

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 252.574 du 31 décembre 2021

A. 234.020/VI-22.091

En cause :

- 1. AYACHE** Bouchra,
- 2. l'ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE MOLENBEEK ET KOEKELBERG**,
en abrégé **A.L.M.K.**,

ayant toutes deux élu domicile chez
M^{es} Emmanuel GOURDIN et
Cécile JADOT, avocats,
boulevard Louis Schmidt 56
1040 Etterbeek,

contre :

- 1. la SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, en abrégé **S.L.R.B.**,

ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS et
Ludovic BURNON, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles,

- 2. la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE SERVICE PUBLIC COMENSIA**,

ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu DE MÛLLENAERE et
François BELLEFLAMME, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 juillet 2021, Bouchra Ayache et l'Association des Locataires de Molenbeek et Koekelberg, en abrégé A.L.M.K., demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de :

- « 1° la décision du conseil d'administration de la Société Immobilière de Service public COMENSIA du 28 janvier 2021 déclarant la plainte de la première requérante recevable mais non fondée [premier acte attaqué];
2° de la décision du comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2021 déclarant la plainte de la première requérante recevable mais non fondée [second acte attaqué] ».

et, d'autre part, l'annulation de ces mêmes décisions.

II. Procédure

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Alain Lefebvre, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 22 septembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 octobre 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Imre Kovalovszky, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Cécile Jadot, avocate, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Lara Thommes, *loco* M^{es} Philippe Coenraets et Ludovic Burnon, avocate, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Matthieu de Mûelenaere, avocat, comparaissant pour la seconde 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. Exposé des faits utiles

La première requérante, Bouchra Ayache, est inscrite comme candidat-locataire auprès de la société immobilière de service public (ci-après : SISP) Comensia depuis avril 2013. Elle est actuellement locataire d'un logement privé à Schaerbeek avec ses deux enfants mineurs. Elle indique qu'elle a le statut d'invalidé.

Elle expose que son bailleur lui a remis un préavis de six mois pour travaux dont l'échéance était le 31 août 2020, que ce préavis était illégal en l'absence de devis pour travaux, qu'elle a dès lors pu, avec l'aide de l'Association des Locataires de Molenbeek et Koekelberg (ci-après : A.L.M.K.), se maintenir dans les lieux, que son bailleur l'a cependant menacée à plusieurs reprises de l'expulser et de changer la serrure de son appartement, qu'il l'a même menacée de mort, ce qui l'a

amenée à déposer plainte à la police. Elle mentionne dans cette plainte que les propriétaires actuels ont acheté l'immeuble quatre ans plus tôt, que depuis lors elle vit un enfer, qu'elle a peur de cette situation et que tout ce qu'elle demande c'est d'avoir la paix et « qu'ils arrêtent de [l']importuner [elle] et [ses] enfants ».

Ses tentatives pour trouver un autre logement dans le secteur privé, avec l'aide de l'A.L.M.K. se sont avérées vaines.

Le 23 juillet 2020 l'A.L.M.K. écrit à la SISP Comensia pour lui expliquer la situation de Bouchra Ayache et mentionne que « Eu égard à son invalidité et au préavis, sa candidature, en votre sein, se doit donc d'être réactualisée ». Ce courrier est également envoyé par recommandé par la première requérante.

Le 8 octobre 2020, Comensia répond que le handicap de Bouchra Ayache a bien été pris en compte mais que « Quant à votre préavis, la déléguée sociale a refusé étant donné qu'il s'agit d'une fin de bail normale ».

Le 13 octobre, la première requérante introduit une plainte auprès de Comensia.

Le 23 octobre, Bouchra Ayache écrit à Comensia qu'elle retire sa plainte – un employé de Comensia lui ayant dit par téléphone que, moyennant ce retrait, elle obtiendrait les deux points de priorité qu'elle réclame – à condition de réellement disposer de 19 points de priorité et de bénéficier d'un logement social avant le 30 novembre (date à laquelle, selon l'employé de Comensia, les 2 points de priorité pour préavis anticipé succomberont).

Le 17 novembre, Bouchra Ayache introduit auprès de Comensia une plainte qui « annule [s]a plainte précédente du 13 octobre 2020 », et par laquelle :

- a) elle conteste que le préavis reçu de son bailleur soit une fin de bail normale : il s'agit d'un préavis anticipé;
- b) elle souligne que son courrier du 23 octobre 2020, qui résultait d'un « chantage », n'a jamais reçu de réponse;
- c) elle demande que soient pris en compte, avec effet rétroactif, ses 19 points de priorité;
- d) elle estime que la déléguée sociale ayant commis l'erreur initiale à propos du préavis est juge et partie; elle demande l'intervention d'un délégué sociale « neutre »;
- e) elle demande que, ayant été lésée, lui soit accordée la priorité absolue sur le prochain logement de 2 chambres à coucher qui se libérerait;

f) à titre subsidiaire, elle demande que soient pris en compte les éléments liés à sa situation sociale et locative en accordant une dérogation à sa candidature.

Le 20 janvier 2021, le délégué social de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : S.L.R.B.) estime que Bouchra Ayache avait effectivement droit à des points de priorité pour fin anticipée de bail qui lui ont été octroyés tardivement mais qu'elle n'a pas été lésée par ce retard dès lors que, même en tenant compte de tous ses points de priorité entre le 19 août 2020 et le 28 octobre 2020, l'intéressée n'arrivait à aucun moment en ordre d'attribution.

Le 28 janvier 2021, le conseil d'administration de Comensia déclare la plainte recevable et non fondée en ces termes :

« Selon le Prescrit Légal, la Déléguée Sociale de la S.L.R.B. a entendu les parties en litige et a rendu un avis en la matière. Les Membres de notre Conseil d'administration ont ensuite examiné l'ensemble du dossier afin de pouvoir statuer sur la plainte. Nous vous informons donc qu'en sa séance du 28/01/2021, conformément au prescrit légal, lesdits Membres ont estimé cette plainte recevable et non-fondée ».

Il s'agit du premier acte attaqué, notifié à Bouchra Ayache par courrier recommandé daté du 29 janvier 2021 et déposé à la poste le 3 février 2021.

Le 1^{er} mars 2021, Bouchra Ayache introduit un recours contre la décision de Comensia auprès de la S.L.R.B. Elle invoque l'absence de motivation de la décision de Comensia et reproduit sa plainte initiale.

Le 28 avril 2021, la S.R.L.B. transmet à Bouchra Ayache le rapport au comité de direction établi par l'administration et annonce que ce même comité de direction, sur délégation du conseil d'administration, se prononcera sur le recours le lundi 3 mai 2021 et qu'elle peut faire parvenir ses remarques écrites au plus tard le lundi 3 mai 2021 à 10 heures.

Les 30 avril, 1^{er} mai et 3 mai 2021, Bouchra Ayache et l'A.L.M.K. transmettent leurs observations à la S.L.R.B.

Le 3 mai 2021, l'administration établit un « Rapport *bis* au Comité de direction » estimant que les derniers écrits de la première requérante ne sont pas de nature à modifier la proposition de décision initiale pour les raisons qu'elle expose.

Le 3 mai 2021, le comité de direction de la S.L.R.B. adopte la décision suivante :

« [...] »

Analyse de la recevabilité du recours :

Le Comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est d'avis que le recours est recevable et cela pour les raisons suivantes :

- la requérante est une personne intéressée au sens de l'article 76 du Code bruxellois du Logement
- la plainte a été introduite auprès de COMENSIA par courrier recommandé avec accusé de réception du 17/11/2020, portant le cachet de la poste du 24/11/2020. COMENSIA a reçu la plainte le 26/11/2020
- COMENSIA avait jusqu'au 24/02/2021 pour statuer sur le fond de la plainte → COMENSIA a pris une décision sur le fond de la plainte le 28/01/2021, soit dans le délai imparti
- COMENSIA a communiqué à la plaignante sa décision de déclarer la plainte non-fondée par courrier recommandé du 29/01/2021, portant le cachet de la poste du 03/02/2021 → la plaignante disposait dès lors de 30 jours, à dater de ce 03/02/2021, pour introduire son recours auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (soit jusqu'au 05/03/2021) → la requérante a introduit son recours par courrier recommandé avec accusé de réception portant le cachet de la poste du 01/03/2021, reçu par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale le 02/03/2021.

Vu ce qui précède, le recours a, selon le Comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, été introduit dans la forme et le délai prescrits par le Code bruxellois du Logement.

Analyse du recours sur le fond :

Considérant que la requérante est inscrite comme candidate-locataire auprès de COMENSIA (qui est sa société-mère);

Considérant que la requérante estime avoir été lésée par COMENSIA et qu'elle demande que de ce fait, le premier logement adapté devenu vacant au sein de COMENSIA lui soit attribué;

Considérant que l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26/09/1996 stipule ce qui suit :

“ Un recours peut être introduit par tout candidat locataire ou locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par la société (...).

S'il est fait droit à son recours, le candidat locataire ou le locataire lésé possède un droit de priorité absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant dans la catégorie de logement pour laquelle il était inscrit dans la société où il a été lésé (...);”;

Considérant qu'il ressort des éléments du dossier en possession de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale qu'à un moment donné des titres de priorité qui auraient dû être attribués à la candidature de la requérante ne lui ont pas été attribués;

Considérant qu'il ressort de ces mêmes éléments du dossier que le nombre de titres de priorité a entre-temps été rectifié vu l'analyse des documents reçus;

Considérant que la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a, de manière objective, vérifié si la requérante a été lésée par cette erreur relative aux titres de priorité;

Considérant que cette vérification a été faite sur base des listes d'attribution tirées de la Base de Données Régionale (BDR);

Considérant que cette vérification s'est faite en partant de l'hypothèse que les titres de priorité auraient pu être validés au 19/08/2020;

Considérant qu'il ressort de cette vérification que même sans cette erreur sur le nombre de titres de priorité - erreur qui a donc entre-temps été corrigée – la requérante n'aurait jamais été en ordre utile pour l'attribution d'un logement;

Considérant qu'il est dès lors établi que la requérante n'a pas été lésée par une décision d'attribution. De ce fait, il n'y a pas lieu de lui attribuer le premier logement adapté qui deviendra vacant au sein de COMENSIA;

Considérant que la requérante a demandé, au cas où elle ne serait pas considérée comme étant une personne lésée, qu'un logement social lui soit accordé par voie de dérogation;

Considérant que l'article 33 de l'AGRBC du 26/09/1996 précise qu'une Société Immobilière de Service Public peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger à la liste d'attributions, sur base d'une décision motivée;

Considérant qu'il découle dès lors des mots utilisés dans cet article 33 qu'une dérogation n'est pas un droit pour le candidat-locataire, mais bien une possibilité pour une Société Immobilière de Service Public. L'initiative d'accorder ou non une dérogation à la liste d'attributions relève de la compétence exclusive d'une société. En outre, un des principes du secteur du logement social en matière d'attributions dérogatoires sur base de l'article 33 en question est qu'une société est en droit de définir elle-même d'éventuels critères supplémentaires devant être respectés pour qu'une attribution dérogatoire de logement puisse être octroyée;

Considérant que la requérante estime, dans le cadre de son recours, que la motivation utilisée par COMENSIA dans le cadre de la notification de la décision relative au fond de la plainte est à considérer comme étant inexistante, au sens où COMENSIA s'est contentée de déclarer la plainte “recevable et non-fondée”, sans fournir d'explication complémentaire;

Considérant qu'une Société Immobilière de Service Public n'est pas une autorité administrative tenue par le principe de motivation formelle de ces décisions. Toutefois, une Société Immobilière de Service Public doit communiquer au minimum une brève explication aux plaignants dans le cadre d'une prise de décision au sujet (du fond) d'une plainte, ceci afin de permettre aux plaignants de se positionner au sujet de l'introduction d'un éventuel recours;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'inviter COMENSIA à, à l'avenir, communiquer aux plaignants au minimum une brève explication au sujet de ses prises de décision au sujet du fond de la plainte;

Considérant que la requérante estime qu'il est anormal qu'elle ne soit pas en possession d'une copie de l'avis que la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a rendu au sujet de sa plainte;

Considérant que l'article 76 du Code bruxellois du Logement ne prévoit pas dans le cadre de la plainte la transmission de l'avis du délégué social au plaignant;

Considérant que la requérante pouvait consulter cet avis dans le cadre de la communication de la proposition de décision relative au recours aux parties en vue de la formulation d'éventuelles dernières remarques écrites sur le dossier. La requérante a fait une telle demande de consultation et a même obtenu, dans le cadre du contexte particulier des mesures sanitaires en vigueur dans le cadre du contexte COVID-19, une copie de l'avis de la déléguée sociale;

Considérant que le Comité de direction constate, par rapport aux dernières remarques écrites de la requérante sur le dossier :

1. qu'un candidat-locataire n'a pas de droit automatique à l'octroi d'un logement social par voie de dérogation
2. que le 27/10/2020, la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a bien validé les 2 titres de priorité pour fin de bail avant échéance du terme

Le Comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de :

- déclarer le recours recevable
- déclarer le recours non-fondé en ce qui concerne la demande de la requérante d'être reconnue comme étant une personne lésée en matière d'attribution de logement social (ceci a pour conséquence que la requérante ne doit pas se voir attribuer le premier logement adapté vacant au sein de COMENSIA)
- constater que l'octroi ou non d'un logement social par voie de dérogation relève de la compétence exclusive des Sociétés Immobilières de Service Public, dans ce cas-ci de COMENSIA. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne peut dès lors pas intervenir en la matière
- constater que COMENSIA n'est pas une autorité administrative obligée de motiver formellement ses décisions (notamment de plainte). COMENSIA est toutefois invitée à, à l'avenir, ne pas se contenter de motiver ses décisions relatives aux plaintes par les simples termes "recevable et non-fondé". Il faut en effet que les plaignants disposent d'un minimum d'éléments sur la position de la Société Immobilière de Service Public leur permettant de se positionner sur la pertinence de l'introduction d'un éventuel recours contre la décision de la Société Immobilière de Service Public
- déclarer que la contestation de la requérante par rapport à la non-possession de l'avis que la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a rendu dans le cadre de la plainte est devenue sans objet étant donné que la requérante est aujourd'hui en possession de cet avis ».

Il s'agit du second acte attaqué notifié, à Bouchra Ayache par un courrier du même jour.

IV. Recevabilité du recours en tant qu'il est dirigé contre le premier acte attaqué

IV.1. Thèse des parties requérantes

Les requérantes exposent que la première décision attaquée n'est pas susceptible d'un recours administratif obligatoire, les articles 32 et 33 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public n'en prévoyant, de manière expresse, aucun. Elles soutiennent qu'à suivre cette thèse, seule cette décision constitue l'acte qui leur fait grief.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

L'article 76 du Code bruxellois du Logement dispose comme suit :

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

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une asbl œuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 187, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

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

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si la décision consiste en la mise en place d'une médiation volontaire, ce délai est suspendu jusqu'au terme de ce processus, sans que cette suspension ne puisse excéder 6 mois. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme fondée.

§ 2. Le plaignant peut introduire un recours auprès de la S.L.R.B. par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société :

1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;

2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;

3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

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

La S.L.R.B. informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. En cas de silence au terme de ce délai, le recours est réputé fondé.

La SISP est chargée de l'exécution de la décision de la S.L.R.B. qui lui est notifiée par celle-ci.

Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1^{er}, 3, 4, 5 et 7 s'élèvent respectivement à quatre, quinze, quarante-cinq, quinze et trente jours, tandis que les délais prévus à l'alinéa 6 s'élèvent respectivement à quatre, quinze et trois jours ».

L'article 33 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public énonce ce qui suit :

« Le Conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 8, sur base d'une décision motivée.

Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

En cas d'avis défavorable du délégué social, la société immobilière de service public peut dans les 30 jours du refus du délégué social soumettre sa demande de dérogation à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose de trente jours

ouvrables pour l'approuver ou la désapprouver. Si, au terme de ce délai, aucune décision n'est portée à la connaissance de la société immobilière de service public, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est réputée avoir marqué son accord.

En aucun cas, la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente pour la catégorie des logements sociaux. »

Lorsqu'elle statue sur un recours introduit auprès d'elle sur la base de l'article 76, § 2, du Code bruxellois du Logement, la S.L.R.B. exerce un pouvoir de réformation à l'égard de la décision par laquelle la société immobilière de service public statue sur la plainte dont elle a été saisie conformément à l'article 76, § 1^{er}, du même Code. Sa décision se substitue à la décision initiale de la société immobilière de service public, laquelle disparaît donc de l'ordre juridique.

Ni l'article 31 du Code bruxellois du Logement ni l'article 33 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité ne font état de la possibilité, pour un candidat locataire, de demander une dérogation. Ces articles ne concernent, formellement, que la situation où la société immobilière de service public elle-même souhaite déroger. Le recours prévu à l'article 33 précité n'est ouvert à ladite société que lorsque le délégué social ne donne pas son accord à la dérogation voulue par celle-ci.

L'article 33 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité pourrait donc impliquer qu'aucun recours n'est ouvert devant la S.L.R.B. pour un candidat locataire à qui une dérogation a été refusée. Cependant, l'article 76 du Code bruxellois du Logement – norme hiérarchiquement supérieure à l'arrêté – dispose, de manière générale, en son § 1^{er}, que « Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISF une plainte en rapport avec ses missions » et, en son § 2, qu'en cas de décision défavorable, le plaignant peut introduire un recours auprès de la S.L.R.B.

Dès lors que la première requérante, Bouchra Ayache, a introduit auprès de la SISF une plainte par laquelle elle demandait de pouvoir bénéficier d'une priorité absolue sur le prochain logement social de deux chambres qui viendrait à se libérer, il semble qu'elle pouvait introduire auprès de la S.L.R.B. le recours prévu par l'article 76, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement. *Prima facie*, la décision rendue sur ce recours, qui constitue le second acte attaqué, paraît s'être substituée à la décision de la SISF, qui, à suivre cette conclusion, a dès lors disparu de l'ordre juridique, ce qui rend sans objet le recours en tant qu'il est dirigé contre le premier acte attaqué.

Il s'en déduit qu'il n'y a pas lieu, au stade actuel de la procédure, de se prononcer sur l'exception d'incompétence soulevée par chacune des deux parties adverses à propos du recours en tant qu'il est dirigé contre la décision du conseil d'administration de la SISF Comensia du 28 janvier 2021, ni sur l'exception

d'irrecevabilité *ratione temporis* soulevée par la première partie adverse à propos du recours en tant qu'il porte sur cet objet.

V. Recevabilité du recours en tant qu'il est dirigé contre le second acte attaqué

V.1. Intérêt à agir de la première partie requérante contre le second acte attaqué

V.1.1. Thèse des parties requérantes

Selon les requérantes, dans le cadre du second acte attaqué, Bouchra Ayache est la destinataire d'une décision prise sur sa plainte qui, d'une part, lui refuse une dérogation lui permettant d'avoir accès à un logement social et qui, d'autre part, ne lui reconnaît pas la qualité de personne lésée à la suite de l'erreur administrative qui consiste à ne pas lui avoir attribué les points de priorité auxquels elle estime avoir droit en vertu de la réglementation. Elle allègue que son intérêt au recours est manifeste dès lors qu'elle est toujours inscrite comme candidate locataire auprès de Comensia et espère obtenir, le plus vite possible un logement social lui permettant de vivre dans des conditions conformes à la dignité humaine. Elle considère que l'annulation et la suspension du second acte attaqué aurait pour effet qu'elle pourrait espérer une appréciation correcte de sa situation, lui permettant d'obtenir une dérogation au sens de la réglementation ainsi qu'une réévaluation de son statut de personne lésée en raison de la faute administrative commise.

V.1.2. Thèse de la S.L.R.B.

La S.R.L.B. estime que Bouchra Ayache ne justifie pas d'un intérêt suffisant à l'annulation (et donc la suspension) de la seconde décision attaquée, laquelle ne lui procurera aucun avantage concret, ni l'attribution directe d'un logement social. Elle souligne qu'à la suite de l'annulation, les parties seront fictivement replacées au moment du dépôt de la plainte auprès de Comensia, soit le 17 novembre 2020, et qu'à cette date la première requérante n'était pas placée en tête de liste et ne disposait de toute façon pas de suffisamment de points de priorité pour pouvoir bénéficier de l'attribution d'un logement social au sein de Comensia. La S.L.R.B. fait valoir que cette requérante n'avait pas davantage de droit de priorité absolu à l'attribution d'un logement adapté sur base de l'article 9 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité dès lors que, dans le cadre du système d'attribution mis en place par la réglementation bruxelloise, ce sont les critères et titres de priorités visés à l'article 8 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité qui déterminent la place du candidat sur les listes d'attente des SISP dans lesquelles il est inscrit. Il s'agit en effet de classer les candidats de la manière la plus objective possible, suivant un ordre qui prenne en considération à la fois l'ancienneté de l'inscription et certains critères liés notamment

(mais pas exclusivement) à l'urgence sociale. Elle expose que la situation de pénurie relative de logements accessibles financièrement appelle un arbitrage des plus sévères, qu'au sommet du *ranking* des critères, figure, conformément à l'article 9 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité, le ménage qui, s'estimant lésé par une décision de non-attribution d'un logement, a introduit un recours dont le bien-fondé a été reconnu et que ce n'est que si le recours introduit sur cette base est accueilli que le candidat locataire lésé possède un droit de priorité le plus absolu à l'attribution du premier logement adapté. La S.L.R.B. expose également que viennent ensuite le critère du logement inadapté dans les conditions reprises à l'article 7 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité et les points de priorité selon la particularité de la situation d'urgence sociale (candidat contraint de quitter son logement; préavis anticipé; cas de force majeure; enfants à charge; personne handicapée, etc...), de sorte qu'un logement social sera donc attribué au ménage lorsque celui-ci sera en tête de la liste d'attente, c'est-à-dire, au candidat-locataire ayant le plus de titres de priorité.

Or, souligne la S.L.R.B., la suspension ou l'annulation de la seconde décision attaquée n'aura pas pour effet de placer la première partie requérante en tête de liste, ni de lui accorder des points de priorité supplémentaires.

Elle fait en outre valoir que Bouchra Ayache n'est pas une personne lésée au sens de l'article 9 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité, de sorte qu'elle n'avait pas de droit de priorité absolu à l'attribution d'un logement sur cette base. Elle ajoute que la plainte et le recours de cette requérante ne sont pas fondés sur cette disposition.

Enfin, selon la S.L.R.B, Bouchra Ayache ne se prévaut pas d'un intérêt moral suffisant à faire annuler ou suspendre les décisions attaquées, aucun intérêt moral n'étant d'ailleurs invoqué.

V.1.3. Appréciation du Conseil d'Etat

Par sa plainte introduite auprès de Comensia, la première requérante demande :

- de pouvoir bénéficier, avec effet rétroactif, de deux points de priorité pour fin anticipée de son bail;
- en raison de l'erreur consistant à ne pas les lui avoir attribués, d'être considérée comme candidat-locataire lésé au sens de l'article 9 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité et, partant, de se voir reconnaître un droit de priorité absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant;
- à défaut, de bénéficier d'une dérogation.

Elle paraît avoir intérêt à l'annulation et à la suspension de la décision de

la S.L.R.B. qui refuse de faire droit à ses demandes, sous réserve de ce que la question des deux points de priorité pour fin anticipé du bail ne concerne que la période antérieure au 30 novembre 2020. En effet, il semble résulter des pièces du dossier administratif que cette priorité prenait fin à cette date puisqu'elle s'appliquait pendant 3 mois après la fin du préavis donné par le bailleur.

La question de savoir si les demandes de Bouchra Ayache sont fondées, notamment en fait, c'est à-dire si effectivement les deux points de priorité réclamés ne lui ont pas été octroyés, relève du fond.

L'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue au stade actuel de la procédure.

VI.2. Intérêt à agir de la seconde partie requérante contre le second acte attaqué

VI.2.1. Thèse des parties requérantes

La seconde requérante expose que, selon ses statuts, son objet social est le suivant :

- « Art 3- L'association a comme objectifs :
1. de résoudre, en coresponsabilité avec ses membres, les problèmes de logement auxquels ceux-ci sont confrontés,
 2. de se poser en interlocuteur valable vis-à-vis des pouvoirs publics et privés pour tout ce qui concerne le logement et l'habitat,
 3. de défendre et faire respecter le droit au logement de tous et particulièrement des plus défavorisés.
- Elle poursuit la réalisation de ces objectifs par tous moyens et notamment sans que cette énumération soit limitative, par la possession soit en jouissance, soit en propriété de tous immeubles.
- L'association peut accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à ses objectifs Elle peut prêter son concours et s'intéresser à toutes activités similaires à ses objectifs ».

S'agissant de son intérêt à attaquer le second acte, l'A.L.M.K. renvoie aux arguments établissant son intérêt à attaquer le premier acte, lesquels sont formulés ainsi qu'il suit :

- « Le premier acte attaqué constitue, dans le chef de la seconde partie requérante, une atteinte portée aux intérêts collectifs spécifiques qu'elle défend, à savoir faire respecter le droit au logement des plus défavorisés et se poser en interlocuteur vis-à-vis des pouvoirs publics pour tout ce qui concerne le logement. En effet, cette première décision attaquée se rattache à la mise en œuvre par les pouvoirs publics du droit au logement, et plus particulièrement de la question de l'octroi de dérogations pour circonstances exceptionnelles.

En outre, la première décision attaquée est celle adoptée par le Conseil d'administration de la [seconde] partie adverse le 28 janvier 2021 déclarant sa plainte "recevable mais non fondée". Dans la mesure où cette décision refuse

l'octroi d'une dérogation à la première partie requérante, elle n'est pas susceptible d'un recours administratif obligatoire, les articles 32 et 33 n'en prévoyant, de manière expresse, aucun. En effet, à supposer que la procédure de recours sur plainte (article 76 du Code bruxellois du Logement) ne soit pas considérée comme un recours administratif obligatoire, alors seule la première décision attaquée constitue l'acte qui porte grief aux parties requérantes ».

VI.2.2. Appréciation du Conseil d'État

La circonstance que les décisions attaquées « se rattacheraient à la mise en œuvre, par les pouvoirs publics, du droit au logement, et plus particulièrement à la question de l'octroi des dérogations pour circonstances exceptionnelles », ainsi que le relève la requête, n'est pas suffisant pour rendre « collectif » l'intérêt à agir dans le chef de l'A.L.M.K. En effet, par définition, toute décision « individuelle » prise en matière d'attribution de logement social se rattache, dans l'absolu, à la mise en œuvre du droit au logement.

Prima facie, l'A.L.M.K. n'établit pas en quoi le cas de la première requérante soulèverait des questions de principes qui dépasseraient son cas individuel et concerneraient, de manière générale, « le droit au logement de tous et particulièrement des plus défavorisés ». Son recours doit, au stade actuel de la procédure, être déclaré irrecevable.

VII. Quant à l'urgence

VII.1. Thèse de la première requérante

La première requérante rappelle que le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution.

Elle expose que la situation inextricable dans laquelle elle et ses deux enfants sont plongés ne permet pas d'attendre l'issue d'une procédure d'annulation d'ici un an et demi, voire deux ans, selon la moyenne raisonnable de traitement d'un tel recours : ils risquent, dans un délai de quelques mois seulement, de se retrouver sans aucun logement, si un logement social ne peut leur être attribué.

Elle souligne à cet égard que, depuis plus d'un an, son propriétaire lui a fait savoir sa volonté claire et ferme de mettre fin anticipativement à son bail. Si le premier préavis que celui-ci a donné pour travaux s'est avéré être illégal, elle dit savoir que son propriétaire est sur le point de lui remettre un nouveau préavis, dans les bonnes formes cette fois, de sorte qu'il lui restera, alors, probablement, six mois maximum pour quitter les lieux. Elle concède que, grâce au travail de dialogue mené par l'A.L.M.K., une situation temporaire – mais très précaire – d'« apaisement » a été

mise en place avec le propriétaire suite au préavis illégal, tout en soulignant que la situation délétère, voire violente, avec son propriétaire a repris de plus belle, ce dernier ayant menacé de changer toutes les serrures de l'appartement et l'ayant également menacée de mort, ce qui l'a contrainte à déposer une plainte à la police.

La première requérante souligne qu'elle doit quitter son logement actuel. Elle fait valoir que, depuis la mi-février 2020, elle tente, sans relâche, avec l'aide de ses proches et de l'A.L.M.K., de trouver dans le secteur locatif privé un logement adapté à son faible revenu et à la composition de sa famille, que toutes les recherches se sont, à ce jour, avérées vaines, se soldant par le refus de propriétaires ne désirant pas louer à une « famille trop nombreuse » ou à une famille qui bénéficie seulement d'un revenu de remplacement, qu'en raison de son budget limité, il lui est impossible de trouver un logement décent sur le marché locatif privé. Elle allègue que, compte tenu de problèmes de santé au moment de rédiger la requête, elle n'a pas été en mesure de communiquer à ses avocats, de manière détaillée, ses dépenses et ses charges, mais qu'il n'est ni contestable ni contesté qu'elle est invalide, célibataire et qu'elle a deux enfants à charge, que ses revenus sont très faibles, ce qui est attesté par le fait qu'elle entre dans les conditions pour bénéficier d'une inscription en tant que candidate locataire pour un logement social. Elle expose qu'elle dispose d'un revenu de remplacement de la mutuelle de 1.310 euros par mois et qu'elle devrait percevoir un montant maximum de 480 euros pour ses allocations familiales. Elle allègue que ces montants sont trop faibles pour assumer un loyer dans un logement adapté pour son ménage compte tenu de ses charges (actuellement son loyer est de 760 euros). Elle souligne qu'elle ne dispose d'aucune réserve ou aucune économie. Elle relève que, selon une étude sur la monoparentalité, « Un appartement deux chambres dans la capitale coûte minimum 650 euros. Une femme seule avec un ou deux enfants ne peut pas s'en sortir sans un salaire minimum de 1.600 – 1.800 euros ». Elle souligne que ces montants ont certainement encore augmenté puisque cette étude date de 2014.

La première requérante redoute de se retrouver, dans quelques mois, sans logement ou dans un logement qu'il lui est impossible de payer, ce qui ne lui permet pas de vivre, avec ses deux enfants, de manière conforme à la dignité humaine.

Elle déduit de ce qui précède que la condition d'urgence est établie.

VII.2. Thèse de la S.L.R.B.

La S.L.R.B. expose que l'éventuelle annulation de la seconde décision attaquée n'impliquera pas que Bouchra Ayache se verra automatiquement attribuer un logement social. Cette seule circonstance suffit, selon elle, à conclure que la condition de « l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation » n'est pas

remplie dès lors que l'éventuelle suspension de cette décision n'aboutirait pas au résultat que la première requérante se verrait automatiquement attribuer un logement social pendant l'instance en annulation. Elle estime dès lors que la décision en cause ne place donc pas Bouchra Ayache dans une situation « inextricable » dont seule la suspension de celle-ci pourrait l'en sortir.

Selon la S.R.L.B, il n'est pas démontré que, par la seconde décision attaquée, elle aurait de quelque manière porté atteinte au droit au logement de la première requérante, tel que garanti par l'article 23 de la Constitution. Elle relève que, selon la première requérante, c'est plutôt son propriétaire privé actuel qui mettrait à mal son droit au logement et elle souligne que l'intéressée occupe actuellement un logement « privé » et est parallèlement inscrite depuis 2013 sur une liste d'attente pour l'octroi d'un logement social, à l'instar de milliers d'autres candidats. La S.L.R.B. estime que la procédure mise en place par la réglementation a été appliquée et que Bouchra Ayache ne pouvait pas bénéficier, à ce jour, d'une dérogation lui permettant de bénéficier d'un logement par priorité. Selon cette partie adverse, l'invocation de l'article 23 de la Constitution ne pourrait pas servir à « contourner » les procédures d'attribution de logements sociaux mises en place ni à octroyer une priorité non prévue à un candidat placé en liste d'attente, sauf à démontrer une erreur d'appréciation ou une irrégularité manifeste dans la procédure, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Elle en conclut que n'est démontrée aucune violation de l'article 23 de la Constitution qui aurait été la conséquence de la décision qu'elle a adoptée.

La S.L.R.B. fait également valoir qu'en l'espèce, ce n'est pas le caractère exécutoire de la seconde décision attaquée qui pourrait être de nature à heurter le droit au logement de la première requérante et générer, dans le chef de celle-ci, un risque de préjudice avéré de se retrouver du jour au lendemain sans logement. Elle souligne que cette dernière ne conteste pas occuper toujours actuellement son logement malgré le préavis notifié par son propriétaire en février 2020 et qu'elle invoque seulement la crainte d'un nouveau préavis de son propriétaire dans une période indéterminée.

La S.L.R.B. rappelle que lorsque les inconvénients invoqués touchent à des droits fondamentaux, il n'en résulte pas *ipso facto* qu'ils doivent être considérés comme graves. Selon elle, quand bien même la situation de la première requérante et de sa famille serait précaire, celle-ci doit établir *in concreto*, éléments de fait précis et démontrés à l'appui, que l'exécution immédiate de la seconde décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves.

Selon la S.R.L.B., la situation de chaque requérant étant particulière, la simple description de sa situation ne saurait suffire à démontrer que l'absence de

suspension de l'exécution de la décision entreprise entraînerait nécessairement des conséquences dont le caractère de gravité n'est d'ailleurs pas expliqué. Elle souligne que la première requérante se limite à produire une plainte à la police contre son propriétaire privé, une attestation sur l'honneur d'un représentant de l'A.L.M.K. — qui est son mandataire —, ainsi qu'une simple description de sa composition de ménage et de ses revenus (au demeurant non étayée par des pièces probantes). Dans ces conditions, selon cette partie adverse, elle n'apporte pas suffisamment d'éléments concrets de nature à démontrer l'imminence du péril auquel la seconde décision attaquée l'exposerait, dès lors qu'aucun préavis de quitter son logement actuel n'a été formellement notifié à par son propriétaire privé, la première requérante craignant seulement qu'un nouveau préavis lui soit notifié bientôt, sans plus de précision. La S.L.R.B. souligne que si son propriétaire avait émis préalablement, en février 2020, un préavis l'enjoignant de quitter son logement pour le 31 août 2020 au plus tard, celui-ci avait été retiré et n'a pas été réitéré depuis lors, près d'un an plus tard. Dans ces conditions, sans nier les difficultés de vie auxquelles Bouchra Ayache doit faire face, la première partie adverse allègue que le préjudice vanté apparaît hypothétique et l'exposé concernant le risque d'expulsion de son logement actuel plutôt théorique. Elle souligne que si cette dernière a déposé plainte à la police contre son propriétaire, les menaces de celui-ci n'ont toutefois pas de conséquences actuellement démontrées sur la poursuite du bail en cours.

La S.L.R.B. remarque que la première requérante a mis près de 2 mois, à la suite de la notification de la seconde décision attaquée prise le 3 mai 2021, pour introduire sa demande de suspension. Dans ces conditions, elle estime qu'il peut difficilement être soutenu que la première requérante aurait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat afin de prévenir utilement le dommage qu'elle craint, ce qui dément également l'existence d'une « urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation ».

VII.3. Audience

À l'audience, la première requérante se prévaut d'éléments survenus postérieurement à l'introduction de sa requête et dont elle a fait état dans des courriers des 5 et 19 octobre 2021.

Le 5 octobre 2021, elle indique que « compte tenu d'une situation qui devenait insoutenable (menaces verbales et physiques, destruction et vol de courriers, plusieurs plaintes déposées à la police, ...) », elle « a pu, finalement, trouver un logement privé », dont le loyer (930 euros) correspond à plus de 70 % de son revenu. Elle expose que ce nouveau contrat de bail, signé le 15 septembre 2021, devait débiter le 2 octobre, mais qu'elle a appris que le bailleur de cet appartement s'était rétracté en

invoquant la nullité du bail. Elle explique qu'elle et ses enfants ont quitté les lieux qu'ils occupaient précédemment, qu'elle a vendu la totalité de ses meubles et qu'ils étaient hébergés de manière temporaire par la famille. Elle souligne que cette situation « fait suite au fait [qu'elle] a informé ce futur bailleur de son statut de candidate-locataire d'un logement social et qu'elle n'est à ce titre, pas certaine d'arriver au terme du bail signé ».

Le 19 octobre 2021, elle transmet le contre-préavis qu'elle a fait parvenir au propriétaire de son logement précédent, à la suite du préavis de six mois qui lui avait été signifié et qui venait à échéance le 31 décembre. Elle transmet également la citation introduite en référé introduite devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles afin de faire reconnaître la validité du contrat de bail conclu le 15 septembre 2021.

La S.L.R.B. souligne que la condition de l'urgence doit être remplie au moment de l'introduction de la demande de suspension et que les circonstances dont se prévaut la première requérante n'existaient pas à ce moment. Elle estime qu'il ne peut être tenu compte des éléments dont cette dernière fait état et qui sont postérieurs à l'introduction de la requête.

VII.4. Appréciation du Conseil d'État

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte susceptible d'être annulé peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une gravité suffisante causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. Il revient à la partie requérante d'identifier *ab initio* dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence.

Dans sa requête, la première requérante se prévaut d'une « situation inextricable » qui l'amènera à devoir quitter son logement actuel et, par ailleurs, de la difficulté de trouver, dans le secteur locatif privé », un logement adapté à ses capacités financières. L'urgence ainsi alléguée est donc déduite de problèmes locatifs qui la placent dans une situation périlleuse en ce qu'elle et ses enfants risquent, dans un délai de quelques mois, de se retrouver sans logement si aucun logement social ne peut leur

être attribué.

Les éléments dont cette requérante a fait état postérieurement à l'introduction de sa requête se rattachent au préjudice allégué dans celle-ci. Il résulte de ces éléments qu'elle n'est plus dans son logement initial mais qu'elle n'est pas non plus dans un nouveau logement dès lors que le bail conclu le 15 septembre 2021 fait l'objet de contestations. Cette situation présente pour elle le caractère de gravité permettant de justifier une mesure de suspension.

S'il est exact que la suspension de l'exécution de du second acte attaqué n'aura pas pour effet que la première requérante se verrait attribuer automatiquement un logement social, cette suspension pourrait conduire la première partie adverse à reconsidérer la situation et, le cas échéant, à retirer sa décision pour la remplacer par une autre qui lui serait plus favorable.

Enfin, la demande de suspension a été introduite dans le délai de soixante jours et est recevable *ratione temporis*. La circonstance qu'elle a été introduite à la fin de ce délai n'est pas de nature à démentir l'urgence alléguée, laquelle est déduite de ce qu'un arrêt au terme d'une procédure en annulation ne serait pas de nature à prévenir utilement l'inconvénient grave allégué. L'objection formulée à cet égard par la S.L.R.B. procède d'une confusion entre l'urgence, qui est une condition de fond de la suspension, et la diligence à agir, qui est une condition de recevabilité d'une demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence.

La condition de l'urgence est remplie.

VIII. Premier moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 32 et 33 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, du principe général de bonne administration du devoir de minutie et de préparation avec soin des décisions administratives, du principe de légitime confiance, de l'obligation de motivation matérielle, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que des principes généraux de bonne administration.

A. Première branche

En une première branche, les requérantes reprochent à la S.L.R.B. d'avoir estimé que les SISP ne doivent pas motiver un refus de dérogation qui relève de leur seule compétence discrétionnaire, alors que lorsqu'une autorité exerce sa compétence discrétionnaire, il lui appartient de motiver l'exercice de son pouvoir d'appréciation. Elles exposent que les articles 32 et 33 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 précité, prévoient une possibilité de dérogation à l'attribution des logements selon l'ordre chronologique dans des cas individuels pour des circonstances exceptionnelles et urgentes.

Elles font valoir que si les SISP disposent d'un pouvoir discrétionnaire et donc d'une marge d'appréciation certaine dans l'octroi d'une dérogation pour l'attribution d'un logement social, ce pouvoir « discrétionnaire » ne peut être exercé de manière « arbitraire », ou d'une telle manière qu'en décidant de ne pas exercer ce pouvoir de délibérer réellement et effectivement sur l'octroi d'une dérogation, la SISP commet une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, selon les requérantes, la SISP Comensia n'a pas procédé à un examen circonstancié de la situation personnelle de Bouchra Ayache : elle n'a pas mis en œuvre, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, le pouvoir d'appréciation que les articles 32 et 33 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité lui imposent d'exercer. Elles estiment que la S.L.R.B. aurait dû conclure de la sorte et déclarer fondé, sur cette base, le recours de Bouchra Ayache. Elles considèrent que la S.L.R.B. ne motive pas sa décision de manière adéquate puisqu'elle ne se fonde pas sur une appréciation exacte de la réglementation, de sorte que le motif du second acte attaqué n'est ni exact, ni pertinent et qu'elle commet ainsi une erreur manifeste d'appréciation.

B. Deuxième branche

En une deuxième branche, les requérantes reprochent au second acte attaqué de considérer que les SISP ne doivent pas motiver les décisions de refus de dérogation parce que ce ne sont pas des autorités administratives, alors que les SISP sont bien des autorités administratives soumises à la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Selon elles, le Code bruxellois du Logement confie une mission de service public aux SISP subventionnées par des fonds publics. Elles soutiennent que, dans le domaine du logement social, la SISP exerce des missions de service public et, qu'à ce titre, elle revêt la qualité d'autorité administrative lorsqu'elle attribue des logements sociaux ou lorsqu'elle gère les dossiers de candidature à un logement

social. Elles exposent que cette qualité d'autorité administrative a pour conséquence que la SISP doit respecter les principes fondamentaux du droit administratif vis-à-vis des personnes en relation avec ses services, dont le principe de motivation formelle de ses décisions, qui sont des actes administratifs. Elles soulignent que, par son arrêt n° 178.821 du 22 janvier 2008, le Conseil d'Etat a considéré qu'une SISP est une autorité administrative. Elles font valoir que si, auparavant, lorsqu'un locataire contestait la décision d'une SISP, le silence de l'autorité valait refus, c'est désormais le principe inverse qui prévaut : l'absence de réaction, dans le délai requis, de la SISP ou de la S.L.R.B. emporte acceptation de la demande. Elles prétendent qu'à l'aune de l'obligation de motivation qui pèse sur les administrations, il est difficile de tolérer qu'un (candidat) locataire, usager d'un service public, soit évincé sans recevoir jamais de réponse, ni en « première instance », ni en « degré d'appel ». Elles en concluent que la S.L.R.B. commet une erreur manifeste d'appréciation en estimant que la SISP Comensia ne devait pas motiver sa décision. Elles considèrent que ce motif n'est ni exact, ni pertinent.

C. Troisième branche

En une troisième branche, les requérantes reprochent à la S.R.L.B de leur avoir laissé un délai inférieur à cinq jours pour réagir au rapport au comité de direction et de ne pas avoir traité le dossier avec soin et minutie, alors qu'en vertu de l'article 76, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, il appartenait à la S.R.L.B. de leur laisser un délai de cinq jours au moins pour soumettre leurs observations sur le rapport au comité de direction, de prendre sa décision au plus tard pour le 3 mai 2021 et de traiter le dossier avec soin et minutie.

Les requérantes exposent qu'elles ont soulevé des éléments lors des observations données le 30 avril, le 1^{er} et le 3 mai 2021 et que la S.R.L.B n'y a eu aucun égard, de sorte que le second acte attaqué procède d'une erreur dans les motifs et ne répond pas aux arguments qui étaient avancés, ce qui constitue une violation de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elles précisent que le délai de cinq jours n'a pas été un véritable délai de cinq jours puisqu'il a été amputé d'une journée (le délai ne lui étant ouvert que jusqu'à 10 heures le cinquième jour). Elles exposent que l'amputation de ce délai légal résulte du fait que la S.R.L.B était tenue de prendre sa décision le 3 mai 2021 et que cette séquence dans le temps démontre un problème flagrant de mauvaise administration dans le chef de la S.L.R.B. dès lors qu'elle s'est mise dans une position ne lui permettant pas prendre en considération, réellement et effectivement, les éléments de défense formulés par les parties requérantes sur la proposition de décision. Elles relèvent que le second acte attaqué est d'ailleurs un parfait « copier-coller » du rapport

au comité de direction (la proposition de décision), si ce n'est les phrases suivantes (page 5) : « À la suite de l'invitation faite aux parties, par courrier recommandé du 28/04/2021, de communiquer à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale leurs éventuelles dernières remarques écrites sur le dossier, la requérante a communiqué, par courriels du 30/04, du 01/05 et du 03/05/2021, des éléments. Dans son analyse du dossier, le Comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a tenu compte de ces éléments communiqués par la requérante les 30/04, 01/05 et 03/05 », ce qui n'est pas suffisant pour considérer que ces éléments aient été réellement et effectivement pris en compte.

Les requérantes relèvent que, dans sa décision, la S.L.R.B. indique ce qui suit :

« Considérant que la requérante estime qu'il est anormal qu'elle ne soit pas en possession d'une copie de l'avis que la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a rendu au sujet de sa plainte (...);
Considérant que la requérante pouvait consulter cet avis dans le cadre de la communication de la proposition de décision relative au recours aux parties en vue de la formulation d'éventuelles dernières remarques écrites sur le dossier. La requérante a fait une telle demande de consultation et a même obtenu, dans le cadre du contexte particulier des mesures sanitaires en vigueur dans le cadre du contexte COVID-19, une copie de l'avis de la déléguée sociale ».

Elles soulignent qu'à la veille d'un week-end de jour férié la S.L.R.B., leur laisse à peine quatre jours calendrier pleins pour analyser sa proposition de décision, et formuler leurs observations, alors que la demande d'être en possession du dossier (et notamment de l'avis de la déléguée sociale) avait déjà été formulée. Elles relèvent que ces éléments ne leur ont pas été envoyés avant qu'elles reformulent cette demande le 30 avril 2021 à la suite de la transmission de la proposition de décision, alors que la S.L.R.B. a utilisé des termes qui laissent clairement penser qu'elle a octroyé une « faveur » en leur permettant même d'obtenir une copie. Elles soutiennent que la référence au contexte sanitaire dans cet extrait de la décision est également affligeante dès lors que l'envoi d'une copie d'un document ne paraît pas, à première vue, constituer un acte « difficile » dans ce contexte durant depuis plus d'un an.

D. Quatrième branche

En une quatrième branche, les requérantes reprochent au second acte attaqué de ne pas avoir répondu à leurs arguments relatifs à l'éligibilité de Bouchra Ayache à une attribution d'un logement par dérogation.

Elles font valoir qu'elles ont exposé la situation de détresse sociale et locative de la prénommée et de ses enfants, laquelle justifie qu'une dérogation soit accordée ou, à tout le moins, qu'une véritable délibération ait lieu sur cette question et

que l'autorité motive les raisons pour lesquelles elle ne peut accorder une dérogation. Elles relèvent qu'à plusieurs reprises, par des courriers du 27 juillet 2020, du 13 octobre, par la plainte du 17 novembre ou encore par le courrier du 13 janvier 2021, mais aussi lors de l'entretien avec la déléguée sociale et des nombreux échanges avec l'agent A. de la S.R.L.B, elles ont indiqué que la situation de détresse de Bouchra Ayache était la suivante : femme seule, invalide, avec deux enfants à charge, ayant reçu un préavis (ou, en tout cas, suite au préavis illégal, étant dans une situation de totale insécurité quant au maintien de sa famille dans son logement actuel), étant dans l'impossibilité de trouver un logement sur le marché locatif privé depuis de nombreux mois au regard de sa situation de très grande précarité de sorte qu'aucun propriétaire n'accepte de la choisir comme locataire, et, enfin, subissant des menaces et des comportements violents de la part de son propriétaire qui l'amènent à craindre pour sa sécurité à elle et à sa famille.

Or, soulignent-elles, le second acte attaqué refuse la prise en considération d'une dérogation par une motivation qui n'est ni suffisante, ni cohérente au regard de la situation factuelle communiquée par les requérantes.

Elles font valoir en outre que le second acte attaqué ne répond à aucun argument avancé par elles, ce qui constitue en soi une violation de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs.

Elles en concluent que le second acte attaqué procède d'une erreur des motifs et qu'il ne répond pas aux arguments avancés par la première requérante, ce qui constitue une violation de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs.

E. Cinquième branche

En une cinquième branche, les requérantes font valoir qu'elles ont communiqué à la S.R.L.B. les raisons pour lesquelles elles estimaient que Bouchra Ayache était éligible à une attribution d'un logement par dérogation et que la S.R.L.B. a implicitement, mais certainement, considéré qu'il n'y avait pas lieu à dérogation, alors que, des circonstances exceptionnelles et urgences justifiaient bien une dérogation.

Elles précisent une nouvelle fois qu'elles ont longuement exposé à la S.R.L.B. que Bouchra Ayache et ses deux enfants sont dans une situation de détresse telle qu'ils ne peuvent se maintenir dans les lieux loués actuellement, que le propriétaire actuel a non seulement clairement montré sa volonté ferme d'expulser la famille mais, en outre, a adopté des comportements violents et menaçant à leur égard,

ce qui l'amène à craindre pour sa sécurité et celle de sa famille, de sorte que ce qui retient aujourd'hui la première requérante et ses enfants dans les lieux loués, c'est l'incapacité du propriétaire à remettre un préavis anticipé en bonne et due forme. Elles allèguent que cette situation est éminemment temporaire et disparaîtra lorsque celui-ci enverra, sous peu, son préavis par courrier recommandé et avec les justificatifs requis. Elles ajoutent que Bouchra Ayache ne parvient pas à trouver un logement sur le marché locatif privé en raison de sa situation de très grande précarité, que l'A.L.M.K. l'a assistée dans ses démarches et a constaté qu'aucun propriétaire n'accepte de la choisir comme locataire, parce qu'elle est une femme seule ou parce qu'elle ne bénéficie que d'un revenu précaire de remplacement. Elles font également valoir qu'eu égard aux charges incompressibles qui lui incombent, la première requérante est dans l'incapacité de trouver un logement au-delà d'un budget de 700 euros par mois. Elles en concluent qu'eu égard à tous ces éléments, Bouchra Ayache risque de se retrouver dans les prochains mois sans aucun logement digne pour elle et ses enfants. Elles estiment que cette situation justifie qu'il soit dérogé aux points de priorité pour l'attribution d'un logement social et que ces circonstances exceptionnelles et urgentes soient reconnues pour l'octroi d'une dérogation.

Selon les requérantes, toute autorité confrontée aux mêmes faits que ceux de l'espèce aurait constaté cette situation urgente et exceptionnelle et l'aurait considérée éligible à l'octroi d'une dérogation, expressément prévue par la réglementation pour régler les cas urgents et exceptionnels. Elles en concluent que la S.L.R.B. a commis une erreur manifeste d'appréciation en n'estimant pas nécessaire d'octroyer une dérogation à la première requérante.

VIII.2. Thèse de la S.L.R.B.

Selon la S.L.R.B., le premier moyen n'est pas recevable en ce qu'il est pris de la violation du devoir de minutie. Elle allègue que le devoir de minutie ou le principe de minutie n'est pas en soi une règle de droit positif, mais seulement une ligne de conduite à suivre en vue d'éviter de commettre des illégalités.

Sur les première et deuxième branches, la S.L.R.B. renvoie à la réfutation de la première branche du premier moyen relatif au premier acte attaqué, dans laquelle elle soutenait que Comensia n'est pas une autorité administrative, au sens de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, en sorte que la loi du 29 juillet 1991 précitée ne lui est pas applicable. Pour le surplus, et surabondamment, elle relevait que le premier acte attaqué est motivé comme suit :

« Selon le Prescrit Légal, la Déléguée Sociale de la S.L.R.B. a entendu les parties en litige et a rendu un avis en la matière. Les Membres de notre Conseil d'administration ont ensuite examiné l'ensemble du dossier afin de pouvoir

statuer sur la plainte. Nous vous informons donc qu'en sa séance du 28/01/2021, conformément au prescrit légal, lesdits Membres ont estimé cette plainte recevable et non-fondée. A toutes fins utiles, nous reproduisons au verso de la présente l'article 76 du Code bruxellois du Logement ».

Elle expose que si cette motivation est certes succincte, elle permet à son destinataire de comprendre les raisons pour lesquelles son recours a été déclaré non-fondé en ce qu'il renvoie à l'avis du délégué social lequel précise de manière très détaillée les raisons du non-fondement de la plainte.

Enfin, elle fait valoir qu'en décidant que la plainte de la première partie requérante est recevable et non-fondée, Comensia a exercé son pouvoir d'appréciation et n'a pas davantage commis, dans le cadre de cet exercice, d'erreur manifeste d'appréciation, le simple fait que la décision ne convient pas aux parties requérantes étant sans pertinence.

Sur la troisième branche, la S.L.R.B. fait valoir que la prétendue irrégularité n'a pas causé grief à Bouchra Ayache qui a transmis ses observations par un courriel du 30 avril, du 1^{er} mai et du 3 mai. Sa décision précise ce qui suit par rapport aux dernières remarques de la première requérante :

« À la suite de l'invitation faite aux parties, par courrier recommandé du 28/04/2021, de communiquer à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale leurs éventuelles dernières remarques écrites sur le dossier, la requérante a communiqué, par courriels du 30/04, du 01/05 et du 03/05/2021, des éléments. Dans son analyse du dossier, le Comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a tenu compte de ces éléments communiqués par la requérante les 30/04, 01/05 et 03/05/2021. Considérant que le Comité de direction constate, par rapport aux dernières remarques écrites de la requérante sur le dossier :

1. qu'un candidat-locataire n'a pas de droit automatique à l'octroi d'un logement social par voie de dérogation
2. que le 27/10/2020, la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a bien validé les 2 titres de priorité pour fin de bail avant échéance du terme ».

Elle fait valoir que sa décision comporte, outre le dispositif, un résumé de la procédure avec la situation de la première requérante, les éléments mis en avant par elle tant dans sa plainte que dans son recours, l'avis du délégué social, les éléments complémentaires fournis par la première requérante et par la SISP Comensia et la prise en compte des dernières remarques, qu'elle a statué en parfaite connaissance de cause et conformément aux principes généraux de bonne administration, et qu'il en va d'autant plus ainsi que le rapport *bis* au Comité de direction concerne spécifiquement les dernières remarques faites par les parties requérantes. Elle souligne que le second acte attaqué fait référence aux sept éléments figurant dans les trois courriels de la première requérante, en indiquant qu'ils ne « sont pas de nature à modifier la proposition de décision relative au recours. En effet :

1. Un candidat-locataire n'a pas de droit automatique à l'octroi d'un logement social

par voie de dérogation;

2. Le 27/10/2020, la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a bien validé les 2 titres de priorité pour fin de bail avant l'échéance du terme ».

Sur la quatrième branche, la S.L.R.B. rappelle qu'il est de jurisprudence constante que les autorités administratives ne doivent pas réfuter systématiquement tous les arguments développés devant elles : il suffit qu'elles indiquent les motifs déterminants de leurs décisions. Elle souligne également que l'autorité ne doit pas non plus exposer « les motifs de ses motifs », ce qui reviendrait à expliquer les raisons qui ont conduit à privilégier ces motifs et à rejeter les arguments en sens opposé. Elle soutient que la motivation du second acte attaqué doit dès lors permettre à son lecteur de comprendre la raison du non-fondement de son recours sans obliger l'auteur de l'acte à répondre « point par point » à tous et chacun des éléments contenus dans le recours. Elle estime que tel est le cas en l'espèce, le second acte attaqué mentionnant ce qui suit :

« Considérant que la requérante a demandé, au cas où elle ne serait pas considérée comme étant une personne lésée, qu'un logement social lui soit accordé par voie de dérogation;
Considérant que l'article 33 de l'AGRBC du 26/09/1996 précise qu'une Société Immobilière de Service Public peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger à la liste d'attributions, sur base d'une décision motivée;
Considérant qu'il découle dès lors des mots utilisés dans cet article 33 qu'une dérogation n'est pas un droit pour le candidat-locataire, mais bien une possibilité pour une Société Immobilière de Service Public. L'initiative d'accorder ou non une dérogation à la liste d'attributions relève de la compétence exclusive d'une société. En outre, un des principes du secteur du logement social en matière d'attributions dérogatoires sur base de l'article 33 en question est qu'une société est en droit de définir elle-même d'éventuels critères supplémentaires devant être respectés pour qu'une attribution dérogatoire de logement puisse être octroyée ».

Elle en conclut que la motivation du second acte attaqué sur ce point est suffisante et adéquate, et ce d'autant plus que le pouvoir de réformation de la S.L.R.B. est, ici, limité par le pouvoir exclusif et discrétionnaire des SISP d'accorder des dérogations sur pied de l'article 33 de l'arrêté précité. En effet, la S.L.R.B. n'exerce pas la compétence de la SISP de statuer sur une dérogation, mais contrôle seulement, dans le respect de l'autonomie de la SISP, si le traitement de la plainte par celle-ci a bien été conforme à la loi et à l'intérêt général. Autrement dit, seuls des motifs manifestement déraisonnables pourraient justifier la censure de la décision de la SISP par la S.L.R.B., ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par ailleurs, la S.L.R.B. souligne que l'article 33 de l'arrêté précité, qui est relatif exclusivement au pouvoir de dérogation des SISP, n'ouvre de recours auprès d'elle que pour les SISP elles-mêmes en cas de refus du délégué social.

Pour les autres points soulevés par les requérantes, la S.L.R.B. reproduit la motivation du second acte attaqué et estime que celle-ci est également suffisante et adéquate dès lors qu'elle a indiqué les motifs justifiant son appréciation quant au bien-fondé du recours et a ainsi rencontré au moins globalement les griefs émis par Bouchra Ayache. Selon elle, le second acte attaqué permet de comprendre les motifs pour lesquels le recours a été déclaré non-fondé, et ce quand bien même les requérantes ne sont pas satisfaites de la conclusion énoncée dans son dispositif et des motifs qui le justifient. Elle relève que le second acte attaqué comporte également un résumé de la procédure avec la situation de la première requérante, les éléments mis en avant par elle tant dans sa plainte que dans son recours, l'avis du délégué social, les éléments complémentaires fournis par la première requérante et par la SISP Comensia ainsi que leurs dernières remarques. Tous ces éléments font partie de la décision et permettent également, si nécessaire, de fournir des explications complémentaires quant au dispositif de la décision prise. Elle ajoute qu'il en va de même du rapport au comité de Direction et du rapport *bis* qui ont été transmis à la première requérante pour ses dernières observations.

Sur la cinquième branche, la S.L.R.B renvoie à la réfutation de la deuxième branche du premier moyen relatif au premier acte attaqué, l'erreur manifeste d'appréciation n'étant pas démontrée. Elle rappelle, en outre, qu'elle n'exerce pas la compétence de la SISP d'attribuer un logement social, mais contrôle seulement, dans le respect de l'autonomie de la SISP, si le traitement de la plainte par celle-ci a bien été conforme à la loi et à l'intérêt général.

VIII.3. Appréciation du Conseil d'Etat

A. Quant aux première, deuxième, quatrième et cinquième branches

À l'occasion de sa réfutation de la quatrième branche, la S.L.R.B note que l'article 33 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité, relatif au pouvoir de dérogation des SISP, n'ouvre de recours à la S.L.R.B. que pour les SISP elles-mêmes en cas de refus du délégué social. Selon elle, il y aurait lieu d'en déduire que la S.L.R.B. est incompétente pour connaître d'un recours du candidat locataire contre le refus de lui accorder une dérogation à la liste d'attribution.

Ni l'article 31 du Code bruxellois du Logement ni l'article 33 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité ne font état de la possibilité pour un candidat locataire de demander une dérogation. Formellement, ils ne concernent que l'hypothèse dans laquelle la SISP souhaite déroger. Le recours prévu à l'article 33 précité n'est ouvert à la SISP que lorsque le délégué social ne donne pas son accord à la dérogation voulue par la SISP. Dans cette optique, ce serait à tort que la S.L.R.B. se serait prononcée sur

la demande de la première requérante de bénéficier d'une dérogation. S'il est exact que le texte de l'article 33 de l'arrêté du 26 septembre 1996 précité pourrait se prêter à une telle interprétation, l'article 76 du Code bruxellois du Logement dispose, de manière générale, en son § 1^{er}, ainsi qu'il suit : « Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISF une plainte en rapport avec ses missions ». En son § 2, il énonce qu'en cas de décision défavorable, le plaignant peut introduire un recours auprès de la S.L.R.B.

Prima facie, il peut donc en être déduit que la S.L.R.B. était bien compétente pour se prononcer sur la dérogation demandée par Bouchra Ayache et que, ce faisant, elle a exercé un pouvoir de réformation.

La question n'est pas de savoir si la décision de Comensia refusant d'accorder une dérogation à la première requérante devait être motivée et, dans l'affirmative, si elle l'a été de manière adéquate, mais si la décision de la S.L.R.B., qui se substitue à celle de Comensia et en purge les vices éventuels, était adéquatement motivée, la loi du 29 juillet 1991 s'appliquant incontestablement à cette autorité administrative. Il s'ensuit que les requérantes paraissent sans intérêt à dénoncer le grief, sur lequel se fonde la deuxième branche, selon lequel c'est à tort que la S.L.R.B. considère que les SISF ne sont pas des autorités administratives et ne doivent dès lors pas motiver les décisions de refus de dérogation.

Ainsi qu'il a été relevé à l'occasion de l'examen de la recevabilité du présent recours, le recours ouvert auprès de la S.R.L.B. contre une décision d'une SISF est un recours en réformation et non un recours en annulation. La S.L.R.B. devait donc examiner s'il y avait lieu ou non d'octroyer une dérogation à la première requérante et motiver formellement sa décision à ce sujet.

La seconde décision attaquée est motivée ainsi qu'il suit :

« Considérant que l'article 33 de l'AGRBC du 26/09/1996 précise qu'une Société Immobilière de Service Public peut, pour des cas individuels et dans de circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger à la liste d'attributions, sur base d'une décision motivée

Considérant qu'il découle dès lors des mots utilisés dans cet article 33 qu'une dérogation n'est pas un droit pour le candidat-locataire, mais bien une possibilité pour une Société Immobilière de Service Public. L'initiative d'accorder ou non une dérogation à la liste d'attributions relève de la compétence exclusive d'une société. En outre, un des principes du secteur du logement social en matière d'attributions dérogatoires sur base de l'article 33 en question est qu'une société est en droit de définir elle-même d'éventuels critères supplémentaires devant être respectés pour qu'une attribution dérogatoire de logement puisse être octroyée ».

Il ressort de la motivation ci-dessus que la S.L.R.B. n'a pas exercé

effectivement ses compétences et que sa décision ne peut être considérée comme adéquatement motivée.

Une telle conclusion s'imposerait également s'il devait être considéré que la S.L.R.B. devait seulement vérifier que Comensia n'avait pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en refusant d'octroyer la dérogation demandée par Bouchra Ayache. En effet, le passage précité ne contient aucune appréciation quant à l'absence d'erreur manifeste d'appréciation dans le chef de Comensia.

Le moyen est sérieux en ses première et quatrième branches. En conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner la cinquième branche, qui dénonce une erreur manifeste d'appréciation.

B. Quant à la troisième branche

L'article 76, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement dispose ainsi qu'il suit :

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

En l'espèce, le rapport a été transmis à Bouchra Ayache par un courrier daté du 28 avril 2021 et ce, à la fois par recommandé et par courriel. Le dossier ne contient ni l'accusé de réception du recommandé ni la preuve de l'envoi du courriel. Quoi qu'il en soit, le délai de cinq jours ouvrables n'a pas été respecté. En effet, même si le délai devait être calculé à partir du 28 avril, il aurait expiré le 3 mai à minuit. Or, la S.R.L.B a donné aux requérantes jusqu'au 3 mai à 10 heures pour faire valoir leurs observations.

L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat énonce que « Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ». Les parties requérantes n'exposent pas quels arguments elles n'ont pu faire valoir en raison de la non-observance du délai de cinq jours. Ainsi qu'il résulte du courrier du 28 avril 2021 précité, elles pouvaient consulter le dossier. Dans le cadre des mesures contre le COVID 19, ce dossier leur a été transmis le 30 avril 2021. En admettant que cette transmission soit tardive, les requérantes n'exposent pas en quoi cette transmission tardive a été susceptible

d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise.

Enfin il résulte du rapport *bis* au comité de direction que la S.L.R.B. a bien pris en compte les dernières observations des requérantes des 30 avril, 1^{er} mai et 3 mai 2021.

Le premier moyen n'est pas sérieux en sa troisième branche.

IX. Deuxième moyen

IX.1. Thèse des requérantes

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 8, 9, 32 et 33 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, du principe général de bonne administration du devoir de minutie et de préparation avec soin des décisions administratives, de légitime confiance, de l'obligation de motivation matérielle ou interne, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que des principes généraux de bonne administration.

Les requérantes reprochent au second acte attaqué de ne pas reconnaître que Bouchra Ayache a été lésée par l'erreur d'attribution de points de priorité, alors que l'attribution de deux points de priorité supplémentaires lui aurait permis d'être éligible pour l'octroi d'un logement social ou, à tout le moins, de se voir octroyer une dérogation.

Selon elles, le fait de se trouver dans une situation de préavis avant l'arrivée du terme du bail a comme conséquence d'ajouter deux points de priorité à la candidature pour un logement social, en vertu de l'article 8, § 2, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, précité.

Elles soulignent que l'article 9, alinéa 3, du même arrêté prévoit qu'une inscription qui ne reprend pas l'ensemble des titres de priorités doit être contestée auprès de la société dans un délai de six mois, que tel a bien été le cas, mais qu'il ressort du dossier que la première requérante n'a jamais bénéficié de ces deux points de priorité.

Les requérantes soutiennent qu'elles n'ont jamais eu accès aux éléments permettant de fixer le nombre de points et qu'il appartiendra à la S.L.R.B. de déposer

ces éléments au dossier administratif. Elles disent se réserver le droit de tirer tout argument de l'examen de ces pièces.

IX.2. Appréciation du Conseil d'État

Il résulte de la pièce 4 du dossier administratif de la S.L.R.B. que les deux points de priorité liés à la fin anticipée du bail de Bouchra Ayache ont été encodés le 28 octobre 2020 et qu'elle bénéficiait, à cette date, de 19 points de priorité. Le délégué social a constaté que même en prenant en compte ces 19 points de priorité dès le mois d'août 2020, la prénommée ne se serait jamais trouvée en ordre utile pour obtenir un logement. Le second acte attaqué reprend expressément cette argumentation en énonçant ce qui suit :

« Considérant qu'il ressort des éléments du dossier en possession de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale qu'à un moment donné des titres de priorité qui auraient dû être attribués à la candidature de la requérante ne lui ont pas été attribués;

Considérant qu'il ressort de ces mêmes éléments du dossier que le nombre de titres de priorité a entre-temps été rectifié vu l'analyse des documents reçus;

Considérant que la déléguée sociale désignée auprès de COMENSIA a, de manière objective, vérifié si la requérante a été lésée par cette erreur relative aux titres de priorité;

Considérant que cette vérification a été faite sur base des listes d'attribution tirées de la Base de Données Régionale (BDR);

Considérant que cette vérification s'est faite en partant de l'hypothèse que les titres de priorité auraient pu être validés au 19/08/2020;

Considérant qu'il ressort de cette vérification que même sans cette erreur sur le nombre de titres de priorité — erreur qui a donc entre-temps été corrigée — la requérante n'aurait jamais été en ordre utile pour l'attribution d'un logement;

Considérant qu'il est dès lors établi que la requérante n'a pas été lésée par une décision d'attribution (...) ».

Le moyen paraît manquer en fait. Il n'est pas sérieux.

X. Objet de la mesure de suspension

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner une mesure de suspension, sont réunies.

Toutefois, les griefs déclarés sérieux dans le présent arrêt ne portent que sur le second acte attaqué en ce qu'il tend à « constater que l'octroi ou non d'un logement social par voie de dérogation relève de la compétence exclusive des Sociétés

Immobilières de Service Public, dans ce cas-ci de Comensia » et que « La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne peut dès lors pas intervenir en la matière ». En d'autres termes, ils n'ont trait qu'à la décision de rejeter le recours de la première requérante contre le refus de la SISP Comensia de lui accorder une dérogation à la liste d'attribution. Ils ne portent pas sur les autres objets du second acte attaqué, lesquels paraissent dissociables de la décision relative à la dérogation. Tel est le cas, en particulier, de la décision de la S.L.R.B. de déclarer non-fondé le recours « en ce qui concerne la demande de la requérante d'être reconnue comme étant une personne lésée en matière d'attribution de logement social ». En conséquence, il y a lieu de limiter la suspension à la seconde décision attaquée en tant qu'elle rejette le recours de la première requérante contre le refus de de la SISP Comensia de lui accorder une dérogation à la liste d'attribution.

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

Article 1^{er}.

La suspension de l'exécution de la délibération du comité de direction de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2021, en ce qu'il décide de rejeter le recours de Bouchra Ayache contre la décision de la SISP Comensia refusant de lui accorder une dérogation à la liste d'attribution, est ordonnée.

La demande de suspension est rejetée pour le surplus.

Article 2.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre
siégeant en référé, le 31 décembre 2021 par :

Imre Kovalovszky,
Vincent Durieux,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

Imre Kovalovszky