

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.183 du 7 novembre 2011

G./A.196.632/VI-18.673

En cause : **RYBICKA** Grazyna,

ayant élu domicile
avenue Stiénon, n° 123, bte 1,
1090 Bruxelles.

contre :

**la Société du Logement de la Région
de Bruxelles-Capitale,**

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

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 31 mai 2010, Grazyna RYBICKA demande l'annulation de "la décision prise par le Conseil d'Administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale le 23/03/2010, notifiée par un courrier recommandé du 01/04/2010" lui refusant sa demande de changement de logement social.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Le dossier administratif a été déposé.

M. le Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, Stéphane SAINT-VITEUX, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Une ordonnance du 8 septembre 2011 décide d'accorder à Grazyna RYBICKA le bénéfice de la procédure gratuite.

Une ordonnance du 13 septembre 2011, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 19 octobre 2011.

M. le Conseiller d'Etat, Yves HOUYET, a exposé son rapport.

Me Annik HAEGEMAN, loco Me Alexandra BENOIT, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Christophe LEPINOIS, loco Me Philippe COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. le Premier auditeur chef de section, Stéphane SAINT-VITEUX, a été entendu 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 utiles à l'examen de la cause sont les suivants :

III. 1. La société coopérative "Le Foyer Jettois", société immobilière de service public, loue depuis le 1^{er} février 2003, un appartement situé à Jette, Avenue Stiénon, 123/1, à la requérante.

III. 2. Par différents courriers envoyés entre 2004 et 2007, le dernier étant daté du 21 juin 2007, la requérante demande à la société "Le Foyer Jettois" à pouvoir louer un autre appartement.

III. 3. Le 12 juillet 2007, la société "Le Foyer Jettois" refuse de satisfaire la demande de la requérante par une lettre rédigée comme suit :

" En date du 7 octobre 2004, vous avez introduit une demande de transfert. Récemment, notre société a pris position vis-à-vis des demandes de transferts sollicités.

Désormais, les transferts ne seront plus autorisés sauf raisons sociales majeures tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles.
Compte-tenu de ce qui précède, nous portons à votre connaissance que votre demande est annulée.
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire."

III. 4. Le 2 juillet 2009, la requérante demande à nouveau à la société "Le Foyer Jettois" à pouvoir louer un autre appartement. Cette requête est justifiée de la façon suivante :

- " (1) comme Monsieur t'KINT, le directeur-gérant du Foyer Jettois me l'a personnellement confirmé, l'appartement une chambre que j'occupe actuellement au rez-de-chaussée de l'immeuble [texte occulté], avenue [texte occulté], conviendrait beaucoup mieux à une personne à mobilité réduite (handicapée) précisément parce qu'il est situé de plein pied et au rez-de-chaussée, de sorte que vous pourriez accorder ainsi une priorité pour mon appartement à une personne à mobilité réduite.
(2) en raison d'un problème d'insécurité : en effet depuis le début de la location de cet appartement, une porte-fenêtre donnant sur un jardin à l'arrière de mon appartement ne ferme pas, ce qui provoque chez moi des angoisses démontrées par le certificat médical ci-joint.
(3) Le problème d'autres travaux non réalisés depuis mon entrée dans les lieux pourrait être résolu en même temps que les travaux en faveur de la personne à mobilité réduite.
(4) L'immeuble vers lequel je sollicite le transfert est situé dans la même rue, ce qui éviterait les frais et la pollution d'un déménagement lointain."

III. 5. Le 28 juillet 2009, la société "Le Foyer Jettois" rejette cette demande. Sa décision est motivée de la manière suivante :

- " Nous accusons réception de votre courrier daté du 2 juillet dernier sollicitant une demande de transfert.
Nous nous référons à l'entretien que vous avez eu en date du 11/10/2007 en présence de Monsieur t'KINT, Directeur-Gérant, et de Madame Adam, Administratrice au FOYER JETTOIS. Votre demande avait également été, à l'époque, examinée par la déléguée sociale qui n'avait pas donné de suite favorable à votre demande.
Nous vous confirmons que votre demande de transfert n'est pas recevable.
Si toutefois vous n'êtes pas d'accord avec cette décision, il vous est loisible d'introduire une plainte qui sera examinée par la déléguée sociale de la SLRB.
Pour être valable et pour pouvoir être traitée, toute plainte doit être adressée par lettre recommandée au FOYER JETTOIS ou être déposée au siège de la Société contre remise d'accusé de réception. Toute plainte ne répondant pas à cette exigence de forme sera considérée comme irrecevable et ne pourra être traitée en tant que telle.
Une copie de ce courrier est envoyée auprès de Monsieur A. Callebaut."

III. 6. Le 8 octobre 2009, la requérante adresse une plainte à la société "Le Foyer Jettois" à la suite de son refus du 28 juillet 2009. Cette plainte est communiquée par la société "Le Foyer Jettois" à la déléguée sociale de la partie adverse.

III. 7. Le 21 décembre 2009, la déléguée sociale de la partie adverse rend l'avis suivant :

" **ORIGINE DE LA PLAINTE/EVENEMENTS DECLENCHEURS**

La locataire a fait deux demandes de transfert. Elles ont toutes deux été refusées. Etant donné les problèmes qu'elle rencontre dans son logement, elle ne comprend pas le motif du refus

POSITION DES PLAIGNANTS

La plaignante habite dans un appartement au rez-de-chaussée. Elle ne s'y sent pas en sécurité parce qu'il n'y a pas de volets aux fenêtres du côté rue. De plus, il y a une porte fenêtre côté cour qui, selon les dires de la plaignante, ne ferme pas bien. Madame dit qu'elle est seule et qu'elle ne sait pas se défendre en cas de problème. Elle demande seulement de pouvoir occuper un logement au premier étage où elle se sentirait en sécurité. Elle aimerait rester rue.

Ce sentiment d'insécurité a eu des influences sur la santé de la plaignante qui souffre maintenant de dépression nerveuse et doit suivre un traitement médical.

La plaignante ne comprend pas pourquoi le certificat médical établi par son médecin traitant n'est pas pris en considération pour sa demande de transfert, alors que la société accepte d'autres certificats médicaux motivant des demandes de transfert.

POSITION DE LA SISP

La sisp n'accorde de transfert qu'en cas de problème de santé lié à la mobilité (ce qui est le cas de la voisine de la plaignante). La locataire occupe un logement adapté à sa composition de ménage.

La société essaie de limiter au maximum les transferts.

Dans le cas présent, la locataire ne s'est jamais adressée directement à la sisp pour faire part de ses problèmes. Ce sont des intermédiaires (avocats ou mandataires politiques) qui envoient des courriers pour s'enquérir de ce qui la concerne. La sisp a répondu à chacun de ces courriers. Le service social n'a jamais rencontré la locataire afin de pouvoir évaluer la situation, puisque la locataire n'en a jamais fait la demande.

AVIS DU DS

Il m'est difficile d'évaluer la réelle nature du mal-être exprimé par la plaignante.

L'attitude de la sisp vis-à-vis de la plaignante est la même que pour d'autres cas similaires, à savoir que le transfert est refusé s'il n'y a pas de problème de mobilité qui empêche l'accès au logement.

La plainte peut donc être déclarée recevable mais non fondée.

Si une demande devait être reformulée, il serait peut-être nécessaire que le service social rencontre directement la locataire pour réévaluer la situation.

Il serait également opportun que la sisp fasse vérifier le bon fonctionnement de la porte fenêtre dans l'appartement de la plaignante."

III. 8. Le 6 janvier 2010, la société "Le Foyer Jettois" transmet un courrier à la requérante dans lequel elle précise qu'elle "confirme" que sa plainte est "recevable mais non fondée" et ajoute que : "En conséquence, avec l'accord de notre Déléguée sociale et du Bureau Permanent du 23/12/2009, notre société ayant respecté la procédure, il n'y a pas lieu de d'accepter" votre demande de transfert.

III. 9. Le 30 janvier 2010, la requérante introduit un recours auprès de la partie adverse contre "les décisions de la société coopérative d'habitations sociales LE FOYER JETTOIS datées du 23 décembre 2009" sur la base de l'article 66 du Code bruxellois du Logement. Ce recours est motivé comme suit :

- " En date du 8 octobre 2009, le conseil de la requérante a déposé une plainte auprès de la société de logement social LE FOYER JETTOIS dont le siège social est établi à 1090 Jette, rue Jules Lahaye, 282 en vue d'obtenir son transfert vers un autre logement social;
Ce transfert lui a été refusé par décision prise par le bureau permanent de la société de logement social du 23 décembre 2009, la société de logement social prétextant que la demande de transfert serait non fondée;
La requérante conteste cette décision pour des motifs de forme et de fond :
Quant à la forme : la décision litigieuse a été notifiée au conseil de la requérante par lettre datée du 6 janvier 2010 et nullement à la requérante elle-même;
D'autre part, cette décision déclare la plainte recevable mais non fondée sans contenir aucune motivation quant au fond de la demande;
Cette décision doit donc être annulée pour cause de violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;
Cette décision ne comporte au surplus aucun élément relatif au rapport qui a été établi par la déléguée sociale dans le cadre de la demande de transfert introduite;
De plus, tant la déléguée sociale que le gérant actuel de la société de logement social ont confirmé à la requérante que les motifs qu'elle faisait valoir justifiaient son transfert, à savoir notamment l'absence de transfert antérieur depuis le début de la location et des problèmes de sécurité;
Le gérant a au surplus confirmé qu'il proposait l'appartement de la requérante à une personne moins valide souhaitant bénéficier d'un rez-de-chaussée en manière telle que le transfert sollicité aurait pour effet de libérer une place en faveur d'une personne handicapée."

En conclusion de son recours, la requérante sollicite la mise à néant de la décision du 23 décembre 2009 et demande que soit autorisé le "transfert" de son logement dans un appartement situé à l'étage du bâtiment situé à côté de celui dans lequel [elle] occupe actuellement un logement".

III. 10. Le 23 mars 2010, la partie adverse adopte l'acte attaqué par lequel elle rejette le recours. Cette décision est rédigée de la façon suivante :

- " Le Conseil d'administration a pris connaissance des éléments de procédure figurant dans le tableau repris ci-dessous :

Plainte	Lettre recommandée
Qualité de la plaignante	Locataire
Motif de la plainte	Demande de transfert non-satisfaite
Date de la lettre de plainte	08/10/2009, cachet de la poste du 09/10/2009
Date de réception de la plainte par la société	12/10/2009
Transmission à la déléguée sociale	OUI (dossier déléguée sociale - annexe 4)
Délai imparti à la société - Notification à la plaignante.	10/01/2010
Notification de la société dans le délai	OUI (courrier du 06/01/2010)
Recours	Lettre recommandée
Motif du recours	Plainte déclarée non-fondée

Date limite d'introduction du recours	05/02/2010 (30 jours à compter de la notification de la décision de la société)
Date de la lettre de recours	28/01/2010, cachet de la poste du 30/01/2010
Date de réception du recours par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	02/02/2010
Délai maximum traitement recours par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	03/04/2010 (En cas de silence, le recours est réputé rejeté. Le plaignant n'obtient pas gain de cause).
Invitation adressée aux parties	09/02/2010
Réponse de la requérante	Courrier du 11/03/2010, reçu le 15/03/2010
Réponse de la société	Courrier du 24/02/2010, reçu le 02/03/2010
Communication aux parties du rapport présenté au Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	18/03/2010
Réponse de la requérante	Courrier déposé au siège de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 23/03/2010
Réponse de la société	Pas de réaction

- Le Conseil d'administration constate que la requérante est locataire au sein de la société. Elle a fait deux demandes de transfert (demande d'être transférée d'un logement adapté à sa composition de ménage vers un autre logement adapté de la même société), qui ont toutes les deux été refusées.

- Le Conseil d'administration constate que le dernier refus de transfert a été communiqué à la requérante par courrier du 28 juillet 2009. A la suite de ce refus la requérante a, par l'entremise d'un avocat, introduit une plainte auprès de la société (c'est l'avocat qui a signé la lettre de plainte). Dans la lettre de plainte est entre autres mentionné :

- que le motif de refus du transfert n'a pas été mentionné dans la lettre du 28 juillet 2009 susmentionnée
- que la plaignante occupe actuellement un rez-de-chaussée
- qu'un transfert de la plaignante dans un appartement situé au premier étage lui serait favorable (l'avocat qui agit pour compte de la plaignante signale que cette affirmation découle notamment de certificats médicaux que la plaignante a communiqués à la société)
- que la porte fenêtre de l'appartement de la plaignante ne ferme pas correctement alors que cette porte a un accès direct au jardin, ce qui provoque, dans le chef de la plaignante, un sentiment aigu d'insécurité par crainte de vol avec effraction ou entrée dans son appartement durant la nuit, et a entraîné un état dépressif dans le chef de la plaignante, état dépressif qui est attesté par un médecin.
- que le fait de pouvoir libérer un appartement situé au rez-de-chaussée pour octroyer à la plaignante un appartement situé au premier étage aurait pour effet de rendre disponible l'appartement au rez-de-chaussée pour une personne à mobilité réduite dès lors que ce type de logement est plutôt rare;

- Le Conseil d'administration constate que la déléguée sociale désignée auprès de la société a entendu les parties et a remis son avis à la société. Dans son avis, la déléguée sociale désignée auprès de la société signale entre autres :

- que la plaignante ne comprend pas pourquoi un certificat médical établi par son médecin traitant n'est pas pris en considération pour sa demande de transfert, alors que la société accepte d'autres certificats médicaux motivant des demandes de transfert

- que la société :

- * n'accorde de transfert qu'en cas de problème de santé lié à la mobilité (ce qui est le cas de la voisine de la plaignante)

- * signale que la plaignante occupe un logement adapté à sa composition de ménage

- * essaie de limiter au maximum les transferts

- * signale que la plaignante ne s'est jamais adressée directement à la société pour faire part de ses problèmes, mais via des intermédiaires (avocats ou mandataires politiques)

- * affirme que son service social n'a jamais rencontré la plaignante afin de pouvoir évaluer la situation, puisque la plaignante n'en a jamais fait la demande

- Le Conseil d'administration constate que la déléguée sociale conclut son avis en précisant :

- qu'il lui est difficile d'évaluer la réelle nature du mal-être exprimé par la plaignante

- que l'attitude de la société vis-à-vis de la plaignante est la même que pour d'autres cas similaires (le transfert est refusé s'il n'y a pas de problème de mobilité qui empêche l'accès au logement)

- que la plainte peut être déclarée recevable mais non-fondée

- que si une demande devait être reformulée, il serait peut-être nécessaire que le service social rencontre directement la plaignante pour réévaluer la situation

- qu'il serait également opportun que la société fasse vérifier le bon fonctionnement de la porte fenêtre dans l'appartement de la plaignante.

- Le Conseil d'administration constate que par courrier du 6 janvier 2010, la société a communiqué à l'avocat qui a introduit la plainte au nom de la requérante que son Bureau Permanent avait, en date du 23 décembre 2009, décidé de déclarer la plainte recevable, mais non-fondée.

- Le Conseil d'administration constate que la requérante a alors, par l'entremise de l'avocat dont question ci-dessus, introduit un recours auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans la lettre de recours est mentionné que la requérante conteste et demande de mettre à néant la décision de la société du 23 décembre 2009 dont question ci-dessus pour les motifs de fond et de forme suivants :

- la décision litigieuse a été notifiée à l'avocat de la requérante et pas à la requérante elle-même

- cette décision déclare la plainte recevable mais non-fondée sans contenir aucune motivation quant au fond de la demande.

- cette décision ne comporte au surplus aucun élément relatif au rapport qui a été établi par la déléguée sociale dans le cadre de la demande de transfert introduite

- tant la déléguée sociale que le gérant actuel de la société ont confirmé à la requérante que les motifs qu'elle faisait valoir justifiaient son transfert, à savoir notamment l'absence de transfert antérieur depuis le début de la location et des problèmes de sécurité (le Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a constaté que cette affirmation n'a pas pu être vérifiée)

- le gérant de la société a au surplus confirmé qu'il proposait l'appartement de la requérante à une personne moins-valide souhaitant bénéficier d'un rez-de-chaussée en manière telle que le transfert sollicité aurait pour effet de libérer une place en faveur d'une personne handicapée.

- Le Conseil d'administration constate que dans son courrier du 24 février 2010, la société confirme son refus de transfert concernant la requérante. La société ne

réalise en effet plus de transfert depuis une décision du mois de juillet 2007 de son Bureau Permanent se basant sur le fait que les transferts ne seront plus autorisés sauf pour raisons sociales majeures tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles. Les demandes de transfert de la requérante ont été étudiées à chaque fois par le Bureau Permanent et les délégués sociaux (en 2007 et en 2009). Le problème d'insécurité exposé par la requérante ainsi que le fait qu'elle souffre de dépression ne relèvent pas des raisons sociales majeures tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles qui permettraient un transfert.

- Le Conseil d'administration constate que la société déclare en outre dans ce courrier :

- que la requérante a demandé son transfert vers un appartement spécifiquement situé au 1^{er} étage d'un nouveau bâtiment, situé à côté de celui qu'elle occupe actuellement, qui est en construction

- qu'elle n'a jamais eu connaissance de sentiment d'insécurité d'autres locataires des rez-de-chaussée des immeubles appartenant au complexe où réside la requérante et il n'a jamais été fait état d'agression, vandalisme ou cambriolage éventuel;

- en ce qui concerne le problème technique au niveau de la porte fenêtre, que celui-ci a été signalé à la société en 2004 par un courrier provenant de la commune et qu'il a été traité par un des ouvriers de la société et par la firme SOTRA de sorte qu'il a été résolu en juin 2004. La société n'a plus jamais eu de demande «technique» de la part de la requérante depuis cette date

- que la requérante occupe un logement adapté à sa composition de ménage et la société réalise essentiellement des «transferts» pour des raisons de mobilité (sur base de certificats médicaux) des étages vers les rez-de-chaussée.

- Le Conseil d'administration constate que dans son courrier du 11 mars 2010, la requérante invoque notamment que sa demande de transfert s'articule sur au moins trois arguments incontestablement établis, à savoir :

- le problème de sécurité lié à la porte fenêtre de l'appartement occupé par la requérante;

- des attestations médicales confirmant que la requérante vit avec un sentiment d'insécurité par crainte de vol et d'effractions, qui ont déjà eu lieu dans son bâtiment et dans le bâtiment voisin du sien, au rez-de-chaussée;

- un accord obtenu entre la requérante et un des locataires du premier étage du bâtiment voisin de celui de la requérante (locataire qui est sur le point d'être déplacé en maison de repos), en vue d'un éventuel transfert.

Dans ce courrier, la requérante signale également qu'elle souhaite être entendue par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, en présence de son avocat.

- Le Conseil d'administration constate qu'à la suite de l'invitation faite aux parties, par courrier du 18 mars 2010, de communiquer à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale leurs éventuelles dernières remarques écrites sur le dossier, la requérante a fait parvenir des éléments à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale par courrier déposé au siège de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 23 mars 2010.

Dans ces éléments, la requérante attire notamment l'attention sur les éléments suivants :

- que ce qu'elle souhaite, c'est échapper à l'insécurité du rez-de-chaussée actuel

- qu'elle n'a jamais exigé d'être transférée vers le nouveau bâtiment en construction à côté du bâtiment où se situe son logement actuel, mais simplement vers un bâtiment situé proche de celui où se trouve son logement actuel (mais pas vers un rez-de-chaussée)

- que le motif médical qu'elle invoque est tout à fait comparable à un problème de mobilité et prouvé par une attestation médicale. En outre, le gérant de la société a accepté ce motif médical à l'époque et a marqué son accord pour le transfert

- qu'elle peut obtenir des attestations d'insécurité de la part de ses voisins (déjà au moins 6 vols au rez-de-chaussée)
- que la proposition du gérant de la société était aussi de proposer l'appartement de la requérante à une personne à mobilité réduite, donc le motif était rencontré
- que la porte-fenêtre de son logement n'a toujours pas été réparée
- qu'il est faux de prétendre qu'il n'y a jamais eu de vol, puisque la requérante connaît une personne qui a été cambriolée à 3 reprises
- qu'accorder un transfert à la requérante ne coûterait rien puisque la requérante libèrerait un appartement.

En conséquence de quoi, le Conseil d'administration a pris la décision suivante :
 Considérant que la plainte a été introduite par lettre recommandée du 8 octobre 2009, portant le cachet de la poste du 9 octobre 2009, reçue par la société le 12 octobre 2009;

Considérant que la société avait jusqu'au 10 janvier 2010 pour communiquer à la plaignante sa décision sur le fond de la plainte;

Considérant que la société a, par lettre du 6 janvier 2010, 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 5 février 2010;

Considérant que le recours a été introduit auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale par lettre recommandée du 28 janvier 2010, portant le cachet de la poste du 30 janvier 2010, reçue par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale le 2 février 2010;

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 forme et délai prescrits par le Code bruxellois du Logement et qu'il doit dès lors être déclaré recevable;

Considérant que la procédure fixée à l'article 66 du Code bruxellois du Logement prévoit une entente des parties au stade de la plainte (par le délégué social) mais pas au stade du recours, où c'est une procédure purement écrite qui s'applique;

Considérant que la plainte a été introduite par le conseil de la requérante, sous sa seule signature en sa qualité de conseil de celle-ci;

Considérant que tenant compte de ce fait, il ne peut dès lors pas être reproché à la société d'avoir communiqué sa décision sur la plainte en adressant un courrier au seul conseil de la requérante;

Considérant que la requérante occupe actuellement un logement situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment appartenant à la société et que le recours concerne, selon la société, une demande de transfert vers un appartement spécifiquement situé au 1^{er} étage d'un nouveau bâtiment de la société, situé à côté de celui où se situe le logement actuel de la requérante, qui est en construction. La requérante déclare toutefois qu'elle n'a jamais exigé d'être transférée vers le nouveau bâtiment en question, mais simplement vers un bâtiment situé proche de celui où se trouve son logement actuel (mais pas vers un rez-de-chaussée);

Considérant que les motifs invoqués pour la demande de transfert sont un sentiment d'insécurité, qui a évolué en une dépression, liés au fait que le rez-de-chaussée occupé actuellement par la requérante :

- n'a pas de volets aux fenêtres côté rue
- dispose d'une porte fenêtre côté cour qui, selon les dires de la requérante, ne ferme pas bien;

Considérant que la société refuse d'accorder un transfert à la requérante étant donné qu'elle ne réalise plus de transfert depuis une décision du mois de juillet 2007 de son Bureau Permanent se basant sur le fait que les transferts ne seront plus autorisés sauf pour raisons sociales majeures tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles (problème de mobilité empêchant l'accès au logement sur base de certificats médicaux attestant de ce problème de mobilité);

Considérant que le problème d'insécurité exposé par la requérante ainsi que le fait qu'elle souffre de dépression ne relèvent pas, pour la société, des raisons sociales majeures tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles qui permettraient un transfert;

Considérant que la société constate en effet :

- qu'elle n'a jamais eu connaissance d'un sentiment d'insécurité dans le chef d'autres locataires des rez-de-chaussée des immeubles appartenant au complexe où réside la requérante et qu'il n'a jamais été fait état d'agression, vandalisme ou cambriolage éventuel;

- que le problème au niveau de la porte fenêtre a été résolu en juin 2004 et que la société n'a plus jamais eu de demande «technique» de la part de la requérante depuis cette date.

Considérant que la requérante déclare par contre :

- qu'il y a bien eu des effractions dans son bâtiment et dans le bâtiment voisin au rez-de-chaussée;

- qu'il y a toujours un problème au niveau de la porte-fenêtre

Considérant qu'il ressort des courriers adressés par la société à la requérante que la société a, depuis 2007, informé celle-ci à plusieurs reprises, par écrit et lors d'entretiens, du fait qu'elle ne donnerait pas de suite favorable à la demande de transfert introduite par la requérante, en lui indiquant que la société n'acceptait exceptionnellement un transfert que pour des raisons sociales majeures tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles;

Considérant qu'un transfert a pour but de faire passer, au sein d'une même société, un ménage-locataire d'un logement adapté à sa composition de ménage en ce qui concerne le nombre de chambres vers un autre logement adapté à sa composition de ménage en ce qui concerne le nombre de chambres;

Considérant que la possibilité de transfert n'est, contrairement à la possibilité de mutation, pas prévue par la réglementation;

Considérant toutefois que la possibilité de transfert est tolérée et que donc tout locataire peut introduire une demande de transfert, en précisant les raisons qui, selon lui, la justifient;

Considérant qu'aucun locataire n'a de droit automatique à l'obtention d'un logement par le biais d'un transfert;

Considérant que l'analyse et les suites des demandes de transfert relèvent de la compétence exclusive des sociétés;

Considérant que tout accord que deux locataires viendraient à conclure entre eux dans le cadre d'un transfert n'est en aucun cas opposable à la société;

Considérant que la société a défini les situations dans lesquelles elle procède à un transfert;

Considérant qu'il y a dès lors lieu, tenant compte des éléments du dossier, de déclarer le recours non-fondé;

Le Conseil d'administration a décidé de déclarer le recours recevable et non-fondé.

Le Conseil d'administration a toutefois décidé en outre, au vu de ce qui précède :

- d'imposer à la société de charger son service technique de procéder à une vérification et, s'il échet, une réparation de la porte-fenêtre du logement de la requérante

- qu'il y a lieu, pour la société, de tenir la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale au courant des suites de cette vérification ainsi que de la nature des travaux éventuellement entrepris."

III. 11. Le 29 avril 2010, la société "Le Foyer Jettois" informe la partie adverse qu'elle a procédé, le 20 avril 2010, aux réparations prescrites par l'acte attaqué.

IV. RECEVABILITE

IV. 1. Arguments des parties

La partie adverse soulève deux exceptions d'irrecevabilité. D'une part, elle soutient que la demande de la requérante visant à louer un autre appartement, a été rejetée par la société "Le Foyer Jettois" le 12 juillet 2007 et que cette décision du 12 juillet 2007 est devenue définitive. La partie adverse ajoute que la décision de la société "Le Foyer Jettois" du 28 juillet 2009, rejetant à nouveau la demande de la requérante, est confirmative de celle du 12 juillet 2007. Elle estime qu'étant donné que la société "Le Foyer Jettois" n'a pas pris de décision nouvelle, le 28 juillet 2009, la requérante ne pouvait adresser à celle-ci une plainte, ni saisir la société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale d'un recours en application de l'article 66 du Code bruxellois du Logement. La partie adverse ajoute que l'épuisement préalable des voies de recours ne se justifiait pas car une requête ne pouvait lui être adressée en vertu de l'article 66 précité et qu'un recours direct devant le Conseil d'Etat n'était pas davantage possible dès lors que la décision de la société "Le Foyer Jettois" du 28 juillet 2009 était confirmative.

D'autre part, la partie adverse conteste l'intérêt de la requérante au recours. Elle indique que la requérante sollicitait qu'il soit remédié à des défauts dans son appartement. Elle précise que la société "Le Foyer Jettois" a procédé aux travaux nécessaires de telle sorte que la requérante a obtenu satisfaction. Elle en conclut que l'annulation de l'acte attaqué ne pourrait lui procurer un avantage dès lors que les raisons ayant justifié sa plainte, n'ont plus lieu d'être et qu'après l'annulation de la décision entreprise, elle devrait décider qu'étant donné que la requérante a été satisfaite, son recours doit être rejeté.

La requérante réplique que sa demande ayant abouti à la décision du 12 juillet 2007 et celle ayant mené à la décision du 28 juillet 2009 n'étaient pas les mêmes. Elle indique que la société "Le Foyer Jettois" l'a informée de la possibilité d'introduire une plainte. Elle conteste également le fait qu'elle n'aurait plus d'intérêt au recours. Elle expose que sa volonté de changer d'appartement n'est pas liée seulement aux travaux devant y être réalisés mais également à l'insécurité qu'elle ressent en raison du fait que son appartement actuel est situé au rez-de-chaussée.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'acte attaqué n'est pas la décision de la société "Le Foyer Jettois" du 28 juillet 2009 mais celle de la partie adverse du 23 mars 2010. Cette décision du 23 mars

2010 ne confirme aucun acte antérieur de la partie adverse relatif à une demande de la requérante. La décision entreprise, qui n'est pas confirmative, est donc bien susceptible de recours. Par ailleurs, la partie adverse n'a pas rejeté la demande de la requérante parce qu'elle n'aurait pu contester, en application de l'article 66 du Code bruxellois du Logement, la décision de la société "Le Foyer Jettois" du 28 juillet 2009 en raison de son caractère confirmatif. Dès lors que la partie adverse a admis que la requérante la saisisse d'une telle demande en vertu de l'article 66 précité et a rejeté sa requête pour d'autres motifs, elle ne peut se prévaloir, devant le Conseil d'Etat, d'une telle cause d'irrecevabilité de la demande que la requérante lui a soumise et que la partie adverse n'a pas retenue dans l'acte attaqué. La première exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie.

La demande de la requérante que la partie adverse a rejetée, visait à louer un autre appartement. Cette demande n'a pas été satisfaite par la partie adverse de telle sorte que la requérante conserve un intérêt au recours. Par ailleurs, la demande de la requérante n'était pas justifiée uniquement par les travaux qui devaient être réalisés dans son appartement et auxquels la société "Le Foyer Jettois" a procédé. Sa requête était également motivée par son sentiment d'insécurité lié au fait que son appartement est situé au rez-de-chaussée. Ce motif, ayant justifié sa demande, demeure actuel. La seconde exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie. La requête est donc recevable.

V. FONDEMENT DU RECOURS

V. 1. Arguments des parties

La requérante soulève un moyen unique pris de la violation de l'article 57, 3°, du Code bruxellois du Logement, du devoir de motivation, des articles 1^{er} et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général du raisonnable, du principe général de proportionnalité, du principe général des droits de la défense et de l'erreur manifeste d'appréciation. Elle soutient que ses droits de la défense ont été méconnus car la partie adverse aurait dû l'entendre. Elle estime que la partie adverse a également violé l'article 57, 3°, du Code bruxellois du Logement qui prévoit que : "Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment:[...] 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;". Elle indique qu'un logement adapté à sa situation, liée à son état dépressif, devrait lui être accordé. Elle considère que la société "Le Foyer Jettois" ne pouvait se fonder sur une décision de son bureau pour refuser sa demande dès lors que cette décision ne peut

faire obstacle à l'obligation résultant de l'article 57, 3°, du Code bruxellois du Logement. Elle estime que la partie adverse ne peut motiver son refus par référence à une décision du bureau de la société "Le Foyer Jettois" qui n'a jamais été publiée. Elle fait valoir que la partie adverse ne pourrait valablement refuser son transfert pour des motifs médicaux alors que celui-ci permettrait à la société de proposer un logement mieux adapté à une personne à mobilité réduite en libérant un logement au rez-de-chaussée. Elle en déduit que l'acte attaqué est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Elle soutient que la partie adverse considère à tort que sa demande a pour objet un transfert et qu'un transfert n'est pas prévu par la réglementation. Elle explique qu'elle a formé une demande de mutation. Elle indique qu'en refusant d'examiner le fond du dossier et en se limitant à considérer que la décision relève de la compétence exclusive de la société de logements, la partie adverse n'aurait pas statué sur son recours. Enfin, elle expose qu'à supposer même que seule la société "Le Foyer Jettois" pouvait statuer sur sa demande, celle-ci aurait dû motiver sa décision du 28 juillet 2009. Elle ajoute qu'il appartenait à la partie adverse de contrôler la motivation de la décision de la société "Le Foyer Jettois".

La partie adverse répond que la requérante ne peut invoquer la violation du principe des droits de la défense car la décision attaquée ne revêt pas un caractère disciplinaire. Elle ajoute que les principes "Audi alteram partem" et du droit d'être entendu ne sont pas d'ordre public et ne sont pas invoqués dans la requête. A titre subsidiaire, elle relève que le principe "Audi alteram partem" commande à l'autorité d'entendre toute personne à l'encontre de laquelle elle envisage de prendre une mesure qualifiée de grave. Or, tel ne serait pas le cas présentement. La partie adverse fait valoir que les possibilités pour un locataire d'obtenir un autre logement social seraient strictement réglementées et ne viseraient que le cas des locataires de logements inadaptés, tels que définis par l'article 3 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. Elle explique qu'un logement inadapté, au sens de la réglementation, est celui qui ne répond pas aux exigences prescrites concernant la taille de l'habitation au regard de la composition de la famille du locataire. Elle précise que la société de logement est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer par priorité absolue aux locataires qui occupent une habitation inadaptée. Elle indique que de telles priorités n'existent que dans ce cadre et non lorsqu'un locataire, pour des raisons personnelles et essentiellement de nature psychologique, souhaite quitter son logement pour un autre qu'il jugerait plus agréable. Elle estime que ces règles applicables en matière de mutation, qui ont été publiées au Moniteur Belge, ne méconnaissent pas l'article 57, 3°, du Code bruxellois du Logement. La partie adverse

expose qu'il ressort de l'acte attaqué que son refus de faire droit à la plainte de la requérante est essentiellement fondé sur une impossibilité légale et réglementaire de procéder en l'espèce à un transfert de logement social vers un autre. Elle estime que le fait de refuser une mutation parce qu'elle ne correspond à aucune des hypothèses légales permettant d'y faire droit ne constitue pas une erreur manifeste d'appréciation. Elle considère qu'elle ne peut créer des hypothèses de transfert que le législateur n'a pas envisagées.

La requérante réitère, dans son mémoire en réplique, les critiques énoncées dans la requête. Elle ajoute qu'à supposer que l'article 3 de l'arrêté précité du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 assure l'exécution de l'article 57, 3°, du Code bruxellois du Logement, il limiterait de façon inadmissible les notions de "difficultés sociales rencontrées par les locataires" et de "besoins des locataires" évoquées à l'article 57, 3°, précité.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'acte attaqué ne constitue pas une sanction administrative. La partie adverse n'était pas tenue, pour l'adopter, de respecter les exigences prescrites par le principe général des droits de la défense. Dans la mesure où la requérante invoque la violation de ses droits de la défense, le moyen manque en droit.

Par ailleurs, il ressort de l'article 156 du Code bruxellois du Logement que les sociétés, louant des logements sociaux, doivent respecter les conditions fixées par le législateur et par le gouvernement notamment en ce qui concerne l'admission des locataires, soit la location des logements, et la mutation des locataires, soit le changement de logements loués. Sous réserve d'une exception relative aux personnes âgées de plus de soixante-cinq ans et aux personnes handicapées, le législateur ne permet cette mutation que "lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement".

La partie adverse a donc considéré valablement que la société "Le Foyer Jettois" ne pouvait satisfaire la demande de la requérante dès lors que l'article 156 du Code bruxellois du Logement et l'article 8 de l'arrêté précité du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 ne lui permettaient pas d'accorder à la requérante une mutation, soit un changement de logement, pour les motifs qu'elle invoquait dans sa demande.

De la sorte, la partie adverse n'a nullement méconnu l'article 57, 3°, du Code bruxellois du Logement dès lors que les sociétés immobilières de service public doivent exercer leurs missions dans le respect des exigences prescrites par le même code, dont celles énoncées par son article 156. Le moyen unique n'est donc pas fondé.

**PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le sept novembre deux mille onze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Paul LEWALLE,
Yves HOUYET,
Vincent DURIEUX,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.