CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.959 du 2 octobre 2013

G./A.206.192/VI-19.686

En cause : **BOITE** Christine,

ayant élu domicile chez
Me Constant LAFFINEUR, avocat,
avenue des Gloires Nationales, n° 10,
1081 Bruxelles,

contre :

1. la société anonyme d'utilité publique société du logement de la région de Bruxelles-Capitale, en abrégé S.L.R.B.,

ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocats,
boulevard de la Cambre, n° 27,
1000 Bruxelles,

2. la société coopérative à responsabilité limitée société uccloise du logement.

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

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête unique introduite le 3 septembre 2012, Christine BOITE demande l'annulation et la suspension de l'exécution de :

" 1. la décision du 25 juin 2012 du Comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, déclarant le recours de la partie requérante recevable et, s'agissant du fond de l'affaire, décidant que le loyer réclamé reste fixé en application de l'article 19, § 4, sauf si la locataire (ici partie requérante) apporte la preuve d'une consommation minimale qui dépasse les limites fixées par l'article 9 de l'AGRBC du 19 février 2004 et que, au cas où la preuve est apportée, la SISP doit honorer sa proposition de recalculer le loyer avec effet au 1er janvier 2011;

2. et partant la décision du 29 novembre 2011 de la société uccloise du logement d'appliquer à la partie requérante la sanction reprise à l'article 19, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public et de porter le loyer à la valeur locative normale du logement et la cotisation de solidarité au maximum".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Un arrêt n° 223.121 du 8 avril 2013 a rouvert les débats sur la requête unique et a renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire.

Mme l'Auditeur au Conseil d'Etat, Florence PIRET, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Une ordonnance du 5 août 2013 fixe l'affaire à l'audience du 4 septembre 2013 à 10 heures et décide que celle-ci sera examinée par une chambre composée de trois membres conformément à l'article 90, § 1er, alinéa 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

Le rapport et l'ordonnance de fixation ont été notifiés aux parties.

M. le Conseiller d'Etat, David DE ROY, a exposé son rapport.

Me Constant LAFFINEUR, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Christophe LEPINOIS, loco Me Philippe COENRAETS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me Sébastien DEPRE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont présenté leurs observations.

Mme l'Auditeur, Florence PIRET, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

Les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 224.958 prononcé le 2 octobre 2013. Il y a lieu de compléter cet exposé des faits comme suit :

III. 1. Par un courrier daté du 13 septembre 2011, le conseil de la requérante demande à la seconde partie adverse d'accepter de revoir sa position avant le 20 septembre, sous peine de l'introduction d'un recours au Conseil d'Etat contre la décision du 26 juillet 2011. Il lui transmet notamment, à cet effet :

- une attestation du propriétaire de l'ex-mari de sa cliente;

- une décision du centre public d'action sociale d'Uccle du 3 mai 2011 de convoquer la requérante à une audition le 20 juillet 2011, afin d'éclaircir la situation de cohabitation;
- et une décision du même centre du 20 juillet 2011 prolongeant le revenu d'intégration au taux famille à charge.

III. 2. Par un courrier daté du 16 septembre 2011, la seconde partie adverse répond en ces termes à la lettre précitée de la requérante :

" Nous avons bien reçu votre courrier daté du 13/09, reçu ce 14 septembre, pour lequel vous exigez une réponse avant le 20 septembre, délai qui nous semble fort court et auquel nous vous répondrons plus longuement sous peu.

En réponse à cette lettre, nous vous rappelons déjà :

- que nous ne demandions pas une attestation de paiement de 70,00€ en ce qui concerne les charges, mais bien une consommation. Par ailleurs, dans le bail il est stipulé loyer «charges comprises» 150,00 €. Ce qui reviendrait à dire que le loyer est de 80.00 € !... donc bien en-dessous des loyers du logement social peut-être faudrait-il que nous conseillions aux personnes en attente de logement de s'inscrire rue Clémenceau... Chacun sait qu'à Bruxelles les adresses fictives sont légions...

- quant à la décision du CPAS du 22/07/11, nous ne pouvons y adhérer. Nous vous rappelons que nos bureaux sont situés dans la même rue que le logement occupé par Madame BOITE et que le CPAS est obligé de prévenir les gens de sa visite et, une simple visite ne prouve en rien la non-cohabitation.

- Vous devez comprendre également que vos clients étant particulièrement agressifs, et criant haut et fort qu'ils «auront la Société», nous ne pouvons laisser les choses en l'état.

- Vous trouverez ci-joint, pour information, une simulation du loyer basée sur les revenus cumulés de Monsieur et de Madame (annexe 1) que vous pourrez comparer avec le loyer que Madame BOITE paierait seule (annexe 2) pour un logement 4 chambres, non adapté à la composition de ménage. Vous pourrez constater que nous ne rançonnons pas nos locataires et que, par contre, nous sommes tenus à une certaine équité entre eux, certaines personnes de la rue Jean Ballegeer ayant été sollicitées de la même façon et s'étant depuis lors déclarées".

III. 3. Le 22 novembre 2011, le conseil d'administration de la première partie adverse décide d'accorder une nouvelle délégation de compétence au comité de direction afin de statuer, pendant la période allant du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012, "pour les dossiers ne pouvant, pour des raisons de calendrier, être présentés à un Conseil d'administration", sur les recours introduits en application de l'article 66 du Code bruxellois du Logement.

III. 4. Par un courrier daté du 29 novembre 2011, la seconde partie adverse informe la requérante des éléments suivants :

" Nous vous communiquons ci-joint le calcul de votre loyer au 1er janvier 2012.

Nous avons appliqué la sanction reprise à l'art 19 § 4 de l'arrêté locatif. Votre loyer est donc porté à la valeur locative normale du logement et la cotisation de solidarité calculée au maximum.

En effet, jusqu'à ce jour, et malgré nos différentes demandes, nous n'avons pu obtenir de votre part une situation claire quant à votre époux, Monsieur ERPELDING quant à ses consommations eau-gaz et électricité dans les logements où il est domicilié.

Nous pensons quant à nous que, louer un appartement à 150 €, loyer et charges comprises, dans Bruxelles, ne peut être qu'une utopie et nous sommes convaincus que la domiciliation de votre mari est purement fictive. Dès lors, vous voudrez bien noter que votre loyer restera fixé au montant communiqué à l'annexe ci-jointe. Une révision de ce montant pourrait cependant intervenir à condition de nous faire parvenir les documents demandés.

[…]".

Il s'agit du deuxième acte attaqué dans le cadre du présent recours.

III. 5. Par un courrier daté du 22 décembre 2011, le conseil de la requérante adresse une plainte à la seconde partie adverse, sur la base de l'article 66 du Code bruxellois du Logement, dans laquelle il conteste la nouvelle décision précitée du 29 novembre 2011.

Il invoque, notamment, le constat dressé le 3 juin 2011, à l'improviste, par les services du centre public d'action sociale dont dépend la requérante et selon lequel elle était bien seule à 8 heures 30 du matin dans son habitation, ce qui a amené le centre à maintenir son statut de personne isolée avec enfant à charge.

III. 6. Selon la requérante, la seconde partie adverse accuse, apparemment, le 16 janvier 2013 réception du courrier du conseil de la requérante, ainsi que de ses annexes, l'informant qu'une réponse serait donnée dans la semaine.

III. 7. Le 20 avril 2012, à défaut de réponse de la seconde partie adverse, le conseil de la requérante adresse un recours à la première partie adverse, sur la base de l'article 66 du Code bruxellois du Logement, contre la décision du 29 novembre 2011. Plusieurs annexes sont jointes à ce recours.

III. 8. Le 3 mai 2012, la première partie adverse accuse réception du recours de la requérante. Elle l'invite à lui faire part, le plus vite possible et par écrit, de ses remarques éventuelles et de tout document utile et l'informe qu'elle statuera, au plus tard, le 25 juin 2012, le soixantième jour du délai imparti, soit le 23 juin 2012, tombant un samedi.

III. 9. Le même jour, la première partie adverse écrit à la seconde partie adverse pour l'inviter à lui faire part de ses observations sur le recours de la requérante. Elle lui rappelle le délai de trente jours imparti pour ce faire, à compter de la date d'envoi du courrier, et l'informe également que :

" L'Administration va dans les prochains jours demander la communication de son dossier à la déléguée sociale désignée auprès de votre S.I.S.P.".

III. 10. Le 4 juin 2012, la seconde partie adverse transmet ses observations à la première partie adverse.

III. 11. Le 21 juin 2012, les services de la première partie adverse établissent un rapport à l'attention du comité de direction, sur la base de l'article 66 du Code bruxellois du Logement. Ce rapport reprend les différents rétroactes de la cause et formule une proposition de décision motivée.

III. 12. Par un pli recommandé du 22 juin 2012, avec accusé de réception, la première partie adverse adresse le rapport précité à la requérante et à la seconde partie adverse, afin qu'elles puissent l'une et l'autre formuler leurs dernières remarques.

Il y est précisé que le comité de direction de la première partie adverse examinera ce rapport et se prononcera sur le recours le 25 juin 2012.

Or, ce pli ne sera réceptionné que le 27 juin 2012 par la requérante.

III. 13. Entre-temps, le 25 juin 2012, la première partie adverse statue sur le recours de la requérante. Il s'agit du premier acte attaqué, dont le dispositif est libellé en ces termes :

" Le Comité de direction a décidé de déclarer le recours recevable.

S'agissant du fond de l'affaire, le Comité de direction a décidé que le loyer réclamé à la requérante reste fixé à la V.L.N. en application de l'article 19, § 4 de l'A.G.R.B.C. du 26 septembre 1996, sauf si la requérante apporte la preuve d'une consommation minimale qui dépasse les limites fixées par l'article 9 de l'A.G.R.B.C. du 19 février 2004. Il y a lieu de noter qu'aucun élément fourni par la requérante à l'issue de la décision du Comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juillet 2011 ne constitue une telle preuve.

Au cas où la requérante apporterait la preuve d'une consommation minimale pour son époux à son domicile, la société devra honorer sa proposition de recalculer le loyer de la requérante, avec effet au 1er janvier 2011 (même si le présent recours est la conséquence du loyer applicable à l'année 2012, la société s'est dite prête à recalculer également le loyer pour 2011).

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués".

III.14. Statuant sur la requête, introduite le 3 septembre 2012 et examinée en l'espèce, le Conseil d'Etat a, dans son arrêt n° 223.121 du 8 avril 2013, ordonné la réouverture des débats tant sur la demande de suspension que sur le recours en annulation, et renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire, et ce, sur la base des motifs libellés comme suit :

" Les deux actes attaqués ont tous pour objet la détermination du loyer dû par la requérante pour l'année 2012. Dès lors qu'il a trait à une obligation qui incombe à la requérante au titre de la relation de bail de logement social qui la lie à la seconde partie adverse, le présent recours pourrait avoir pour objet véritable une contestation sur l'existence et l'étendue de droits et obligations, sur laquelle il n'appartiendrait pas au Conseil d'Etat de se prononcer.

Par ailleurs, et à supposer que le Conseil d'Etat soit compétent, il conviendrait de déterminer si le deuxième acte attaqué peut faire immédiatement l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat ou si la possibilité d'introduire une plainte auprès de la seconde partie adverse conformément à l'article 66 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement constitue un recours administratif organisé dont l'exercice s'imposait à la requérante, laquelle l'a d'ailleurs exercé, avant l'introduction de la présente requête.

Enfin, si le deuxième acte attaqué pouvait immédiatement faire l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat, il conviendrait d'examiner la recevabilité ratione temporis de la présente requête.

Ces considérations expliquent que le rapport de Monsieur l'Auditeur ne puisse être suivi lorsque celui-ci conclut que la solution de la présente cause n'appelle que des débats succincts. Il y a lieu, en conséquence, de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire."

IV. COMPETENCE DU CONSEIL D'ETAT

Les deux actes attaqués ont pour objet la détermination du loyer dû, pour l'année 2012, par la requérante, locataire d'une habitation dans le cadre d'un contrat de bail conclu avec la seconde partie adverse, laquelle est une société immobilière de service public.

La décision du 29 novembre 2011 a été adoptée par la seconde partie adverse, en vertu de la disposition de l'article 19, §4 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, laquelle disposition est libellée comme suit :

" Lorsque la société [en l'espèce, immobilière de service public] 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 obtenu indûment. Le locataire est

averti par pli recommandé de toute majoration de son loyer réel opérée en application du présent paragraphe".

La décision du 25 juin 2012 a été adoptée par la première partie adverse, en vertu de l'article 66 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, lequel, dans sa version applicable en l'espèce, était libellé comme suit :

" Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une a.s.b.l. oeuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 152, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

La SISP informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception. A défaut d'une réponse dans ce délai, la plainte est considérée comme étant recevable.

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme non fondée.

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. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

La SLRB informe la SISP de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISP, laquelle dispose de trente jours pour se prononcer. A l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, lequel peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours calendrier à compter de sa réception.

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 chargé de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci".

Il apparaît que cette décision du 25 juin 2012 a été adoptée au titre du pouvoir de réformation qu'exerce la première partie adverse à l'égard des décisions par lesquelles une société immobilière de service public, telle la seconde partie

adverse, statue sur les plaintes dont elle est saisie conformément à l'article 66 précité. Le premier acte attaqué apparaît donc bien être une décision relative à une des obligations qui incombent à la requérante au titre de son contrat de bail, à savoir le paiement du loyer déterminé par l'une des parties adverses.

Ainsi dirigé contre les deux actes attaqués, le recours doit s'analyser en une contestation relative à l'exécution d'un contrat de bail portant sur un immeuble affecté au logement. La circonstance que le bail litigieux soit soumis à un régime juridique spécifique, dérogeant partiellement au droit commun des contrats de louage est sans incidence à cet égard.

L'article 591, 1°, du Code judiciaire est libellé comme suit :

" Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande :

1° des contestations relatives aux louages d'immeubles et des demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce; des demandes en payement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention; de toutes contestations relatives à l'exercice du droit de préemption reconnu aux preneurs de biens ruraux".

Sont notamment concernées les contestations relatives au loyer.

Dès lors qu'une telle contestation relève, en vertu de cette dernière disposition, de la compétence du juge de paix, le Conseil d'Etat ne peut connaître du présent recours.

La demande doit, en conséquence, être rejetée.

PAR CES MOTIFS,
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 de la VI^e^ chambre, le deux octobre deux mille treize par :

M^me^	Odile DAURMONT,	Président de chambre,
MM.	Paul LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
	David DE ROY,	Conseiller d'Etat,
	Charles-Henri VAN HOVE,	Greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Charles-Henri VAN HOVE. Odile DAURMONT.