en vue d'un déclassement du logement concerné afin de faire accorder le nombre de chambres réellement constaté avec la réalité du logement.

De plus, le Conseil d'Administration décide qu'il y a lieu, dans le respect de la législation et des règles d'amortissement, de procéder, tel que rendu possible par le droit civil à l'acquisition des investissements consentis par le locataire pour l'installation de la salle de bain".

Il s'agit de la décision attaquée par le présent recours;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle fait tout d'abord valoir qu'en ce que l'acte attaqué déclare le recours des locataires non fondé, la requérante n'a aucun intérêt à l'annulation puisque cet acte ne lui cause à ce point de vue aucun préjudice; qu'en ce qui concerne le deuxième aspect de l'acte attaqué, c'est-à-dire l'invitation faite à la requérante d'introduire un dossier de déclassement, la partie adverse soutient qu'il ne s'agit pas là d'un acte susceptible de recours, car en réalité elle s'est bornée à "exprimer un avis, formuler une recommandation voire une intention"; qu'elle ajoute qu'il en va d'autant plus ainsi que "seule la requérante, en sa qualité de société immobilière de service public, est habilitée à introduire un dossier de déclassement (...) ce qui n'a pas été le cas à ce jour"; qu'enfin, en ce qui concerne l'injonction faite à la requérante de procéder à l'acquisition des investissements réalisés par les locataires, la partie adverse fait valoir que le Conseil

d'Etat n'est pas compétent pour en connaître dès lors qu'il ne concerne que la propriété des réalisations effectuées par les locataires;

Considérant que la requérante réplique que les deux derniers aspects de la décision attaquée doivent être envisagés ensemble, dans la mesure où l'injonction qui lui est faite de procéder à l'acquisition des investissements des locataires est subséquente à l'opération du déclassement; qu'elle argumente à ce point de vue que s'il n'y a pas de déclassement, "les locataires auront l'obligation de remettre, en vertu de l'article 9 du règlement des locations, le bien loué dans son pristin état ou d'abandonner, sans dédommagement, les améliorations qu'ils ont apportées au bien loué"; qu'elle ajoute que sa requête en annulation "est étrangère à des droits subjectifs de nature civile", car "le présent litige ne porte évidemment pas sur l'acquisition des investissements des locataires, mais sur l'injonction faite par l'autorité de tutelle de déclasser et, ensuite, d'indemniser les locataires des investissements effectués";

Considérant que l'acte attaqué déclare le recours des locataires non fondé aux motifs que des travaux d'aménagement ont été effectués sans qu'un écrit préalable établissant l'accord de la société immobilière puisse être produit, qu'il n'y a dès lors pas eu adaptation du nombre de chambres et que la société immobilière n'a sollicité aucun déclassement pour le logement concerné; que l'acte attaqué "invite" ensuite la société requérante "à introduire dans les meilleurs délais un dossier en vue d'un déclassement du logement concerné afin de faire accorder le nombre de chambres réellement constaté avec la réalité du logement"; que cet aspect du dispositif de l'acte attaqué n'est pas susceptible de faire grief à la requérante, étant donné qu'il ne s'agit, comme le souligne la partie adverse, que d'une simple recommandation; que l'acte attaqué souligne d'ailleurs "qu'un dossier de déclassement ne peut être introduit que par la Société immobilière de service public"; que si la requérante croit pouvoir y déceler une position de principe formulée par la partie adverse quant au sort à réserver à des travaux de transformation de chambres en salle de bain, il ne s'agit pour autant que d'un simple avis ou d'une opinion ne produisant, par lui-même, aucun effet juridique; qu'il en va d'autant plus ainsi qu'en déclarant non fondé le recours des locataires, ce qui implique que la majoration de loyer pour une quatrième chambre excédentaire décidée par la requérante est confirmée, une simple recommandation de procéder au déclassement du bien de quatre à trois chambres ne cause aucun préjudice à la requérante; qu'à ce point de vue, le recours est irrecevable pour défaut d'intérêt;

Considérant, par ailleurs, que l'acte attaqué décide "qu'il y a lieu, dans le respect de la législation et des règles d'amortissement, de procéder, tel que rendu possible par le droit civil à l'acquisition des investissements consentis par le locataire

pour l'installation de la salle de bain"; que cet aspect de l'acte attaqué se rapporte directement à un droit de nature civile, à savoir le mode d'acquisition des transformations d'un logement mis en location moyennant paiement d'une indemnité par le propriétaire aux locataires; que le sort des améliorations apportées par les occupants aux logements mis en location par la société FLOREAL est réglé par "le règlement des locations" qui a été, en l'espèce, signé en avril 1985 par les locataires concernés et l'administrateur gérant lors de la prise en location; que ce règlement, qui ne constitue qu'une annexe au contrat de location proprement dit, n'a qu'une valeur contractuelle entre locataires et bailleur, même s'il est utilisé en tant que règlement-type pour les logements sociaux; que l'article 9 de ce règlement des locations, qui trouve application en l'espèce, ne traite que de questions touchant exclusivement au droit du louage, soit de droits et obligations du locataire vis-à-vis de son bailleur, plus précisément l'interdiction faite aux locataires de procéder à des changements d'affectation de locaux et le sort en fin de bail de la propriété des améliorations apportées au logement par les locataires; qu'il s'ensuit que le moyen de la requête, en ce qu'il concerne cet aspect de l'acte attaqué, n'est pas de la compétence du Conseil d'Etat, puisque l'examen de ce moyen conduirait le Conseil d'Etat à se prononcer sur des questions ressortissant exclusivement à la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire; qu'à ce point de vue, le recours est également irrecevable;

Considérant que c'est erronément que la partie adverse a indiqué, à la fin de la décision attaquée, que celle-ci était susceptible d'un recours auprès du Conseil d'Etat; que la partie adverse se contredit en argumentant dans son mémoire en réponse que le recours en annulation est irrecevable car l'acte concerné n'est pas susceptible de recours devant le Conseil d'Etat; que la requérante ayant ainsi été induite en erreur par la partie adverse, il y a lieu de mettre les dépens à la charge de cette dernière,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
cinq juillet deux mille six par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.