

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 191.831 du 25 mars 2009

G./A.189.745/VI-17.966

En cause : **DUDZIUK** Stanislaw,

ayant élu domicile chez
Me Coralie MATTELAER, avocat,
Allée du Cloître, n° 7,
1000 Bruxelles,

contre :

**la Société de 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, n° 27,
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 17 septembre 2008 par Stanislaw DUDZIUK qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du conseil d'administration de la S.L.R.B. du 17 juillet 2008 déclarant recevable mais non fondé le recours qu'elle avait formé contre la décision de la radier du registre des candidats à l'obtention d'un logement social;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de M. NEURAY, Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2008 convoquant les parties à comparaître le 18 décembre 2008 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} WILLOT-THOMAS, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Coralie MATTELAER, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Yves SHNEIDER, loco Me Philippe COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, Premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits utiles l'examen de la cause se présentent ainsi qu'il suit :

1. Par une lettre du 17 janvier 2008, la société immobilière de service public le Foyer Saint-Gillois a fait savoir à la requérante qu'elle avait été désignée comme locataire d'un logement social, qu'elle était invitée à se présenter au bureau de la société dans les cinq jours en vue d'une visite des lieux à la suite de laquelle elle bénéficierait d'un délai de trois jours pour se décider.

2. Le 29 janvier 2008, la requérante a écrit en ces termes au Foyer Saint-Gillois :

" J'ai bien reçu, en date du 24 janvier 2008, votre proposition de logement à Saint-Gilles.

Je suis déçue de l'offre que vous me proposez. En effet, l'appartement précité est froid, infesté de cafards !!! et n'est pas équipé de chauffage central.

Etant donné ma situation financière je ne dispose pas des moyens nécessaires à l'achat de convecteurs. Je patiente déjà depuis plus de 8 ans et, à ce jour aucune offre décente ne m'a été proposée.

Je souhaite simplement vivre dignement et ce malgré ma situation. Un appartement même plus petit, propre, sans cafards et disposant d'un chauffage me conviendrait. J'ai déjà malheureusement vécu dans un immeuble infesté de cafards et je ne me sens plus capable de supporter une telle situation.

Merci de bien vouloir revoir votre offre tenant compte de mon âge [...]"

3. Le 14 février 2008, le Foyer Saint-Gillois a écrit ce qui suit à la requérante :

" [...]

Nous sommes au regret de vous signaler que notre société a procédé ce jour à la radiation de votre demande de logement social et ce pour l'ensemble des sociétés immobilières de service public de la Région de Bruxelles-Capitale et en conformité avec les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement du 26/09/1996.

[...]

Vous pouvez obtenir plus de renseignements relatifs à cette décision en prenant contact avec Madame CHALON. Conformément à l'Arrêté du Gouvernement du 26/09/1993, cette décision de radiation entraîne pour vous et tous les membres de votre ménage, l'interdiction de s'inscrire comme candidat locataire pour une période de six mois à dater de la présente notification.

En vertu de l'article 30 de l'Ordonnance du 09 septembre 1993, il vous est loisible de contester la présente décision en introduisant un recours, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, auprès du siège administratif de notre société. Cette plainte sera transmise au Délégué Social de la S.L.R.B. en vue d'une audition et, dans un délai maximal de 3 mois à partir de l'introduction de votre plainte le Conseil d'administration de notre société prendra une décision qui vous sera communiquée par écrit.

[...]"

4. Le 4 mars 2008, la requérante a introduit une plainte auprès du Foyer Saint-Gillois contre la décision de radiation. Elle y expose qu'en 2001, son fils et elle ont quitté un appartement "où il y avait des cafards", qu'en octobre 2007, le Foyer Saint-Gillois leur a proposé un appartement sans cuisine équipée, sans système de chauffage central, sombre, froid, humide et "plein de cafards", que son fils a alors renoncé à être logé avec elle, qu'elle a introduit une demande de logement pour elle seule et que l'appartement qui lui a été proposé en janvier 2008 est, comme le précédent, sans système de chauffage central et qu'on y fait "des désinfections de cafards tous les trois mois".

5. Le 25 avril 2008, la déléguée sociale a donné son avis. Après avoir exposé la "position des plaignants" et la "position de SISP", elle écrit ce qui suit :

" [...]

La candidate a utilisé la notion de logement adapté pour refuser sans risque de radiation le premier logement proposé.

La sisp lui a donc fait une proposition de logement adapté du même type.

Il n'apparaît pas que le traitement de cette candidature ait été différent des autres.

Le refus de l'attribution définitive du logement a entraîné une radiation de la candidature, conformément à la législation.

La plainte peut donc être considérée comme non fondée."

6. Le 13 mai 2008, le comité de gestion du Foyer Saint-Gillois, se fondant uniquement sur l'avis de la déléguée sociale a décidé "de considérer la plainte comme non fondée".

7. Le 12 juin 2008, après avoir reçu notification de la décision précitée du comité de gestion, la requérante a introduit un recours auprès de la S.L.R.B.. Elle y fait valoir, notamment, que l'appartement qui lui a été proposé en janvier 2008 est "hors des normes d'habitation et hors des règles (code de logement)", qu'il est "humide, sans système de chauffage et avec - ce qui est scandaleux !! - des cafards (voir annexe de simulation de loyer)". Elle ajoute que le Foyer Saint-Gillois n'a pas pris en compte sa demande d'un appartement "clair, sec, avec le système de chauffage et surtout sans insectes" et invoque son âge, son état de santé et ses revenus modestes qui ne lui permettent pas de louer ou d'acheter un système de chauffage.

8. Le 19 juin 2008, la S.L.R.B. a accusé réception du recours et a invité la requérante à lui communiquer ses observations éventuelles.

Le 10 juillet 2008, la S.L.R.B. a fait parvenir à la requérante le rapport au Conseil d'administration établi par l'administration et concluant que le recours est recevable et non fondé. Ce courrier indique à la requérante qu'elle peut consulter le dossier au siège de la société et qu'elle peut faire valoir ses dernières remarques par écrit pour le 15 juillet 2008 au plus tard.

9. Dans un courrier du 14 juillet 2008, adressé à la S.L.R.B., la requérante a invoqué les éléments de fait et les arguments contenus dans son recours du 12 juin 2008. Elle a ajouté que malgré ses demandes "(phobie aux cafards)", le Foyer Saint-Gillois lui a proposé un logement "où il y avait des problèmes avec les insectes (cafards)" et "le 17 janvier 2008, j'ai visité cet appartement et en passant j'ai eu l'occasion de parler avec un locateur qui quittait cet appartement. Il m'a dit qu'il y avait effectivement des cafards !!! Malgré les efforts du Foyer et la prévention (la désinsectisation systématique 4x/an) contre les insectes, le locateur a déclaré leur présence."

10. Le 17 juillet 2008, le conseil d'administration de la S.L.R.B. a déclaré le recours de la requérante recevable et non-fondé. Il s'agit de l'acte attaqué notifié par lettre recommandée à la poste le 25 juillet 2008. Faisant suite à un exposé détaillé des faits et de la procédure, la motivation de l'acte attaqué est libellée en ces termes :

" [...]

Considérant que la plainte a été introduite par lettre du 4 mars 2008, déposée au siège de la société contre accusé de réception le 4 mars 2008;

Considérant que la société avait jusqu'au 2 juin 2008 pour communiquer à la plaignante sa décision sur le fond de la plainte;

Considérant que la société a, par lettre recommandée du 14 mai 2008, communiqué à la plaignante sa décision de déclarer la plainte non fondée, soit dans le délai imparti;

Considérant que la plaignante disposait dès lors d'un délai de 30 jours pour introduire son recours, à dater de la notification de la décision de la société, soit jusqu'au 13 juin 2008;

Considérant que le recours daté du 12 juin 2008 a été déposé au siège de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 juin 2008;

Considérant que la requérante est une personne intéressée au sens de l'article 66 du Code bruxellois du Logement;

Considérant que le recours a été introduit dans les formes et délai prescrits par le Code bruxellois du Logement et qu'il doit dès lors être déclaré recevable;

Considérant qu'un logement "1 chambre" a été attribué définitivement à la requérante le 17 janvier 2008;

Considérant que, par lettre du 29 janvier 2008, la requérante a refusé ce logement au motif qu'il est froid, infesté de cafards et dépourvu de chauffage central, précisant que sa situation financière ne lui permet pas d'acheter des convecteurs;

Considérant que le logement doit, en vertu de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, disposer :

- 1° soit, d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central;
- 2° soit, de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et d'un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante.

Considérant que l'article 15ter de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 stipule que le candidat peut, sans être radié, refuser un logement qui ne comprend pas pour se chauffer, soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour en toute sécurité;

Considérant que ce logement est pourvu d'un système de pré-équipement au chauffage (par convecteur) à savoir adductions de gaz et cheminées de raccordement;

Considérant que ce logement ne peut, en vertu de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, pas être affecté d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois, consistant en des taches, boursofflures et ne pas être affecté par la présence de champignons;

Considérant que l'article 15ter précité stipule que le candidat peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance;

Considérant que, dans le dossier en possession de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, aucune preuve d'une humidité persistante et récurrente n'est fournie;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, le logement, les communs et les abords ne doivent pas présenter d'attaques par champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants. La présence des champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs doit résulter directement de l'état de l'immeuble et doit être évaluée dans des conditions normales d'utilisation du logement, des communs et des abords.

Considérant que la société prend des mesures préventives pour éviter la présence d'insectes en programmant la désinsectisation systématique 4x/an de tous les logements; la société répercutant en charges locatives un montant à chaque locataire à titre de frais résultant d'un contrat conclu au profit des locataires (article 28, 12°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996);

Considérant que, dans le dossier en possession de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, aucune preuve de la présence d'insectes n'est fournie;

Considérant que, dans son courrier du 15 juillet 2008 précité, la requérante cite pour la première fois les dires de l'ancien locataire de l'appartement sans apporter une quelconque preuve. Cette personne lui aurait dit qu'il y avait effectivement des cafards malgré les efforts de la SISF et la prévention (4x/an);

Considérant que, dans le dossier en possession de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, il n'y a pas de preuve que le logement ne répond pas aux normes édictées en exécution du Code bruxellois du Logement en matière d'absence d'insectes et parasites (article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003);

Considérant que le logement attribué est un logement renseigné comme un logement de degré de confort 2 et que la société a précisé que le logement venait d'être rafraîchi par le précédent locataire;

Considérant que l'immeuble dispose d'un ascenseur;

Considérant que la société a calculé le loyer qui serait demandé à la requérante conformément à la réglementation en vigueur;"

11. Par une lettre du 11 décembre 2008, à la suite du rapport de l'auditeur, l'avocat de la partie adverse a fait parvenir au Conseil d'Etat un courrier du Foyer Saint-Gillois du 5 novembre 2008 adressé à la S.L.R.B. et indiquant que l'appartement en cause a été "reloué au 01.03.08, soit un mois après le refus de Madame DUDZIUK". Sont joints à ce courrier :

- l'état des lieux d'entrée de la nouvelle locataire.

- le contrat conclu contre le Foyer Saint-Gillois et la société RENTOKIL, relatif à la désinfection préventive contre les cafards, 4 fois par an, pour les 1033 logements gérés par le Foyer Saint-Gillois.

Considérant que la requérante prend un moyen, deuxième de la requête, de la violation "du principe général de droit de minutie"; qu'elle expose que "comme toute administration, la partie adverse est en effet soumise à un devoir d'investigation avant toute prise de décision" et qu'elle a, en outre l'obligation "de motiver toute décision de manière adéquate"; qu'elle énonce que "la partie adverse invoque dans la motivation de la décision le fait que du dossier qu'elle a obtenu du Foyer Saint-Gillois, ne découle aucunement la présence de cafards et d'humidité dans le logement proposé à la requérante", qu'"il semble un peu facile de limiter son investigation à la seule lecture du dossier présenté par le Foyer, celui-ci n'allant bien entendu pas contenir de preuves contraires à la thèse soutenue par l'administration" et qu'"il n'est aucunement démontré qu'une enquête approfondie aurait eu lieu sur place"; que la requérante soutient que la désinfection préventive de l'immeuble tous les trois mois n'exclut nullement la présence de cafards mais "semble plutôt confirmer le fait qu'il y avait déjà eu un problème de ce genre dans l'immeuble, ce problème n'étant probablement pas encore totalement résolu à entendre les propos de l'ancien locataire lors de la visite par la requérante de l'immeuble"; que la requérante conclut en ces termes : "Le fait d'avoir limité l'investigation à l'unique analyse du dossier déposé par le Foyer Saint-Gillois ne correspond dès lors aucunement à une réponse adéquate à la plainte introduite auprès de la partie adverse, le comportement de la partie adverse devant dès lors en outre être qualifié de contraire à l'article 3 et 4 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle";

Considérant que, dans la note d'observations, la partie adverse répond qu'il ne lui appartenait pas "de fournir la preuve que les allégations de la requérante n'étaient pas fondées, mais bien à la requérante de démontrer dans sa plainte, sur base d'un rapport ou, à tout le moins, sur base de photographies, que l'appartement était froid, humide, et infecté de cafards"; qu'elle fait valoir qu'il appartient à l'administré de collaborer loyalement avec l'autorité, sous peine de ne pas pouvoir de prévaloir d'une violation du principe de bonne administration; qu'elle souligne que la requérante n'a fourni aucune pièce à l'appui de ses allégations; qu'elle soutient qu'à défaut d'avoir collaboré normalement à l'établissement des faits avancés dans sa plainte, la requérante ne peut invoquer, à son bénéfice, "le principe général de minutie, du raisonnable ou de bonne administration"; que, s'agissant de la motivation formelle de l'acte attaqué, la partie adverse soutient qu'en réponse aux allégations de la requérante, elle a énoncé

dans son acte les motifs précis et adéquats expliquant pourquoi elle s'écartait des arguments de celle-ci;

Considérant qu'il est exact qu'à l'appui de son refus du logement qui lui était proposé par Foyer Saint-Gillois, la requérante n'a produit aucun élément prouvant l'humidité des lieux et la présence de cafards; que, toutefois, il ne ressort pas expressément de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a rejeté le recours de la requérante pour le seul motif que celle-ci n'avait fourni aucune preuve des insalubrités invoquées; que la décision attaquée est fondée sur l'absence de preuve de ces insalubrités "dans le dossier en possession de la société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale"; que ce dossier ne se réduisait pas aux plaintes et courriers de la requérante; qu'en effet, en vertu de l'article 66 du Code bruxellois du Logement, le Foyer Saint-Gillois était partie intervenante dans la procédure de recours; qu'il ressort de l'exposé des faits de l'acte attaqué que le 3 juillet 2008, le Foyer Saint-Gillois a, conformément à la disposition précitée, fait connaître sa position à la S.L.R.B. et de la motivation qu'il lui a communiqué des informations relatives à l'état du bien puisque l'acte attaqué indique "que le logement attribué est un logement renseigné comme un logement de confort 2 et que la société a précisé que le logement venait d'être rafraîchi par le précédent locataire"; qu'au demeurant, pour se prononcer en connaissance de cause sur le recours de la requérante, la partie adverse était tenue de s'informer de l'état réel des lieux; que le dossier administratif ne comprend ni le document précité du 3 juillet 2008 ni aucune pièce contenant des constatations relatives à l'état du logement; que les éléments que la partie adverse a communiqués au Conseil d'Etat le 11 décembre 2008 ne peuvent compléter utilement le dossier administratif; qu'en effet, d'une part, la requérante n'a pas refusé le logement en invoquant l'absence de désinfection préventive de l'immeuble dont l'acte attaqué fait, par ailleurs, état; que, d'autre part, il n'apparaît pas que l'état des lieux établi préalablement à l'entrée d'un nouveau locataire le 1^{er} mars 2008, adressé le 5 novembre 2008 par le Foyer Saint-Gillois à la S.L.R.B., faisait partie du dossier en possession de la S.L.R.B. lorsque son conseil d'administration a pris la décision litigieuse; que, dès lors, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'en apprécier la portée; que n'ayant pas à sa disposition les éléments concernant l'état du bien sur la base desquels le conseil d'administration de la partie adverse s'est prononcé sur le recours, le Conseil d'Etat ne peut exercer son contrôle de légalité et vérifier si la décision prise est justifiée à suffisance; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2008 déclarant recevable et non fondé le recours introduit par Stanislawa DUDZIUK contre la décision du Foyer Saint-Gillois maintenant sa radiation du registre des candidats locataires.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-cinq mars deux mille neuf par :

M^{mes} WILLOT-THOMAS,
LAUVAU,

Président de chambre,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

K. LAUVAU.

M.-L. WILLOT-THOMAS.