

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.328 du 29 mai 2017

A.212.117/VI-20.171

En cause : **la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée LE FOYER CINACIEN,**

ayant élu domicile chez
M^{es} Jean BOURTEMBOURG et
François BELLEFLAMME, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Société wallonne du Logement,
en abrégé S.W.L.,

ayant élu domicile chez
M^e Monique DETRY, avocat,
rue de Praetere 25
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 avril 2014, la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée LE FOYER CINACIEN demande l'annulation de "la décision du 7 janvier 2014 de la Chambre de recours instituée au sein de la partie adverse par l'article 171bis du Code wallon du logement, décision par laquelle ladite Chambre de recours a déclaré recevable le recours introduit devant elle par Madame Cathy Lallemand contre la requérante et a autorisé Madame Lallemand à se maintenir dans le logement situé rue Charles Balthazar 117 à 5590 Ciney, la déclarant co-titulaire du bail signé à l'époque par sa mère, Madame Françoise Jaumain".

II. Procédure

Un arrêt n° 235.531 du 20 juillet 2016 a sursis à statuer et a chargé le membre de l'auditorat, désigné par l'Auditeur général, de déposer un rapport complémentaire.

Cet arrêt a été notifié aux parties.

M. Alain LEFEBVRE, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont, chacune, déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 janvier 2017 à 10 heures.

M. Jacques JAUMOTTE, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e François BELLEFLAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Monique DETRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Alain LEFEBVRE, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

III. 1. Selon la requête, le 1^{er} octobre 1958, Madame Françoise JAUMAIN et son époux, Monsieur Aimé LALLEMAND, ont conclu avec la requérante un contrat de bail pour un logement social. La famille ayant six enfants, le logement comprend cinq chambres. Madame Françoise JAUMAIN y est restée jusqu'à son décès le 22 août 2013. Son mari l'avait quittée en 1971. A partir d'une date non déterminée, elle vivait dans ce logement uniquement avec sa fille, Madame Cathy LALLEMAND, ainsi que les deux enfants majeurs de celle-ci.

Le loyer s'élevait, au jour du décès de Madame Françoise JAUMAIN, à 414,53 euros par mois.

III. 2. Par un courrier daté du 2 septembre 2013, Madame Annie LALLEMAND, sœur de Cathy LALLEMAND elle-même hospitalisée depuis le 31 août 2013, écrit à la requérante qu'elle a appris que sa sœur et ses deux enfants disposeraient d'un délai de trois mois pour remettre les lieux à la disposition de la requérante. Elle demande si, afin de régulariser la situation, la reprise du bail par Madame Cathy LALLEMAND est envisageable ou s'il est possible d'obtenir une prolongation du délai de préavis ou un relogement dans une autre habitation gérée par la requérante. Elle mentionne qu'une autre option serait l'achat du bien.

III. 3. Par un courrier daté du 23 septembre 2013, la requérante répond que :

" En sa séance du 18 septembre dernier, notre Conseil d'Administration a examiné votre demande de reprise de contrat de bail.
L'A.G.W du 06.09.2007 prévoit à l'article 26bis «Sans préjudice des articles 20 et 21, à la demande d'un ménage qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme co-signataire, ayant pour objet le même logement».
L'octroi d'un bail par ce biais est soumis à plusieurs conditions :
- L'existence d'une demande expresse;
- Emanant d'un membre du ménage non signataire;
- L'accord du locataire en titre ;
- Le respect par le ménage attributaire des conditions d'admission au logement social;
- Le logement doit être proportionné au ménage occupant;
- Le locataire en titre n'est pas décédé lorsque le bail social effectivement souscrit par le locataire initial prévoit la résolution d'office au décès du locataire.
Dans votre cas, les conditions ne sont pas réunies (la demande est postérieure au décès de votre maman et le logement n'est pas proportionné).
Cependant, au vu de votre situation actuelle, notre Conseil d'Administration a décidé de vous accorder un délai supplémentaire (soit jusqu'au 28 février 2014) sous réserve de la signature d'une convention d'occupation à titre précaire.
[...]".

III. 4. Entre-temps, le 20 septembre 2013, Madame Cathy LALLEMAND introduit une demande de location auprès de la requérante. Le formulaire mentionne que le ménage comporte trois personnes (la requérante et ses deux enfants majeurs), que l'intéressée bénéficie d'une priorité de 5 points en tant que "sans abris" et que le logement souhaité est une maison avec trois chambres, du fait que le "ménage" se compose de trois personnes majeures. Le 24 octobre 2013, la requérante écrit à Madame Cathy LALLEMAND que son dossier est complet.

III. 5. Le 30 septembre 2013, Madame Cathy LALLEMAND écrit à la requérante que, tant pour des raisons médicales que sentimentales, elle ne peut se résoudre à quitter la maison de son enfance. Par conséquent, elle souhaite introduire une réclamation et demande le réexamen de sa demande. Elle réitère par ailleurs sa proposition de rachat, en fonction du prix demandé.

Une pétition est également adressée au Président du Foyer Cinacien le 7 octobre 2013 par les voisins de Madame Cathy LALLEMAND dans laquelle ceux-ci font valoir qu'il serait souhaitable, vu la santé actuelle de l'intéressée et la présence de ses deux enfants, qu'elle puisse rester dans le logement où elle a toujours habité.

Le 25 octobre 2013, la requérante répond qu'"[a]ucune nouvelle argumentation n'ayant été avancée, la décision prise le 18 septembre dernier et vous notifiée le 23 du même mois a été maintenue".

III. 6. Le 20 novembre 2013, Madame Cathy LALLEMAND introduit un recours auprès de la Chambre de recours contre la décision de la requérante du 18 septembre 2013. Elle mentionne notamment que :

" [...]

Mes argumentations sont les suivantes:

- la maison précitée, composée de 5 chambres dont 1 trop petite pour y accueillir un lit d'une personne et une garde-robe, a été louée par Mr et Mme LALLEMAND-JAUMAIN Aimé depuis 55 ans;

Après abandon de famille du papa en 1971, ma maman a continué à y vivre avec ses 6 enfants;

Au fil des années, je me suis retrouvée seule avec ma maman handicapée des jambes dont je me suis toujours occupée jours et nuits depuis l'âge de 13 ans;

- Après la naissance de mes 2 enfants, j'ai toujours occupé cette habitation et l'ai entretenue "en bon père de famille" (nouvelles portes, nouvelle salle de bain, rénovation cuisine, jardin, etc, ...), sans compensation pécuniaire ou d'un autre ordre de la part du Foyer Cinacien;

- je suis appréciée de mon voisinage étant une personne ne créant aucun problème autour de moi, preuve en est la pétition spontanée signée par les voisins;

- depuis 50 ans et malgré la perte de 2 frères, ma situation familiale a toujours été heureuse, jusqu'au décès de ma maman le 22/08/2013. Sous le choc de cet événement, je n'ai pu assister à son enterrement.

J'ai subi un grand traumatisme et ma santé s'est fortement dégradée jusqu'à faire une thrombose et un accident vasculaire cérébral qui m'a valu une hospitalisation du 31/08 au 12/09/2013 à l'hôpital Ste Elisabeth de Namur dont, à force de courage, je me remets tant bien que mal;

- vu ma santé précaire actuelle, je ne peux décemment envisager un déménagement. J'ai donc introduit une demande de reprise de contrat de bail et, contre toute attente, j'ai obtenu un délai supplémentaire, soit jusqu'au 28/02/2014, pour devoir finalement quitter la maison;

- à partir de cette date, je serai donc à la porte, car ayant perdu la pension de retraite et d'handicapée de ma maman et n'ayant pour tout revenu que le minimex cohabitant et le chômage de mon fils Jeremy par mois, je ne saurai me permettre un loyer supérieur aux 400 euros actuels. Et que fait-on de la trêve hivernale?

- le CPAS de Ciney m'a informée en date du 10/10/2013 que, suivant l'art. 17 de l'arrêté du gouvernement wallon du 06/09/2007, je répondais à la priorité d'extrême urgence sociale en qualité de sans abris. Suite à ce nouveau statut, j'ai pu obtenir 5 points comme candidate locataire pour une nouvelle habitation de 3 chambres.

J'ai renvoyé une demande de location dument signée sous le n° d'inscription 20130172 fin octobre 2013.

Cependant je paye le loyer depuis le mois de septembre 2013 et, sauf erreur de ma part, suis donc considérée comme locataire de l'habitation en question. D'autres se seraient peut-être contentés d'y habiter et d'attendre la fin de la trêve hivernale sans plus de formalités !

- à ce jour, suite aux séquelles de l'AVC aggravées de troubles de mémoire et de dépression, ma santé reste préoccupante et ces tracasseries supplémentaires ne m'aident pas à avoir un moral au beau fixe;

- si je regarde autour de moi, il ne m'est pas difficile de constater qu'un nombre important de maisons de plus de 3 chambres sont occupées par un couple voire même une seule personne, suite aux mariages des enfants et/ou décès d'un conjoint. Dans mon voisinage immédiat, 3 maisons sont même inoccupées depuis quelque temps.

Malgré les statuts de la société "Foyer Cinacien", derrière lesquels notre interlocutrice Mme EVRARD se retranche, je pense que je n'y dérogerais pas plus que ces cas précités, sans pour autant prendre la place d'autres candidats.

Où est le caractère "social" dans la démarche entamée à mon encontre ?
Que feriez-vous à ma place?

Mettre fin à mes jours serait une solution pour moi, mais qu'advierait-il de mes enfants ? .. Et pourtant j'y pense souvent!

- mon seul désir est de vivre en paix, avec ma petite famille; dans une maison chargée d'émotions qui m'a vue naître et grandir, pour y reprendre des forces, entourée de l'affection des miens. Quoi de plus légitime!

- En dernière solution pour nous, l'option d'achat du bâtiment pourrait être envisagée.

Mais deux questions se posent: Est-ce dans vos possibilités de le prévoir? Et à quel prix?

[...]".

III. 7. Dans les documents également adressés à la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne du logement figurent notamment:

- la demande de location formulée par Madame Cathy LALLEMAND le 20 septembre 2013;

- un "descriptif "locataire" établi à la date du 1^{er} janvier 2013 dans lequel il est fait état de ce que Madame Françoise JAUMAIN, depuis lors décédée, est renseignée comme "locataire" et comme "chef de ménage", de ce que "le ménage" se compose également

de Madame Cathy LALLEMAND et de ses deux enfants majeurs (Jeremy et Jennifer, cette dernière étant toujours considérée comme à charge), et de ce que les "revenus du ménage" à prendre en compte pour le calcul du loyer s'élèvent à 27.262,08 euros, se répartissant de la manière suivante: 15.369,40 euros dans le chef de Madame Françoise JAUMAIN (revenus de pensions), -3,00 euros dans le chef de Madame Cathy LALLEMAND et 11.895,68 euros dans le chef du fils Jeremy (revenus du chômage);

- une fiche technique du loyer mensuel à payer par Madame Françoise JAUMAIN, lequel est fixé à partir de janvier 2013 à 414,53 euros.

III. 8. Le 7 janvier 2014, après avoir entendu les parties, la Chambre de recours, statuant à l'unanimité des quatre membres présents et après avoir voté à bulletins secrets, déclare le recours recevable et autorise Madame LALLEMAND à se maintenir dans le logement situé à 5590 CINEY, rue Charles Balthasar 117, la déclarant co-titulaire du bail signé à l'époque par sa mère, Madame Françoise JAUMAIN.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

" Attendu que le recours est recevable;

Attendu que la requérante est la fille de Madame Françoise JAUMAIN, décédée le 22 août 2013;

Que la requérante, actuellement âgée de 49 ans, a toujours vécu avec elle et ensuite ses propres enfants;

Qu'au décès de la mère de la requérante, la société, invoquant le caractère *intuitu personae* du bail, lui a signifié qu'elle devait quitter les lieux pour la fin février 2014, sous réserve de la signature d'une convention d'occupation précaire;

Que la réclamation préalable introduite n'a pas été favorablement acceptée;

Que dans son recours, la requérante fait état de son état de santé et de son attachement aux lieux;

Attendu que se pose la question de savoir si la requérante peut être considérée comme étant locataire de ce bien alors qu'elle n'est pas signataire de la convention de location;

Attendu que la réglementation wallonne en matière de logement social définit les membres d'un ménage comme étant plusieurs personnes unies ou non par un lien de parenté et qui vivent habituellement ensemble conformément à la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population (art. 1^{er}, 28°, du Code wallon du Logement et art. 1^{er}, 6°, de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public);

Attendu que de très nombreuses dispositions de cette réglementation attribuent des effets juridiques aux personnes vivant en ménage tel que celui-ci vient d'être défini tant en ce qui concerne, notamment, l'admission à un logement social, que le calcul des points de priorité favorisant l'accès et l'attribution d'un tel logement ou encore le calcul du loyer (cfr, entre autres, l'article 1-30° du Code wallon du Logement et les articles 17, 26 et 29 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007);

Attendu qu'il résulte de cette réglementation que la personne qui n'est pas attributaire d'un logement social peut en devenir locataire par la suite en formant un ménage avec celle à qui ce logement a été octroyé (sur ce que le locataire est le ménage tel que défini par la loi, voir Pierre Marie DUFRANNE, le bail de logement social, la charte, p. 99);

Attendu, à cet égard, qu'il convient de relever qu'il existe d'autres législations en matière de bail qui accordent leur protection à la personne qui n'a pas signé le bail originaire mais qui vient vivre ultérieurement avec celle qui a conclu la convention de location (cfr en cas de mariage l'article 215, § 2, du Code Civil et en cas de cohabitation légale : l'article 1477, § 2, du Code Civil);

Attendu que sur ce point et sur base des articles 10 et 11 de la Constitution qui consacrent les principes d'égalité et de non-discrimination, il n'y a pas lieu de faire de distinction, d'une part, entre les personnes qui forment un ménage de fait et, d'autre part, celles qui sont mariées ou sont des cohabitants légaux;

Attendu, à ce propos, que le Protocole n° 12 à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales du 4 novembre 2000 précise en son article 1, intitulé « interdiction générale de la discrimination » que :

« 1. La jouissance de tout droit prévu par la loi doit être assurée, sans discrimination aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation;
2. Nul ne peut faire l'objet d'une discrimination de la part d'une autorité publique quelle qu'elle soit, fondée notamment sur les motifs mentionnés au paragraphe 1^{er} ».

Attendu que, dans le cas d'espèce, la requérante a été domiciliée avec sa mère pendant près de cinquante ans et a ainsi toujours résidé avec cette dernière;

Attendu que la société de logement de service public était au courant de cette situation et a pris en considération, pour le calcul du loyer, les revenus de la requérante en plus de ceux de sa mère;

Que la requérante a donc, sur base de ses revenus, participé au paiement du loyer;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que la requérante peut donc être considérée comme étant locataire du logement social initialement attribué à sa mère;

PAR CES MOTIFS,
LA CHAMBRE DE RECOURS,

Déclare le recours recevable;

Autorise la requérante à se maintenir dans le logement situé à 5590 CINEY, rue Charles Balthasar, 117, la déclarant co-titulaire du bail signé à l'époque par sa mère, Madame Françoise JAUMAIN [...]

Cette décision a été notifiée à la requérante par courrier recommandé avec accusé de réception, daté du 12 mars 2014.

III. 9. Par courrier du 30 mai 2016, les conseils de la partie requérante ont fait savoir que Madame Cathy LALLEMAND est toujours dans les lieux, qu'elle a affirmé son intention et son droit d'y rester en vertu de la décision querellée, avec cette conséquence que la requérante n'a pas jugé utile de lui proposer un autre logement.

IV. MOYEN UNIQUE

IV.1. Thèses des parties

A. Requête

Le moyen unique de la requête est pris "de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur de droit, de la violation de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, notamment ses articles 1, 7°, 7 et 26bis, de la violation du principe général de droit de motivation et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe général du droit de la proportionnalité et du raisonnable, et de l'excès de pouvoir".

La requérante estime, en premier lieu, que la Chambre de recours n'était pas compétente pour connaître du recours introduit par Madame Cathy LALLEMAND. En effet, l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public réserve la saisine de la Chambre de recours aux "candidats locataires" ou aux "locataires". L'article 1^{er}, 7°, du même arrêté définit strictement les locataires comme "les membres du ménage qui sont signataires du bail". Or, Madame Cathy Lallemand n'est pas signataire de quelque bail que ce soit avec la requérante, que ce soit pour le bien en cause ou pour tout autre bien. Par ailleurs, l'article 26bis du même arrêté prévoit que "à la demande d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme cosignataire, ayant pour objet le même logement". Cette disposition, à laquelle il n'a pas été recouru en l'espèce, confirme, si besoin en était, que Madame Cathy LALLEMAND n'est pas locataire du bien en cause. Le prescrit des dispositions

précitées n'est pas énervé par d'autres dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité qui accordent une attention à la situation de fait du ménage, notamment pour les priorités reconnues à certaines demandes, la définition du logement approprié et le calcul du loyer.

En deuxième lieu, c'est par le même argument tiré des articles 1^{er}, 7°, et 26bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité que la requérante critique, quant au fond, la décision rendue par la Chambre de recours.

La requérante estime, "pour le reste", que l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité définit de manière rigoureuse le logement approprié à chaque situation de fait des ménages et qu'il n'est pas déraisonnable de considérer qu'un logement qui comprend cinq chambres devrait être attribué à un ménage nécessitant un logement de cette taille, plutôt qu'à un locataire qui peut se prévaloir de ses liens familiaux avec le précédent locataire et d'une longue occupation du logement.

B. Mémoire en réponse

Selon la partie adverse, en vertu de l'article 171bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable, la Chambre de recours est compétente pour les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires relatifs notamment à la procédure de candidature et aux décisions d'attribution des logements. Si même Madame Cathy LALLEMAND n'était pas locataire comme le prétend la requérante - *quod non* - elle pouvait toujours saisir la Chambre de recours comme candidat-locataire (n° unique SWL : 158317 - n° inscription 20130172). La Chambre de recours était donc de toute manière compétente pour statuer.

En ce qui concerne le défaut de motivation interne et de motivation formelle, la partie adverse relève que la requérante ne développe en aucune manière cette branche du moyen qui est donc irrecevable. De toute manière, la lecture de la décision attaquée démontre que celle-ci est bien motivée.

La partie adverse relève que la requérante invoque la violation de l'article 1°, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, estimant que Madame Cathy LALLEMAND n'est pas locataire à défaut d'être signataire du bail.

Selon la partie adverse, deux questions se posent immédiatement : cet article a-t-il une base décrétable et l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre

2007 précité est-il applicable au bail litigieux?

S'agissant de la première question, elle observe que l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité se fonde sur le Code wallon du logement et de l'habitat durable, plus spécialement sur son article 94, § 1^{er}. Or, si cet article habilite le Gouvernement à prendre un certain nombre de mesures, on n'y trouve pas la compétence de définir - de manière restrictive par surcroît - la notion de "locataire", alors surtout que le Code wallon du logement et de l'habitat durable s'attache, lui, à la notion de ménage, base de l'attribution des logements et de la fixation des loyers. C'est ainsi que ledit article 94, § 1^{er}, 3^o, a), parle des "ménages locataires". La section de législation du Conseil d'État avait d'ailleurs critiqué, dans l'avis L.26.741/4, les habilitations données au Gouvernement wallon, qu'il estimait trop larges. *A fortiori*, le Gouvernement ne peut-il extrapoler sur une compétence que le décret ne lui a pas accordée. La partie adverse en conclut que l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 est dépourvu de base décrétable.

S'agissant de la seconde question, la partie adverse observe que le contrat de bail signé par la mère de Madame Cathy LALLEMAND date du 1^{er} octobre 1958. Cette dame est décédée le 22 août 2013 et sa fille, Madame Cathy LALLEMAND, a sollicité en septembre 2013 de poursuivre le bail du 1^{er} octobre 1958. Or, l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité ne s'applique, selon son article 57, qu'aux baux conclus après son entrée en vigueur, soit après le 1^{er} janvier 2008. Il est vrai qu'un arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014, modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée, a introduit, dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, un article 42bis qui, par dérogation à l'article 57 précité du même arrêté, prévoit que son article 1^{er}, 1^o à 15^{ter}, est applicable aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008. Cet arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 produirait, en vertu de son article 6, ses effets au 1^{er} janvier 2013. Pour la partie adverse, cette disposition porte atteinte sans motif valable au principe de non rétroactivité des lois et règlements et ne peut donc s'appliquer, en vertu de l'article 159 de la Constitution, au bail litigieux. Cet arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 fait d'ailleurs l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'État. La partie adverse sollicite donc qu'il soit sursis à statuer jusqu'à l'examen du recours contre cet arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

Enfin, la partie adverse relève que la requérante écrit, *in fine* dans son moyen, "qu'il n'est pas déraisonnable de considérer qu'un logement qui comprend cinq chambres devrait être attribué à un ménage nécessitant un logement de cette taille, plutôt qu'à un locataire qui peut se prévaloir de ses liens familiaux avec le précédent locataire et d'une longue occupation du logement". Selon la partie adverse, la question n'est évidemment pas là : c'est la décision attaquée qui doit être examinée. Or, la requérante ne prouve pas - et pour cause - qu'il y aurait eu erreur manifeste d'appréciation. D'ailleurs, la décision de la Chambre de recours peut s'appuyer sur la protection du droit au logement prévu tant par la Constitution belge (article 23) que par la Charte sociale européenne (article 31) et la Déclaration universelle des Droits de l'Homme (article 25). De la même manière, la Cour européenne des Droits de l'Homme a assimilé à une violation de l'article 8 de la Convention l'expulsion d'une mère séparée habitant depuis sept ans avec ses enfants dans un appartement municipal pris à bail par son père décédé entre-temps (Arrêt STANKOVA c/ Slovaquie du 9 octobre 2007). Les juridictions civiles, toujours compétentes, vont également dans le même sens (J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, Echos log. 2009, n° 3, p. 3 ; J.P. Anderlecht, 30 mai 2002, Echos log. 2002, p. 120).

C. Mémoire en réplique

La requérante estime que la Chambre de recours justifie bien sa compétence par la considération que Madame Cathy LALLEMAND serait locataire, de sorte que, formellement, si elle ne l'est pas, la décision querrellée est entachée d'une erreur, sans qu'il incombent au Conseil d'État de spéculer si un autre motif aurait pu être invoqué pour justifier la compétence de la Chambre de recours. Ensuite, à supposer qu'il faille malgré tout s'engager dans une telle spéculation, la requérante n'aperçoit pas davantage comment Madame Cathy LALLEMAND pourrait être considérée comme un candidat-locataire au sens de la législation qu'il s'agissait d'appliquer. Il se déduit de cette législation (et notamment de l'article 94 du Code wallon du logement et de l'habitat durable et de l'article 1^{er}, 15°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité) que doit être considéré comme candidat-locataire celui qui a introduit une demande de logement dans les formes. Cette demande permet de procéder à un certain nombre de vérifications. Il n'apparaît pas que Madame Cathy LALLEMAND pourrait être considérée comme candidat-locataire pour le logement en cause, disproportionné à sa situation familiale, sur la seule base de son courrier du 2 septembre 2013. Enfin, à supposer que cette justification *a posteriori* de la compétence de la Chambre de recours soit admissible, *quod non*, il apparaîtrait alors une contradiction avec les motifs de la décision au fond, puisque celle-ci repose précisément sur la considération que Madame Cathy LALLEMAND serait déjà

locataire.

La requérante précise par ailleurs que le vice de motivation réside clairement dans la considération que Madame Cathy LALLEMAND pourrait être regardée comme "locataire", pour fonder tant la recevabilité de la réclamation que son accueil au fond, alors que tant la définition de "locataire" par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité que l'économie générale dudit arrêté s'opposent à une telle conclusion.

En ce qui concerne, tout d'abord, la prétendue incompétence du Gouvernement pour préciser la notion de "locataire", la requérante estime que s'il est exact que la section de législation du Conseil d'État a critiqué l'imprécision du Code et les habilitations trop vastes concédées au Gouvernement wallon, on n'aperçoit pas, en revanche, en quoi le Gouvernement excéderait ses pouvoirs en précisant que la notion de "locataire", utilisée par le Code sans la définir, doit être entendue comme "les membres du ménage qui sont signataires du bail". Il ne s'agit, en effet, de rien d'autre que, suivant la formule consacrée, "dégager du principe et de l'économie générale de la loi les conséquences qui en dérivent naturellement". Rien ne permet de soutenir que le Code aurait entendu imposer une notion de "locataire" qui s'écarterait de la notion habituelle en droit, et en particulier pas le fait que l'article 94 du Code évoque les "ménages locataires".

En ce qui concerne, ensuite, la prétendue rétroactivité de l'application, au supposé bail de Madame Cathy LALLEMAND, d'une nouvelle définition de "locataire", la requérante n'aperçoit pas quel arrêté d'exécution devrait, dans cette hypothèse, trouver à s'appliquer. Si l'on comprend bien, le bail dont Madame Cathy LALLEMAND devrait être reconnue titulaire ne serait rien d'autre que le bail initial, conclu en 1958. C'est à la réglementation applicable à l'époque qu'il conviendrait de se reporter pour apprécier si Madame Cathy LALLEMAND devait être considérée, simplement en sa qualité de membre du ménage signataire du bail, comme locataire elle-même. Or, Madame Cathy LALLEMAND n'est née que quelques années plus tard, en 1964. Il faudrait donc considérer qu'elle aurait été locataire dès sa naissance. Tant l'acte attaqué que le mémoire en réponse restent cependant en défaut d'expliquer de quelle manière la législation applicable à l'époque aurait eu un tel effet. En tout état de cause, le raisonnement tenu par la partie adverse présente, selon la requérante, une contradiction. En effet, l'acte attaqué se fonde essentiellement, pour reconnaître à Madame Cathy LALLEMAND la qualité de locataire, sur l'économie générale de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité dont elle soutient, par ailleurs, qu'il serait illégal ou qu'il ne trouverait pas à s'appliquer au contrat de bail en

cause. Dans cette hypothèse, l'acte attaqué serait entaché d'un défaut de base légale et d'une erreur dans sa motivation, puisqu'il se réfère essentiellement au même arrêté du 6 septembre 2007.

Si la requérante a rappelé que l'arrêté définissait le "logement adapté à chaque situation de fait", c'est parce qu'il lui a semblé que, même en faisant abstraction de la définition du "locataire" prescrite par l'arrêté, le fait que l'arrêté définit le "logement adapté" dément les motifs de l'acte attaqué suivant lesquels l'économie générale de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité imposerait de reconnaître Madame Cathy LALLEMAND comme "locataire". En effet, l'interprétation de la Chambre de recours aboutit, en l'espèce, à laisser une habitation comprenant cinq chambres à une personne qui vit seule ou éventuellement avec deux enfants majeurs. Une telle situation va directement à rebours de l'objectif poursuivi par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Il est dès lors difficile de justifier cette situation en considération d'une prétendue économie générale dudit arrêté.

Quant au droit au logement que la Région wallonne est en effet tenue de concrétiser, la requérante n'aperçoit pas en quoi il s'en déduirait que les contrats de bail devraient être considérés comme transmissibles de plein droit aux membres du ménage d'un locataire, et encore moins en quoi il s'en déduirait que la Région wallonne serait à la fois tenue de et autorisée à mettre les conséquences d'une telle règle entièrement à charge des personnes privées qui donnent des biens à bail. À tout le moins, tel n'est pas la portée de l'arrêt de la Cour européenne qui est cité.

D. Dernier mémoire de la requérante

En réaction au rapport, rédigé sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure, de M. le Premier auditeur concluant au rejet du moyen unique, la requérante maintient que le moyen unique de la requête est bien fondé, et ce sur la base de l'argumentaire suivant:

" [...] Pour mémoire, le moyen unique est pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur de droit, de la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, notamment en ses articles 1, 7°, et 26bis, de la violation du principe général de droit de motivation et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe général de droit de la proportionnalité et du raisonnable et de l'excès de pouvoir. En substance, la requérante critique le fait que la Chambre de recours ait considéré, pour donner gain de cause à Madame Cathy Lallemand, qu'elle devait être regardée comme

locataire du logement social jusque là loué à sa maman, alors décédée, alors que l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 définissait la qualité de «locataire» dans des termes restrictifs qui ne s'appliquaient manifestement pas à elle et que, de même, l'esprit de l'arrêté du 6 septembre 2007 devait conduire à écarter une solution qui eût conduit à attribuer à des candidats locataires des logements qui ne seraient pas nécessairement appropriés à leur situation familiale.

[...] Monsieur le Premier auditeur constate à titre liminaire que, même si Madame Lallemand n'était pas locataire, comme la Chambre de recours l'a considéré pour se déclarer compétente, elle eût tout aussi bien pu saisir la Chambre de recours en qualité de candidate locataire, de telle sorte qu'il faudrait considérer que la Chambre de recours aurait de toute manière été compétente pour connaître de son recours.

Monsieur le Premier auditeur souligne que par son arrêt n° 233.199 du 10 décembre 2015, Poulain et Ledoux, votre Conseil a annulé l'arrêté du gouvernement wallon du 9 janvier 2014, modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée. Or, l'arrêté du 9 janvier 2014 est celui qui avait rendu applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008 - ce qui est le cas du bail en cause en l'espèce - un certain nombre de dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, en particulier les articles 1^{er} et 26bis invoqués par la requérante en termes de moyen, mais également les articles 26 et 29 qui fondent, parmi d'autres, la motivation de l'acte attaqué.

Monsieur le Premier auditeur rappelle d'abord les considérations sur lesquelles la Chambre de recours s'est fondée pour considérer Madame Lallemand comme locataire. Il s'agit d'abord des dispositions de la réglementation wallonne en matière de logement social qui attribuent des effets juridiques à la situation de fait du ménage du ou des signataire(s) du bail, en particulier l'article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui en tient compte pour le calcul des points de priorité attribués au candidat locataire, l'article 26 du même arrêté, qui concerne les informations à fournir par le locataire au sujet de toute modification de la composition des revenus de son ménage, l'article 29 du même arrêté encore, qui concerne l'adaptation du loyer en fonction des revenus recueillis par les membres du ménage. Il s'agit ensuite de la législation civile, qui considère que le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, ou l'un ou l'autre cohabitant, même avant le mariage ou la conclusion du contrat de cohabitation, et qui est affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux deux époux ou cohabitants, nonobstant toute convention contraire. Il s'agit enfin de considérations de fait sur la stabilité de la situation en cause en l'espèce pendant près de 50 ans.

Monsieur le Premier auditeur indique que cette analyse est conforme à la jurisprudence de la Chambre de recours, approuvée par la doctrine, à propos de laquelle il cite les notes de Messieurs Tholomé et Bernard [Dans son rapport, M. le Premier auditeur cite, en effet, les références suivantes: Chambre de recours, 14 mai 2013, *Echos log.* 2015, n° 1, p. 26 et note L. THOLOMÉ, «Le caractère 'intuitu personae' du bail de logement social, encore et toujours»; Chambre de recours, 23 septembre 2010, *J.T.* 2012, p.337 commenté par N. BERNARD in «La chambre de recours dans le logement social wallon : description et premiers enseignements 'jurisprudentiels'» (en matière de transmissibilité du bail, notamment)", *J.T.* 2012, n° 8 à 12, pp.323 et 324; N. BERNARD, «L'article 26bis (de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007) n'est pas la 'botte

secrète' des locataires sociaux», note sous J.P. Verviers I, 8 octobre 2012, *JJP*, 2014, n° 3, pp.262 et 263; voir, plus récemment, N. BERNARD, Politique du logement bruxelloise, RPDB, 2016, Bruxelles, Bruylant, n° 510 et s.; pp. 318 et s. – voir également: J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Echos Log.*, 2009, n° 3, p. 3; J.P. Anderlecht, 30 mai 2002, *Echos Log.*, 2002, p. 120].

Monsieur le Premier auditeur rappelle ensuite que le moyen unique se fonde tout particulièrement sur l'article 1^{er}, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 qui définit strictement la qualité de locataire, et l'article 26bis du même arrêté, qui reprend cette définition, de manière implicite mais certaine. Or, Monsieur le Premier auditeur constate que cet arrêté n'est plus applicable aux baux conclus avant le 1^{er} janvier 2008, depuis l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 par l'arrêt n° 233.199. Les dispositions invoquées au moyen sont par conséquent censées n'avoir jamais été applicables au bail litigieux, et le moyen devrait dès lors être jugé irrecevable, ou à tout le moins non-fondé.

Monsieur le Premier auditeur examine enfin l'argument de la requérante suivant lequel, dans l'hypothèse d'une annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 - qui s'est confirmée -, il apparaîtrait en tout état de cause que l'acte attaqué serait entaché d'une erreur de droit, puisqu'il se réfère essentiellement à une «économie générale» qu'il prétend déduire d'autres dispositions du même arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui devraient elles-mêmes être tenues pour nulles en vertu du même arrêt d'annulation. Monsieur le Premier auditeur passe en revue ces dispositions, déjà citées plus haut, et qui ne sont plus applicables au contrat de bail en cause ou même qui ne l'ont jamais été. Il considère cependant que cette circonstance ne suffit pas à entacher l'acte attaqué d'une erreur, dès lors que celui-ci a entendu se référer en réalité à «l'économie générale» de la réglementation wallonne, qu'il pouvait ainsi se référer aux dispositions les plus récentes, et qu'en tout état de cause, des dispositions similaires figuraient déjà dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 qui reste seul applicable, depuis l'annulation de l'arrêté du 9 janvier 2014, au bail en cause en l'espèce.

Pour le reste, Monsieur le Premier auditeur considère que la requérante ne s'expliquerait pas à suffisance sur les raisons pour lesquelles la motivation de l'acte attaqué violerait les principes et dispositions repris au moyen.

[...] C'est un fait que l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 a été annulé, dans son ensemble, par l'arrêt n° 233.199 prononcé le 10 décembre 2015 par la VI^{ème} Chambre de votre Conseil. Cette annulation a été prononcée pour l'essentiel en raison d'une insuffisance dans la motivation de l'arrêté. Ainsi que le souligne Monsieur le Premier auditeur, et ainsi qu'il était d'ailleurs constaté par l'arrêt n° 233.199, cette annulation a pour effet que le bail en cause est censé n'avoir jamais été régi par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, mais bien par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999. À la connaissance de la requérante, cet arrêt n'a pas encore été publié au Moniteur Belge, conformément à l'article 39 du règlement général de procédure.

Le moyen unique dans le présent recours, qui est pris de la violation entre autres de la définition du «locataire» expressément établie aux articles 1^{er} et 26bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, doit être déclaré irrecevable ou à tout le moins non-fondé à cet égard.

Toutefois, on trouve dans le précédent arrêté du 25 février 1999 exactement la même définition du «locataire» que celle sur laquelle était fondé le moyen unique dans le cadre du présent recours.

Ainsi, l'article 1^{er}, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007

organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, qui servait de base au moyen unique dans le cadre du présent recours, définissait le «locataire» comme «les membres du ménage qui sont signataires du bail». Précédemment, l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public définissait le «locataire» comme «la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société». Cette définition renvoie à l'évidence à la même réalité, sauf à la regarder comme une pure tautologie. En tout état de cause, la définition retenue par l'arrêté du 25 février 1999 ne peut, pas plus que celle du 6 septembre 2007, s'appliquer à Madame Lallemand. Autrement dit, la motivation de l'acte attaqué repose sur une définition du «locataire» qui méconnaît la définition réglementaire, que le bail en cause soit soumis à l'arrêté du 6 septembre 2007 ou à l'arrêté du 25 février 1999.

Pour autant que de besoin, considérant l'annulation prononcée par votre Conseil par son arrêt du 10 décembre 2015, la requérante formule par le présent dernier mémoire un moyen nouveau, pris de la violation de l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, en ce que par l'acte attaqué la Chambre de recours instituée au sein des services de la partie adverse a estimé que Madame Cathy Lallemand devait être considérée comme locataire du bien sis rue Charles Balthazar 117 à 5590 Ciney, alors que la disposition reprise au moyen définit le locataire comme «la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société».

Il est permis de s'étonner de la démarche qui consiste à constater qu'en raison d'une annulation, le règlement sur lequel étaient fondés tant l'acte attaqué que le moyen a été mis à néant, à admettre que l'acte attaqué devrait néanmoins être considéré comme valablement motivé en raison d'une «économie générale» qui se déduirait tant de la réglementation annulée que de l'ancienne réglementation ainsi ressuscitée, à repousser au contraire le moyen en raison de l'annulation prononcée sans vérifier si des dispositions similaires ne figuraient pas dans le règlement ressuscité, et à faire ainsi prévaloir une prétendue «économie générale» sur les dispositions expresses tant de la nouvelle réglementation annulée que de l'ancienne réglementation ressuscitée.

[...] Par ailleurs, la requérante soutient encore une fois que, même en faisant abstraction de la définition expresse du locataire figurant tant dans la nouvelle réglementation annulée que dans l'ancienne réglementation ressuscitée, c'est au terme d'une erreur que la Chambre de recours a considéré qu'il pouvait exister une «économie générale» des réglementations en cause qui permettrait de prendre en considération la situation de fait d'un ménage pour définir les titulaires du contrat de bail.

Ainsi, dès sa requête en annulation, la requérante soulignait que l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 définissait de manière rigoureuse le logement approprié à chaque situation de fait des ménages. La même préoccupation se déduit de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999. La requérante a développé cet argument par son mémoire en réplique (point n° 10 du mémoire en réplique). Il semble à la requérante que, s'il existe une "économie générale" des réglementations en cause, c'est bien celle-là.

Or, tel n'était pas le résultat auquel conduisait le raisonnement tenu par l'acte attaqué en l'espèce. Il est pour le moins paradoxal d'invoquer l'article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui doit permettre de définir le

logement approprié en fonction de la situation de fait du ménage du demandeur, pour en déduire une prétendue «économie générale» qui conduirait à justifier le maintien de Madame Cathy Lallemand dans un logement qui n'est en aucune manière approprié à la situation de fait de son ménage, à l'évidence.

Pour autant que de besoin, il échet de rappeler que la requérante conteste le maintien dans les lieux de Madame Lallemand, non pour disposer de son logement dans le commerce, mais pour attribuer ce logement à une famille pour laquelle il serait plus approprié, et qu'en l'état, le maintien dans les lieux de Madame Lallemand prive de ce logement une famille pour laquelle il pourrait être approprié.

À supposer que les autres normes brièvement évoquées par Monsieur le Premier auditeur en note 17 de son rapport puissent être prises en considération pour défendre la motivation de l'acte alors qu'elles n'ont pas été invoquées par la partie adverse, l'objectif d'attribuer à chaque ménage un logement approprié ne saurait être jugé contraire à aucune d'entre elles, et en particulier ni au droit au logement, ni au respect de la vie privée, ni à la finalité de service public des sociétés de logements sociaux, ni au principe de proportionnalité".

E. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse se réfère au rapport de M. le Premier auditeur, tout en ajoutant ce qui suit quant à la non-recevabilité du moyen nouveau soulevé par la requérante dans son dernier mémoire:

- " Dans son dernier mémoire, la partie requérante ne peut que constater l'annulation par Votre arrêt du 10 décembre 2015 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 sur lequel elle basait son moyen. Ce moyen n'a donc plus de fondement et doit être rejeté.

La partie requérante prétend dès lors formuler un moyen nouveau pris de la violation de l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Ce moyen n'est pas d'ordre public, il est donc tardif et partant irrecevable.

En vain, la requérante prétendrait-elle que l'annulation de l'arrêté du 9 janvier 2014 constituerait un élément nouveau. La partie adverse rappelle en effet que, dans son mémoire en réponse, elle avait soulevé le défaut de base décrétable de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Il était donc loisible à la requérante de soulever ce moyen nouveau dans son mémoire en réplique - à supposer ce moyen nouveau recevable *quod non*.

De toute manière, si l'article 1^{er}, § 1^{er}, 5°, de l'arrêté du 25 février 1999 définit le locataire comme «la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société», son article 6 prévoit que le droit de recours auprès de la Société wallonne est ouvert à «tout ménage dont la candidature n'a pas été admise», ménage dont Madame Cathy Lallemand faisait incontestablement partie.

Sur l'économie générale des différentes dispositions, la partie adverse s'en réfère au rapport de Monsieur le Premier auditeur.

Enfin, les autres considérations de la requérante sont de pure opportunité".

F. Le dernier mémoire de la partie adverse après rapport complémentaire de M. le Premier auditeur

Dans son dernier mémoire déposé après que M. le Premier auditeur a conclu à l'annulation de l'acte attaqué dans son rapport complémentaire, la partie adverse maintient que le moyen nouveau, soulevé par la requérante dans son dernier mémoire, est tant irrecevable que non fondé. Elle fait valoir à ce sujet les considérations suivantes:

" La recevabilité du moyen nouveau

[...] La chronologie des faits se présente de la manière suivante.

Le 14 mars 2014, deux personnes tierces, P. et L., introduisent, par une requête unique, un recours en annulation et en suspension d'extrême urgence de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée (G/A 211.927/VI-20.165).

Le 14 avril 2014, la requérante dépose une requête en annulation de la décision du 7 janvier 2014 de la Chambre de Recours instituée au sein de la Société wallonne du Logement qui déclare le recours de Madame Cathy LALLEMAND recevable et l'autorise à se maintenir dans le logement sis à Ciney, rue Charles Balthazar, 117.

Dans son mémoire en réponse posté le 21 mars 2014, la partie adverse soulevait l'absence de base décrétales de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et se référait à l'avis de Votre Conseil L.26.741/4.

Le 16 avril 2014, Votre Conseil rejette le recours en extrême urgence de Madame P. et Monsieur L. par un arrêt n° 227.136 pour absence d'extrême urgence.

Dans son mémoire en réplique arrivé au Conseil d'État le 1^{er} septembre 2014, la partie requérante se borne à contester les arguments de la partie adverse.

Le 10 décembre 2015 Votre Conseil, par un arrêt 233.199, annulé l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Dans son rapport du 29 janvier 2016, Monsieur le Premier auditeur se base sur l'arrêt n° 233.199 de Votre VI^{ème} chambre pour estimer le moyen unique irrecevable ou en tout cas non fondé.

C'est dans son dernier mémoire qu'elle date du 7 mars 2016 que la requérante soulève un moyen nouveau pris de la violation de l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements

sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

[...] Dans son rapport complémentaire, Monsieur le Premier Auditeur admet que ce moyen nouveau n'est pas d'ordre public. Il estime cependant ce moyen nouveau recevable pour les raisons suivantes :

«Qu'il soit ou non d'ordre public, le moyen soulevé dans le dernier mémoire de la requérante est recevable. En effet, il a été pris suite à un élément - l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 précité par l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015, n° 233.199, POULAIN ET LEDOU - qui n'existait pas au moment du dépôt de la requête et du mémoire en réplique.»

Bien que la requérante n'ignorait pas, lors du dépôt de son mémoire en réplique, que l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 précité faisait l'objet d'un recours en annulation, l'on ne peut lui reprocher d'avoir attendu l'arrêt du Conseil d'Etat avant de développer son moyen nouveau.

[...] La partie adverse ne peut suivre l'avis de Monsieur le Premier Auditeur.

En effet, l'arrêt de Votre Conseil du 10 décembre 2015 ne constitue que l'expression ultime d'un moyen de droit qui pouvait être soulevé dans le recours. Rien n'empêchait la requérante d'invoquer l'article 159 de la Constitution et de soulever, même à titre subsidiaire, la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

Dans son recours en annulation, la requérante précise avoir eu connaissance de manière informelle de l'acte attaqué par un courriel du 7 février 2014 pour en recevoir notification par un courrier du 12 mars 2014 sans indication des voies de recours. Le délai de recours devait donc expirer le 10 septembre 2014. A ce moment l'arrêt n° 227.136 avait déjà été rendu depuis près de 5 mois et donc la partie requérante pouvait connaître l'existence du recours en annulation contre l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

Bien plus, la partie adverse elle-même a soulevé la question dans son mémoire en réponse. Or, lorsqu'elle dépose son mémoire en réplique le 1^{er} septembre 2014, la requérante pouvait toujours soulever son «nouveau» moyen.

Ayant toute possibilité de soulever son moyen de droit dans le délai du recours, la requérante ne pouvait attendre son dernier mémoire pour ce faire.

Le moyen est tardif.

Le fondement du moyen nouveau

[...] La requérante comme Monsieur le Premier auditeur considèrent comme allant de soi que devrait s'appliquer l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 au bail datant du 1^{er} octobre 1958. Or, l'arrêté du 25 février 1999 ne précise pas qu'il s'applique aux baux à durée indéterminée conclus antérieurement à son entrée en vigueur. Cet arrêté vise d'ailleurs essentiellement les demandes et attributions de logements sur base d'un contrat-type, dispositions qui ne peuvent être applicables à un bail préexistant.

[...] Par ailleurs, l'arrêté du 25 février 1999 prétend s'appuyer sur les articles 61 et 94 du Code wallon du Logement. Or, on n'y trouve pas d'habilitation à définir - de manière restrictive par surcroît - la notion de «locataire», alors surtout que le Code wallon du logement et de l'habitat durable s'attache lui à la notion de «ménage»,

base de l'attribution des logements et de la fixation des loyers. C'est ainsi que l'article 94, § 1^{er}, 3°, parle des «ménages locataires».

Comme relevé déjà dans le précédent dernier mémoire de la partie adverse, Votre Conseil avait d'ailleurs déjà critiqué dans son avis L.26.741/4 les habilitations données au Gouvernement qu'il avait estimées trop larges. *A fortiori*, le Gouvernement ne pouvait-il extrapoler sur une compétence que le décret ne lui accordait pas.

L'arrêté du 25 février 1999 ne peut donc s'appliquer à défaut de base décrétable.

[...] C'est de toute manière à raison que la décision de la Chambre de Recours s'appuie sur une économie générale des textes. Elle peut également s'appuyer sur la protection du droit au logement prévu tant par la Constitution belge (article 23) que par la Charte sociale européenne (article 31) et la Déclaration universelle des Droits de l'Homme (article 25). De la même manière, la Cour européenne des Droits de l'Homme a assimilé à une violation de l'article 8 de la Convention l'expulsion d'une mère séparée habitant depuis sept ans avec ses enfants dans un appartement municipal pris à bail par son père décédé entre-temps (Arrêt STANKOVA c/ Slovaquie 9 octobre 2007). Les juridictions civiles, toujours compétentes, vont également dans le même sens (JP Grâce-Hollogne 19 février 2008, Echos log. 2009, n° 3 p. 33; JP Anderlecht 30 mai 2002, Echos log. 2002, p.120).

C'est d'autant plus vrai que, alors que Madame Lallemand est à tout le moins candidate locataire, la requérante reconnaît avoir sciemment décidé de ne pas lui proposer de logement.

A le supposer recevable - *quod non* - le moyen est de toute manière non fondé".

G. Le dernier mémoire de la requérante après rapport complémentaire de M. le Premier auditeur

La requérante fait part des ultimes observations qui suivent, et ce après avoir pris connaissance du second dernier mémoire de la partie adverse:

" 1. Le moyen nouveau

[...] Pour mémoire, le moyen initial de la requête est pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur de droit, de la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, notamment en ses articles 1, 7°, et 26bis, de la violation du principe général de droit de motivation et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe général de droit de la proportionnalité et du raisonnable et de l'excès de pouvoir.

En substance, la requérante critique le fait que la Chambre de recours ait considéré, pour donner gain de cause à Madame Cathy Lallemand, qu'elle devait être regardée comme locataire du logement social jusque là loué à sa maman, alors décédée. La Chambre de recours se fondait à cet effet sur diverses dispositions de l'arrêté du 6 septembre 2007 à partir desquelles elle faisait une extrapolation. Cependant, l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 définissait par ailleurs et de

manière expresse la qualité de locataire dans des termes restrictifs qui ne s'appliquaient manifestement pas à elle, et même l'esprit de l'arrêté du 6 septembre 2007 devait conduire à écarter une solution qui eût conduit à attribuer à des candidats locataires des logements qui ne seraient pas nécessairement appropriés à leur situation familiale.

Monsieur le Premier auditeur a souligné par son premier rapport que, par son arrêt n° 233.199 du 10 décembre 2015, Poulain et Ledoux, votre Conseil avait annulé l'arrêté du gouvernement wallon du 9 janvier 2014, modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.

Or, l'arrêté du 9 janvier 2014 est celui qui avait rendu rétroactivement applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008 – ce qui est le cas du bail en cause en l'espèce – un certain nombre de dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, en particulier les articles 1^{er} et 26bis invoqués par la requérante en termes de moyen, mais également les articles 26 et 29 qui fondent parmi d'autres la motivation de l'acte attaqué. L'arrêté du 9 janvier 2014 devait s'appliquer avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2013, de telle sorte que l'acte attaqué, qui datait du 7 janvier 2014, mais qui s'appuyait sur l'arrêté du 6 septembre 2007, s'en était rétroactivement consolidé.

Compte tenu de l'arrêt d'annulation, l'arrêté du 6 septembre 2007, dont la violation est invoquée par la requérante dans son moyen initial, est censé ne s'être jamais appliqué au présent litige.

Monsieur le Premier auditeur concluait dès lors au rejet du recours.

[...] Il apparaissait dès lors que le bail en cause est censé avoir été régi, à l'époque de la décision litigieuse, par l'arrêté précédent du 25 février 1999.

Toutefois, on trouve dans le précédent arrêté du 25 février 1999 exactement la même définition du «locataire» que celle sur laquelle est fondé le moyen initial dans le cadre du présent recours.

Ainsi, l'article 1^{er}, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, qui servait de base au moyen unique dans le cadre du présent recours, définit le «locataire» comme «les membres du ménage qui sont signataires du bail». Précédemment, l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public définissait le «locataire» comme «la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société». Cette définition renvoie à l'évidence à la même réalité, sauf à la regarder comme une pure tautologie. En tout état de cause, la définition retenue par l'arrêté du 25 février 1999 ne peut, pas plus que celle du 6 septembre 2007, s'appliquer à MadameALLEMAND. Autrement dit, la motivation de l'acte attaqué repose sur une définition du locataire qui méconnaît la définition réglementaire, que le bail en cause soit soumis à l'arrêté du 6 septembre 2007 ou à l'arrêté du 25 février 1999.

Pour autant que de besoin, considérant l'annulation prononcée par votre Conseil par son arrêt du 10 décembre 2015, la requérante a donc formulé par son dernier mémoire un moyen nouveau, pris de la violation de l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements

sociaux gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, en ce que, par l'acte attaqué, la Chambre de recours instituée au sein des services de la partie adverse a estimé que Madame Cathy Lallemand devait être considérée comme locataire du bien sis rue Charles Balthazar 117 à 5590 Ciney, alors que la disposition reprise au moyen définit le locataire comme «la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société».

2. La recevabilité du moyen nouveau

[...] Monsieur le Premier auditeur considère que le moyen nouveau, s'il n'est pas d'ordre public, est en revanche fondé sur un élément neuf, c'est-à-dire l'arrêt d'annulation du 10 décembre 2015. Il ajoute qu'il ne saurait être fait grief à la requérante de ne pas avoir formulé ce moyen nouveau dès le moment où elle a été informée que l'arrêt du 9 janvier 2014 faisait l'objet d'un recours. Il conclut dès lors que le moyen est recevable.

[...] En termes de dernier mémoire, la partie adverse allègue que la partie requérante eût pu soulever l'illégalité de l'arrêt du 9 janvier 2014 et la violation de l'arrêt du 25 février 1999 dès le dépôt de sa requête. Elle ajoute qu'elle avait indiqué en termes de mémoire en réponse que l'arrêt du 9 janvier faisait l'objet d'un recours. Elle soutient dès lors que le moyen nouveau serait tardif.

[...] À titre liminaire, la requérante n'a pas connaissance de la publication de l'arrêt n° 233.199 au Moniteur Belge, conformément à l'article 39 du règlement général de procédure.

[...] Il est constant que, au moment où le présent recours en annulation a été introduit, le 4 avril 2014, l'acte attaqué était censé n'avoir été régi que par l'arrêt du 6 septembre 2007, en vertu de l'arrêt du 9 janvier 2014.

Suivant la jurisprudence de votre Conseil, doivent être regardés comme inopérants les moyens qui sont insusceptibles d'exercer une influence sur la solution du litige, notamment, parce que la norme invoquée au moyen n'est pas une règle de droit en vigueur (par exemple, une recommandation — C.E., n° 125.199 — ou un projet de règlement — C.E., n° 78.918). Partant, la requérant eût été irrecevable à invoquer le 4 avril 2014 la violation de l'arrêt du 25 février 1999, qui ne s'appliquait pas à l'acte attaqué.

Certes, ainsi que la partie adverse le fait remarquer, indépendamment du prononcé d'un arrêt d'annulation, la requérante eût pu solliciter d'emblée que l'arrêt du 9 janvier 2014 fût écarté par votre Conseil. Cependant, on ne saurait confondre les effets de la requête en annulation et ceux de l'exception d'illégalité. La recevabilité des moyens dans le cadre des procédures en annulation ne saurait être appréciée au regard des exceptions d'illégalité qu'il eût été possible de soulever, sauf à méconnaître le principe de sécurité juridique.

En théorie, la partie adverse, de son côté, peut elle-même solliciter l'écartement de l'arrêt sur lequel la décision querellée est fondée, et dont la violation est invoquée, pour soutenir que le moyen est irrecevable. Cependant, elle ne le fait naturellement jamais, dès lors que cette argumentation démontre l'illégalité de la décision querellée, dont le fondement est écarté, ne serait-ce que pour le motif, qui a un caractère d'ordre public, de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

En l'espèce, ce n'est que parce que Monsieur le Premier auditeur constatait l'annulation de l'arrêt du 9 janvier 2014 par l'arrêt n° 233.199, concluait pour ce motif à l'irrecevabilité du moyen initial et arrêta son raisonnement à ce point, que

la requérante a formulé un moyen nouveau.

[...] À cela s'ajoute que, dès son mémoire en réplique, la requérante s'expliquait sur le fait que même dans l'hypothèse où l'arrêté du 9 janvier 2014 viendrait à être annulé, le moyen initial ne perdrait pas toute sa pertinence (*cf.* ci-après).

3. Le bien-fondé du moyen nouveau

[...] Sur le fond, Monsieur le Premier auditeur constate que les termes clairs de l'arrêté du 25 février 1999 ne permettent pas de considérer Madame Lallemand comme locataire de la requérante, pas plus que les autres dispositions évoquées du contexte juridique (autres dispositions de la réglementation en matière de logement social, principe d'égalité, dispositions diverses du Code civil, droit au logement, respect de la vie privée,...).

[...] La partie adverse conteste que l'arrêté du 25 février 1999 se soit appliqué aux baux à durée indéterminée conclus avant son entrée en vigueur. Elle soutient qu'en tout état de cause, l'arrêté du 25 février 1999 n'aurait pas trouvé dans le Code wallon du logement d'habilitation législative, en particulier pour définir la notion de locataire, à l'estime de la partie adverse, de manière restrictive par rapport aux termes du Code wallon du logement. Enfin, elle allègue encore une fois que ce serait à raison que la Chambre de recours se serait appuyée sur l'économie générale des textes, ainsi que sur diverses dispositions constitutionnelles et conventionnelles.

[...] L'article 61 du Code wallon du logement a prévu que le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement, notamment l'admission des candidats locataires ou occupants. L'article 94 a prévu que le Gouvernement fixe les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement agréé ou construit par la partie adverse ou par une société de logement de service public, notamment l'admission des candidats, les clauses des conventions de bail ou d'occupation et la procédure de recours.

Sur cette base, ont été adopté tant l'arrêté du 25 février 1999 que celui du 6 septembre 2007.

On sait qu'il appartient au Gouvernement de donner pleine application et effectivité à la Loi, ce qui implique, suivant la jurisprudence de la Cour de cassation, de dégager du principe et de l'économie générale de la loi les conséquences qui en dérivent naturellement d'après l'esprit qui a présidé à sa conception et les fins qu'elle poursuit.

Dans ce cadre, il ne semble pas à la requérante, et la partie adverse ne démontre pas, que le Gouvernement wallon aurait excédé ses pouvoirs en définissant un locataire comme quelqu'un qui a signé ou conclu un contrat de bail.

Quant au champ d'application de l'arrêté du 25 février 1999, comme l'écrivait Monsieur le Premier auditeur dans son rapport, il «est applicable non seulement aux baux conclus après son entrée en vigueur mais également, conformément au droit commun du droit transitoire, aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur».

La requérante a partagé cette appréciation, sachant que l'arrêté du 25 février 1999 abrogeait l'arrêté précédent du 13 juin 1991 tout en prévoyant des dispositions relatives, notamment, à la modification du loyer en cours de bail. Il se déduirait de l'argumentation de la partie adverse que des baux tels que celui qui est en cause en l'espèce, ne seraient plus soumis à aucune disposition réglementaire depuis lors.

Il échet de rappeler que l'arrêté du 6 septembre 2007, qui n'est pas applicable aux contrats déjà conclus, prévoit expressément : «les baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté sont soumis aux dispositions du présent arrêté».

Quant à la partie adverse, par son dernier mémoire après le premier rapport, elle ne contestait pas l'analyse de Monsieur le Premier auditeur; elle ne contestait pas que l'arrêté du 25 février 1999 fût applicable au bail en cause; au contraire, elle écrivait : «De toute manière, si l'article 1^{er}, § 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du 25 février 1999 définit le locataire comme 'la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société', son article 6 prévoit que le droit de recours auprès de la Société wallonne est ouvert à 'tout ménage dont la candidature n'a pas été admise', ménage dont Madame Cathy Lallemand faisait incontestablement partie».

Ainsi, la partie adverse peut bien continuer à invoquer l'un après l'autre l'illégalité de tous les arrêtés du Gouvernement wallon sur lesquels la Chambre de recours aurait pu se fonder pour adopter la décision attaquée; en fin de compte, elle se retrouve devant une difficulté qu'elle a déjà aperçue elle-même : la décision querellée restera dépourvue de tout fondement et, en l'absence de titre pour l'intervention de la Chambre de recours, votre Conseil n'aura même pas besoin d'un moyen nouveau de la requérante pour constater d'office l'incompétence de l'auteur de l'acte.

[...] Pour le reste, la requérante se réfère à l'appréciation de Monsieur le Premier auditeur, suivant lequel, en substance, et si la requérante ne commet pas d'erreur, on ne saurait écarter la lettre des arrêtés successifs sous prétexte d'en découvrir une prétendue «économie générale», pas plus qu'on ne saurait invoquer des dispositions constitutionnelles ou conventionnelles relatives au droit au logement, qui peuvent être mises en œuvre autrement que par la définition du «locataire» défendue par la partie adverse.

Pour autant que de besoin, il échet de rappeler que la requérante conteste le maintien dans les lieux de Madame Lallemand, non pour disposer de son logement dans le commerce, mais pour attribuer ce logement à une famille pour laquelle il serait plus approprié et, qu'en l'état, le maintien dans les lieux de Madame Lallemand prive de ce logement une famille pour laquelle il pourrait être approprié.

À supposer que les autres normes brièvement évoquées puissent être prises en considération pour défendre la motivation de l'acte alors qu'elles n'ont pas été invoquées par la partie adverse, l'objectif d'attribuer à chaque ménage un logement approprié ne saurait être jugé contraire à aucune d'entre elles et, en particulier, ni au droit au logement, ni au respect de la vie privée, ni à la finalité de service public des sociétés de logements sociaux, ni au principe de proportionnalité.

4. Le moyen initial

[...] En outre, il échet de rappeler qu'en termes de mémoire en réplique, la requérante a exposé, en substance, que, dans l'hypothèse d'une annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 — qui s'est confirmée —, il apparaîtrait en tout état de cause que l'acte attaqué est entaché d'une erreur de droit, puisqu'il se réfère essentiellement à une «économie générale» qu'il prétend déduire d'autres dispositions du même arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui doivent elles-mêmes être tenues pour nulles en vertu du même arrêt d'annulation.

Même en faisant abstraction de la définition expresse du locataire figurant tant

dans la nouvelle réglementation annulée que dans l'ancienne réglementation ressuscitée, c'est au terme d'une erreur que la Chambre de recours a considéré qu'il pouvait exister une «économie générale» des réglementations en cause qui permettrait de prendre en considération la situation de fait d'un ménage pour définir les titulaires du contrat de bail.

Ainsi, dès sa requête en annulation, la requérante soulignait que l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 définissait de manière rigoureuse le logement approprié à chaque situation de fait des ménages. La même préoccupation se déduit de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999. La requérante a développé cet argument par son mémoire en réplique (point n° 10 du mémoire en réplique). Il semble à la requérante que, s'il existe une «économie générale» des réglementations en cause, c'est bien celle-là.

Or, tel n'était pas le résultat auquel conduisait le raisonnement tenu par l'acte attaqué en l'espèce. Il est pour le moins paradoxal d'invoquer l'article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui doit permettre de définir le logement approprié en fonction de la situation de fait du ménage du demandeur, pour en déduire une prétendue «économie générale» qui conduirait à justifier le maintien de Madame Cathy Lallemand dans un logement qui n'est en aucune manière approprié à la situation de fait de son ménage, à l'évidence".

IV.2. Appréciation

A. Quant à la compétence de la chambre de recours

L'article 171bis, § 1^{er}, du Code wallon du logement et de l'habitat durable dispose :

- " Une chambre de recours est instituée au sein de la Société wallonne du Logement. Elle est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires, relatifs à la procédure de candidature, aux priorités d'accès et aux décisions d'attribution de logement, et à la fixation du montant du loyer. Le recours n'est recevable qu'après avoir épuisé les voies de recours définies en application de l'article 94, § 1^{er}, alinéa 2, 1^obis".

L'article 8, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, lequel article est applicable, en vertu de l'article 61, § 3, du même arrêté, aux décisions des sociétés de logement de service public prises après le 1^{er} janvier 2008, précise ce qui suit:

- " Un recours peut être introduit auprès de la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne:
- par le ménage qui conteste le refus d'admission ou de confirmation de sa candidature ou la radiation de celle-ci;
 - par le ménage dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 18 à 23;
 - par le ménage locataire relativement à la fixation du montant du loyer;

- par le ménage locataire qui conteste la décision d'attribution d'un logement par mutation".

Les diverses hypothèses qu'envisage cet article doivent être interprétées de manière large afin de ne pas donner à cette disposition une portée restreignant celle de l'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

En l'espèce, il n'est pas contesté que Madame Cathy LALLEMAND a effectué plusieurs démarches auprès de la requérante, et ce à la suite du décès de sa mère survenu le 22 août 2013. Ainsi, le 2 septembre 2013, alors que l'intéressée était hospitalisée, la sœur de cette dernière a sollicité la régularisation de la situation, soit par la reprise du bail, soit par l'obtention d'une prolongation du délai de préavis, soit par un relogement dans une autre habitation sociale gérée par la requérante, soit encore par l'achat du bien. Le 18 septembre 2013, la requérante a considéré qu'il n'était pas possible de donner suite à la demande de reprise de contrat de bail. Ce refus reposait sur la circonstance que deux des conditions, prévues par l'article 26*bis* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, précité, n'étaient pas remplies en l'espèce: d'une part, ladite demande était postérieure au décès de la maman; d'autre part, le logement en question n'était pas (ou plus) proportionné au ménage occupant. Dans l'intervalle, Madame Cathy LALLEMAND a introduit, le 20 septembre 2013, une demande de location auprès de la requérante, en précisant que cette demande vise un ménage de trois personnes, à savoir elle-même et ses deux enfants majeurs. Enfin, le 30 septembre 2013, l'intéressée a, cette fois, fait valoir auprès de la requérante que, pour des raisons tant médicales que sentimentales, elle ne pouvait se résoudre à quitter la maison de son enfance et a réitéré sa proposition initiale de rachat du logement, en fonction du prix demandé. C'est à la suite de ce dernier courrier que la requérante a répondu, par courrier du 25 octobre 2013, que sa précédente décision du 18 septembre 2013 était maintenue, du fait qu'aucune nouvelle argumentation n'avait été avancée.

C'est dans ce contexte que Madame Cathy LALLEMAND a introduit, par le courrier du 20 novembre 2013 auprès de la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne du Logement, un recours dirigé contre une "décision négative de reprise de contrat de bail", prise par la requérante en date du 18 septembre 2013, et ce alors qu'aucune voie de recours n'a été indiquée par la requérante, ni dans sa décision du 18 décembre 2013 ni dans celle du 25 septembre 2013.

Au regard des circonstances ainsi décrites et de l'interprétation qu'appellent les dispositions précitées, il s'impose de décider que la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne du Logement était bien compétente

pour connaître de la réclamation introduite par Madame Cathy LALLEMAND, avec cette conséquence que le moyen doit être rejeté en ce qu'il se fonde sur l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué.

B. Quant à la recevabilité du grief pris de la violation de l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement public

Lors de l'introduction de la requête, l'arrêté qu'il convenait de prendre en considération dans l'énoncé du moyen unique était bien l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public. En effet, si l'article 57 de cet arrêté dispose que seuls les baux conclus après l'entrée en vigueur dudit arrêté, le 1^{er} janvier 2008, sont soumis aux dispositions de cet arrêté, l'article 42bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant les règles de mutation pour les baux à durée indéterminée, avait expressément rendu applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008, diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, dont celles visées dans le moyen unique de la requête. Toutefois, cet article 42bis, qui avait été introduit, avec effet au 1^{er} janvier 2013, par l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 précité, a disparu du commerce juridique, avec effet rétroactif, à la suite de l'annulation de cet arrêté du 9 janvier 2014 par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 233.199 du 10 décembre 2015.

C'est en raison de cette annulation que la réouverture des débats a été ordonnée par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 235.531 du 20 juillet 2016 et que la requérante a estimé utile, pour autant que de besoin, de formuler, dans son dernier mémoire avant le rapport complémentaire de M. le Premier auditeur, des développements, qu'elle a présentés comme constituant un moyen nouveau, pris de la violation de l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, arrêté qui a, lui-même, été abrogé par l'article 55, premier tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Le Conseil d'État considère que ces développements ne peuvent être qualifiés de "moyen nouveau". En effet, la requérante, qui avait visé le bon arrêté réglementaire lors de l'introduction de sa requête, n'a, en réalité, que simplement procédé au remplacement de l'arrêté réglementaire ainsi visé initialement, par l'arrêté réglementaire qu'elle considère comme redevenu applicable, avec effet rétroactif, à la suite de l'arrêt d'annulation du Conseil d'État. Elle n'a par ailleurs rien changé quant à l'argumentation de fond développée à l'appui du moyen unique de la requête, si ce n'est en visant les dispositions idoines de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse est, en conséquence, rejetée.

C. Quant au moyen proprement dit

Il convient tout d'abord de rappeler que, dans la décision attaquée, la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne du Logement s'est uniquement référée à certaines dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité afin de répondre à la question de savoir si Madame Cathy LALLEMAND peut ou non être considérée comme étant "locataire" du bien qu'elle occupe avec ses deux enfants majeurs, et ce en sa qualité de "co-titulaire du bail signé à l'époque par sa mère", alors qu'elle n'est pas signataire de la convention de location initialement signée par sa défunte mère en octobre 1958.

Pour répondre par l'affirmative à cette question, la chambre de recours, statuant à l'unanimité de ses membres, s'est, dans la ligne de conduite qu'elle semble s'être fixée en la matière, fondée sur des considérations de trois ordres:

- en premier lieu, la réglementation wallonne en matière de logement social définit les membres d'un ménage comme étant plusieurs personnes unies ou non par un lien de parenté et qui vivent habituellement ensemble conformément à la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, tandis que de très nombreuses dispositions de cette réglementation attribuent par ailleurs des effets juridiques au fait que des personnes vivent en ménage, tel que celui-ci vient d'être défini. La chambre de recours en déduit qu'il résulte de la réglementation wallonne en matière de logement social que la personne qui n'est pas "attributaire" d'un logement social peut en devenir "locataire" par la suite en formant un "ménage" avec celle à qui ce logement a été octroyé;
- en deuxième lieu, le fait de ne pas accorder de protection à la personne qui n'est pas

attributaire d'un logement social, parce qu'elle ne peut être considérée comme locataire de ce logement alors qu'elle fait pourtant partie du ménage du locataire dudit logement, serait constitutif d'une discrimination au sens des articles 10 et 11 de la Constitution et de l'article 1 du protocole n° 12 à la Convention européenne des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales du 4 novembre 2000, par rapport à d'autres législations en matière de bail qui accordent leur protection à la personne qui n'a pas signé le bail originaire mais qui vient vivre ultérieurement avec celle qui a conclu la convention de location, aucune distinction ne devant être faite entre, d'une part, les personnes qui forment un ménage de fait et, d'autre part, celles qui sont mariées ou sont des cohabitants légaux;

- en troisième lieu, les circonstances propres du cas d'espèce desquelles il ressort que Madame CathyALLEMAND a été domiciliée avec sa mère pendant près de 50 ans, qu'elle a donc toujours résidé dans le logement social en question avec sa mère, que la société de logement social de service public était au courant de cette situation, du fait qu'elle a pris en compte les revenus de l'intéressée dans le calcul du loyer, avec cette conséquence que cette dernière a participé au paiement dudit loyer.

En ce qui concerne le premier ordre de considérations, il importe de vérifier en premier lieu si la portée que la chambre de recours a ainsi donnée à la réglementation wallonne en matière de logement social procède ou non d'une erreur manifeste d'appréciation. A cet égard, les différentes dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, qu'invoque la chambre de recours à l'appui de son interprétation de la portée de la réglementation wallonne en matière de logement social, ne sont, en elles-mêmes, pas pertinentes. En effet, comme le reconnaissent par ailleurs les parties, ces dispositions, à savoir les articles 1^{er}, 6°, 17, 26 et 29 de cet arrêté du gouvernement wallon, ne sont pas applicables aux baux afférents à des logements sociaux qui ont été conclus à durée indéterminée avant le 1^{er} janvier 2008, ce qui est le cas en l'espèce, et ce à la suite des arrêts du Conseil d'Etat n° 226.141 du 21 janvier 2014, ayant annulé l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 octobre 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée, et n° 233.199 du 10 décembre 2015, ayant annulé l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service

public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée. Ceci ne suffit cependant pas en soi à priver de toute portée utile la motivation de la décision attaquée en ce qu'elle se fonde sur ce premier ordre de considérations. Ce qu'il importe, c'est en effet de vérifier si la chambre de recours a ou non commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant qu'il résulte de l'esprit de la "réglementation wallonne" en matière de logement social, et plus particulièrement du Code wallon du logement (et de l'habitat durable), "que la personne qui n'est pas attributaire d'un logement social peut en devenir locataire par la suite en formant un ménage avec celle à qui ce logement a été octroyé", le locataire étant donc "le ménage tel que défini par la loi".

A ce sujet, l'examen des différentes réglementations qui ont été successivement applicables dans le temps en matière de bail de logement social amène à formuler les considérations suivantes.

Tout d'abord, le Code wallon du Logement (et de l'habitat durable) se réfère à différentes reprises tant à la notion de "ménage" qu'à celle de "locataire", voire même, pour ce qui concerne l'article 94, à celle de "ménage locataire". Or, en son article 1^{er}, consacré aux définitions, il ne définit, au 28°, que la seule notion de "ménage", et ce de la manière suivante:

" 28° ménage : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques".

Le Code établit par ailleurs une liaison directe entre, d'une part, la notion de "logement", notamment "social" et, d'autre part, celle d'"usage" du logement par un ou plusieurs "ménages", une distinction étant par ailleurs également faite entre différents types de "logements" (individuel / collectif / social / social assimilé / de transit / d'insertion) et différents types de "ménages" (en état de précarité / à revenus modestes / à revenus moyens). Ceci ne suffit cependant pas, au contraire de ce que considère la partie adverse, à en déduire qu'il résulterait du seul esprit du Code wallon du logement (et de l'habitat durable) que les enfants du "titulaire" d'un bail afférent à un logement social seraient, de plein droit, cotitulaires de ce bail alors même qu'ils ne l'ont pas signé.

Par ailleurs, l'article 1^{er}, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, tel qu'il a été remplacé par l'article 1^{er} de l'arrêté du

Gouvernement wallon du 19 décembre 2008, définit le "locataire" comme "les membres du ménage qui sont signataires du bail", alors que, dans la version originale de cette disposition, le "locataire" était défini comme le "ménage qui a conclu un contrat de bail avec la société". Même s'il est fait mention dans cet arrêté du 6 septembre 2007 d'autres notions telles que "le ménage, candidat locataire", "la candidature d'un ménage", "le(s) candidat(s) locataire(s)", ou encore celle "de membre du ménage", il n'en reste pas moins que le bail afférent à un logement social est conclu *intuitu personae* avec "le locataire", à savoir "le ou les membres du ménage qui sont signataires du bail". Cette volonté claire du Gouvernement wallon a encore été réaffirmée tant par l'introduction d'un article 17bis dans le contrat-type de bail repris à l'annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, lequel article est rédigé comme suit: "Art. 17bis. Décès du locataire. Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire", que par l'introduction d'un article 26bis dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, lequel est rédigé comme suit : " Art. 26bis. Sans préjudice de l'application des articles 20 et 21, à la demande d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme co-signataire, ayant pour objet le même logement". L'on observera encore que l'article 20 du contrat-type de bail précise que "[t]oute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale". Il importe peu à cet égard que, comme l'observe la chambre de recours de la partie adverse dans sa décision, d'autres dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 se réfèrent également de manière expresse à la notion de "ménage" au sujet de certains aspects expressément réglés par l'arrêté, tels que la détermination des revenus du ménage sollicitant son admission dans un logement social, le calcul des points de priorité en vue de l'attribution d'un tel logement ou, encore, la détermination du loyer afférent au bail.

Il importe peu également que, comme indiqué ci-avant, l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité ne soit pas applicable au bail qui fait l'objet du présent litige, et ce en raison des arrêts du Conseil d'Etat n^{os} 226.141 et 233.199 précités. D'une part, c'est en effet l'esprit de la réglementation wallonne en matière de logement social qu'il convient de dégager. D'autre part, ce qui vient d'être observé vaut également au regard de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, à savoir la réglementation qui est restée applicable aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du

Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, et ce en vertu de l'article 57 dudit arrêté. En effet, l'article 1^{er}, § 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 définit, lui aussi, le "locataire" comme étant "la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société [de logement de service public]", même s'il est aussi fait référence, dans d'autres dispositions de ce même arrêté, à la candidature d'un ménage à l'attribution d'un logement social. De même, l'article 14, alinéa 2, du même arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 dispose, en son 4°, que le contrat-type de bail d'un logement social à fixer par le Ministre après avis de la Société wallonne du Logement, doit prévoir l'impossibilité pour le "locataire" d'en transmettre la jouissance à qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de décès, tandis que l'article 17, alinéa 3, du contrat-type de bail, annexé à l'arrêté du Ministre wallon du logement du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, dispose que le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire. Même les précédents arrêtés de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 et du 19 mai 1983, tous deux relatifs [à la location] ou [aux locations] des logements gérés par la Société régionale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, définissaient, en leur article 2, 3°, le "ménage" comme étant "la personne isolée, le couple marié ou les personnes qui vivent ensemble maritalement, ainsi que les personnes qui [cohabitent dans le même logement, qu'ils y soient domiciliés ou non] ou qui [au sens du Code des Impôts sur les revenus, sont à leur charge]" et, en leur article 2, 4°, le "locataire" comme étant "la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société".

Compte tenu de l'ensemble des observations qui précèdent, il y a lieu de conclure que, contrairement à ce qu'a pu considérer la chambre de recours instituée au sein de la partie adverse, la réglementation wallonne en matière de logement, quelles que soient, par ailleurs, les dispositions précises applicables au présent litige, ne permet pas de considérer que la personne qui n'est pas attributaire d'un logement social peut, de plein droit, en devenir locataire par la suite en formant un ménage avec celle à qui ce logement a été octroyé, ladite personne devenant ainsi d'office "co-titulaire" du bail initialement signé par une autre personne.

Par ailleurs, la thèse de la partie adverse, selon laquelle les dispositions réglementaires, arrêtées en cette matière par le Gouvernement régional wallon et invoquées par la requérante à l'appui de son recours, seraient dépourvues de fondement légal suffisant et devraient, en conséquence, être écartées en application de l'article 159 de la Constitution, ne peut non plus être suivie. En effet, quelles que soient les critiques que la partie adverse estime devoir formuler quant à l'ampleur des

habilitations conférées par l'article 94, §§ 1^{er} et 1^{er}bis du Code wallon du Logement (et de l'Habitat durable), il n'en reste pas moins que ces habilitations existent et que la partie adverse reste en défaut d'établir que le Gouvernement wallon aurait, au regard de ces habilitations, outrepassé la portée des pouvoirs qui lui ont ainsi été conférés.

Il s'ensuit que le premier ordre de considérations formulées à l'appui de la décision attaquée ne peut suffire à justifier celle-ci.

En ce qui concerne le deuxième ordre de considérations formulées à l'appui de la décision attaquée et qui repose sur l'existence d'une discrimination au sens des articles 10 et 11 de la Constitution ainsi que de l'article 1 du protocole n° 12 à la Convention européenne des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, il peut tout d'abord être considéré que la requérante, dès lors qu'elle répète à diverses reprises que tant l'article 1^{er}, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 que l'article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 trouvent bien à s'appliquer en l'espèce, conteste bien de manière certaine, fût-elle implicite, l'existence d'une telle discrimination.

Quant au bien-fondé de la discrimination alléguée par la chambre de recours, il convient d'observer ce qui suit. En premier lieu, le simple renvoi à d'autres législations en matière de bail, que la législation sur le bail de logements sociaux, ne suffit pas en soi à établir l'existence d'une discrimination, dès lors que l'article 61 du Code wallon du Logement (et de l'Habitat durable) habilite, en son § 1^{er}, le Gouvernement wallon à fixer les conditions d'octroi des aides au logement "s'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil", tandis que l'article 94 du même Code habilite, en son § 1^{er}, le Gouvernement wallon à fixer, "s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil", les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société wallonne du Logement ou par une société de logement de service public, notamment quant à leur durée de même que quant aux conditions de résiliation. Le Gouvernement wallon se trouve ainsi habilité à prévoir, dans le cadre de la législation sur le bail de logements sociaux, d'autres règles que celles applicables en matière de bail sur la base du Code civil, sans que cela ne soit, en soi, discriminatoire. En second lieu, les deux exemples concrets qui sont expressément invoqués par la chambre de recours à l'appui de son affirmation ne sont pas pertinents, du fait qu'ils ne concernent pas la même situation de fait que celle du cas d'espèce. En effet, ces deux exemples visent, l'un, la situation du mariage, tandis que l'autre concerne la situation de cohabitation légale, alors que Madame Cathy LALLEMAND ne se trouve dans aucune de ces deux situations.

Il s'ensuit que le deuxième ordre de considérations formulées à l'appui de la décision attaquée ne peut suffire à justifier celle-ci.

En ce qui concerne le troisième ordre de considérations formulées à l'appui de la décision attaquée et qui repose sur l'existence d'un certain nombre d'éléments factuels dans le chef de Madame Cathy LALLEMAND, le Conseil d'État n'aperçoit pas en quoi ces éléments, aussi dignes d'intérêt soient-ils, notamment s'il devait s'agir de décider l'expulsion effective du logement actuellement occupé et de procéder concrètement à l'exécution de cette mesure, pourraient être de nature à écarter la double règle arrêtée par la réglementation wallonne applicable en la matière, à savoir, d'une part, que le ou les "locataires" du logement social sont "le ou les membres du ménage qui sont signataires du bail", et, d'autre part, que le bail est résolu "d'office en cas de décès du locataire". A cela s'ajoute que certains des éléments factuels invoqués par la chambre de recours ne semblent pas correspondre aux faits tels qu'ils résultent du dossier administratif. Ainsi, l'affirmation selon laquelle Madame Cathy LALLEMAND "a, sur la base de ses revenus, participé au paiement du loyer" semble démentie par la fiche technique de calcul du loyer établie en date du 1^{er} janvier 2013 et dont il a été fait état dans l'exposé des faits.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne du Logement n'a pas correctement appliqué la réglementation wallonne en matière de logements sociaux en considérant que Madame Cathy LALLEMAND, "en sa qualité de co-titulaire du bail signé à l'époque par sa mère Madame Françoise JAUMAIN", est autorisée "à se maintenir dans le logement situé à 5590 CINEY, rue Charles Balthazar, 117".

Le moyen est, dans cette mesure, fondé.

IX. Indemnité de procédure

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure liquidée à un montant de base de 700 euros.

La requérante étant la partie qui obtient gain de cause et la partie adverse celle qui succombe au sens de l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, il y a lieu de faire droit à la demande de la requérante et de rejeter celle de la partie adverse.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision, prise le 7 janvier 2014 par la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne du Logement déclarant recevable le recours introduit devant elle par Madame Cathy LALLEMAND contre la s.c.r.l. LE FOYER CINACIEN, autorisant Madame Cathy LALLEMAND à se maintenir dans le logement situé rue Charles Balthazar 117 à 5590 Ciney, et la déclarant co-titulaire du bail signé à l'époque par sa mère, Madame Françoise JAUMAIN.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

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

MM. Jacques JAUMOTTE,
David DE ROY,
Serge BODART,
M^{me} Caroline HUGÉ,

président de chambre,
conseiller d'Etat,
conseiller d'Etat,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Jacques JAUMOTTE.