

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.808 du 13 octobre 1997

A.74.747/XIII-255

En cause : **LAUWERS** François,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 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 François LAUWERS, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 13 mars 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant 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 de service public, en particulier de l'article 9 introduisant un article 22bis dans l'arrêté précité du 26 septembre 1996;

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 N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, 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 se résumer comme suit :

1. Le requérant, âgé de soixante-six ans, vit avec son épouse, âgée de cinquante-sept ans et un enfant, âgé de vingt-six ans, dans un logement social qui lui a été attribué par la société MESSIDOR, depuis le mois de décembre 1980.

Amputé des deux jambes et de la main droite en 1981, ayant reçu une transplantation rénale en mai 1979, le requérant est handicapé à 100 p.c.. Vu son état, il est incapable de se déplacer en voiture. Son épouse ne travaille pas, afin de pouvoir veiller sur son mari. Les revenus du ménage consistent en une pension annuelle d'un montant de 636.282 francs nets.

2. Le ménage occupe un logement qui compte cinq chambres; en effet, quatre enfants, dont trois ont depuis lors quitté le toit familial, sont issus de l'union du requérant et de son épouse. Ce logement a dû être fondamentalement adapté à l'état de santé du requérant. Actuellement, le loyer s'élève à 7.865 francs par mois : étant donné la situation sociale du requérant, ainsi que les frais médicaux auxquels il doit faire face, une "réduction spécifique" de loyer lui a été accordée.

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 querellées;

Considérant que l'article 22bis de l'arrêté du 26 septembre 1996 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 de service public, y inséré par l'article 9 de l'arrêté du 13 mars 1997, qui est attaqué, est rédigé comme suit :

" Art. 22bis. 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 F 24.000 par an. Il est dû à raison de 1/12^e 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 :

" Les revenus imposables du requérant s'élèvent à 631.282 francs nets (...), soit 52.606 francs par mois, somme avec laquelle il doit entretenir son ménage et payer son loyer. Celui-ci s'élève actuellement à 7.865 francs, ce qui laisse au requérant une somme de 44.741 francs par mois.

L'exécution de l'acte attaqué entraînerait une augmentation de loyer pour deux chambres excédentaires, puisque le logement du requérant comprend trois chambres excédentaires par rapport au prescrit de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Le loyer mensuel s'élèverait ainsi à 11.865 francs par mois, ce qui laisserait au requérant une somme de 40.741 francs par mois pour subvenir à ses besoins.

Vu les charges du requérant - frais médicaux (...) et deux personnes à charge - il serait dans l'incapacité matérielle de supporter l'augmentation de loyer. Pour l'éviter, il n'aura d'autre choix que de déménager.

Ceci apparaît d'ailleurs clairement du fait que, comme il a déjà été souligné, le requérant bénéficie d'une «réduction spécifique» de loyer de l'ordre de 8.000 francs (...). Ceci indique bien que la société «Messidor» considère que le requérant est incapable de supporter un loyer supérieur à celui qu'il paie aujourd'hui.

Or, l'exécution de l'acte attaqué entraînerait une augmentation de loyer de 4.000 francs.

Le préjudice grave difficilement réparable dont le requérant se plaint n'est pas d'ordre pécuniaire. Il consiste dans cette obligation de déménager à laquelle le requérant ne pourra pas échapper, vu l'état de ses ressources et de ses charges. Il est bien entendu qu'un déménagement entraînerait des conséquences graves de divers ordres.

Premièrement, le requérant est âgé de 65 ans. En sachant qu'il a une santé déficiente, un déménagement produirait des conséquences néfastes sur son état physique et psychologique.

En outre, le requérant serait obligé de procéder à une nouvelle adaptation du logement qu'il occupera après son déménagement, ce qui, à n'en pas douter, occasionnerait des soucis pratiques et matériels importants.

Deuxièmement, pour des personnes âgées et malades, il est grave de devoir bouleverser le mode de vie normal et d'être obligé de déménager dans la précipitation. Non seulement le requérant n'est pas en état d'entreprendre des recherches pour trouver un nouveau logement à un prix abordable mais, en plus, il devrait se réadapter à un nouvel environnement de vie.

Le préjudice exposé sera difficilement réparable. En effet, une éventuelle annulation avec effet rétroactif ne replacerait pas le requérant dans sa situation initiale. Les perturbations qui auront suivi le déménagement seront consommées, les conséquences sur l'état de santé du requérant ne pourront pas être réparées et rien ne pourra les faire disparaître. Par ailleurs, le requérant ne pourra pas réintégrer le logement qu'il aura dû quitter, puisque celui-ci aura très certainement été attribué à d'autres locataires";

Considérant qu'en application de l'article 3, alinéa 1^{er}, 2^o et 4^o, de l'arrêté du 26 septembre 1996, le requérant pourrait disposer, au titre de logement adapté, d'un logement comprenant trois chambres pour autant qu'il en fasse la demande; qu'il s'ensuit qu'en vertu de l'article 22bis du même arrêté, un complément ne pourrait être dû que pour une chambre excédentaire et non, comme le requérant le soutient dans sa demande de suspension, pour deux chambres excédentaires;

Considérant que l'acte attaqué est entré en vigueur le 2 mai 1997; que l'article 11 de l'arrêté attaqué énonce ce qui suit :

" La Société du logement de la Région bruxelloise ainsi que les sociétés immobilières de service public sont tenues, dans un délai maximum de trois mois à dater de l'entrée en vigueur du présent arrêté, de procéder à un nouveau calcul de loyer conformément aux dispositions

du présent arrêté, et de l'appliquer à dater du 1^{er} janvier 1997.

Toutefois, si ce loyer est supérieur à celui notifié précédemment en application des dispositions en vigueur avant l'adoption du présent arrêté, ce dernier loyer reste d'application pour l'année 1997";

Considérant dès lors que, jusqu'à la fin de l'année 1997, le requérant ne verra pas augmenter le loyer tel qu'il était dû avant l'entrée en vigueur de l'acte attaqué; qu'il en résulte que l'exécution "immédiate" de l'acte attaqué, au sens de l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, ne cause pas un risque de préjudice grave et difficilement réparable pour le requérant;

Considérant par ailleurs que, selon une lettre du 1^{er} octobre 1997 de l'administrateur-gérant de la S.C.L./S.I.S.P. MESSIDOR, la "réduction sociale spécifique" accordée au requérant par le conseil d'administration pour l'année 1997 l'a été "vu l'introduction d'un recours devant le Conseil d'Etat" mais qu'il n'est nullement certain qu'elle le sera encore en 1998;

Considérant à cet égard que l'article 16, § 1^{er}, de l'arrêté du 26 septembre 1996 autorise expressément l'octroi d'une "réduction sociale spécifique" par la société immobilière de service public; que s'il est vrai qu'à l'heure actuelle, il n'est pas certain qu'elle sera accordée pour l'année 1998, rien ne permet non plus d'en écarter la possibilité alors qu'elle a été admise pour 1997, même si ce le fut en raison du recours au Conseil d'Etat, lequel ne se termine pas par l'arrêt sur la demande de suspension mais bien par l'arrêt statuant sur le recours en annulation et que, pour cette même année 1997, la réduction sociale spécifique est distincte de l'application de l'article 11, alinéa 2 de l'arrêté attaqué, application à laquelle le requérant a droit;

Considérant que, dans l'état actuel du dossier, le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établi;

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.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.