CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R ÊT

n^o^ 260.312 du 28 juin 2024

A. 241.568/VI-22.789

En cause : **la société à responsabilité limitée LA SAMBRIENNE**,
ayant élu domicile chez
M^es^ Philippe GEORGE, Déborah STACHE
et Christian BOUDELET, avocats,
chaussé de Gilly 61-63
6040 Jumet,

contre :

la société wallonne du logement,
ayant élu domicile chez
M^es^ Michel KAISER et Cécile JADOT, avocats,
boulevard Louis Schmidt 56
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 mars 2024, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la « décision du 18 janvier 2024 de la Chambre de recours instituée au sein de la partie adverse par l'article 171*bis* du Code wallon de l'Habitation durable, rendue sur recours déclaré recevable et fondé de Madame [B.E.] du 17 novembre 2023, du chef de violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir » et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

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

M. Alain Lefèbvre, 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 30 mai 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 juin 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Xavier Close, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Tom Senterre *loco* M^es^ Philippe George, Déborah Stache et Christian Boudelet, avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e^ Cécile Jadot, avocat, comparaissant pour la partie adverse ont été entendus en leurs observations.

M. Alain Lefèbvre, premier auditeur au Conseil d'État, 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

1. Depuis le 26 octobre 2022, madame B.E. – qui est sous administration provisoire – est candidate à l'obtention d'un logement social auprès de la requérante, qui est une société de logement de service public.

2. Le 11 juillet 2023, la requérante informe madame B.E. que son dossier n'est pas conforme à l'article 19 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement, en raison d'une dette envers une autre société de logements de service public (le Logis Saint-Ghislainois).

3. Le 19 septembre 2023, la requérante informe madame B.E. qu'un logement vacant pourrait lui être attribué mais qu'en application de l'article 19 précité le comité d'attribution a décidé de soumettre l'attribution du logement à deux conditions cumulatives, à savoir qu'un « plan d'apurement doit être signé et respecté pendant une période de minimum 12 mois et ce, sans interruption » et que le « montant de la dette ne doit pas excéder 800 € au moment de l'attribution ».

La requérante invite dès lors madame B.E. à régulariser sa situation en s'acquittant de sa dette auprès de la société Le Logis Saint Ghislainois dans les 8 jours et l'avertit de ce que ce délai dépassé, la requérante serait contrainte « d'attribuer le logement à la personne suivante classée en ordre utile sachant que par ailleurs, cette attribution ne pourra être effective qu'après le contrôle de la conformité des données reprises sur [sa] demande de logement ».

4. Le 10 octobre 2023, la requérante écrit à madame B.E. pour constater que cette dernière est toujours redevable de la somme de 8.257, 34 euros auprès de la société Le Logis Saint-Ghilainois et qu'un plan d'apurement en 329 mensualités a été accordé.

Constatant que les conditions mentionnées dans son courrier du 19 septembre 2023 ne sont pas réunies, la requérante se dit contrainte de proposer le logement à la personne suivante classée en ordre utile.

5. Par un courrier du 17 octobre 2023, madame B.E. introduit auprès de la requérante une réclamation contre les décisions des 19 septembre et 10 octobre 2023.

Par un courrier du 9 novembre 2023, la requérante accuse réception de cette réclamation.

6. Le 16 novembre 2023, le comité d'attribution de la requérante décide de maintenir la décision de « non-conformité » de la demande de madame B.E. au motif que celle-ci a « une dette envers "Le Foyer Saint-Ghislainois" » et que « les critères de "La Sambrienne" ne sont pas respectés, à savoir qu'à l'attribution, le candidat-locataire doit être en règle de paiement ou présenter un retard de 800 euros maximum accompagné d'un plan d'apurement respecté depuis au minimum 12 mois consécutifs ».

Cette décision n'est cependant notifiée à la requérante que par un courrier daté du 22 décembre 2023.

7. Entre-temps, le 17 novembre 2023, la requérante introduit un recours auprès de la Chambre de recours instituée auprès de la partie adverse.

Par un courrier du 21 novembre 2023, il est accusé réception de ce recours.

8. Le 18 janvier 2024, la Chambre de recours déclare le recours de madame B.E. recevable et fondé et dit pour droit que la société doit attribuer à la requérante le premier logement vacant proportionné à sa composition de ménage et ce, conformément aux dispositions de l'article 11, § 2, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. L'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La requérante estime que si elle devait exécuter l'acte attaqué, elle devrait attribuer à madame B.E. le prochain logement vacant adapté à sa situation alors que cette dernière n'a pas respecté les conditions légalement imposées par la requérante avant toute attribution de logement, à savoir la signature d'un plan de paiement avec le Logis Saint-Ghislainois et son respect pendant une période probatoire ininterrompue de 12 mois.

Selon la requérante, l'attribution d'un logement à madame B.E. l'obligerait à faire passer celle-ci devant tous les autres candidats locataires – respectant quant à eux les règles en vigueur – dans l'attente d'un logement social.

Selon la requérante, le sort du bail qu'elle serait obligée de conclure avec madame B.E. serait incertain sur le plan du droit civil, notamment en cas d'annulation de l'acte attaqué.

Selon la requérante, il est de l'intérêt des parties que l'acte attaqué ne puisse sortir ses effets et être appliqué le temps de la procédure en annulation.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant 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. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une certaine irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

La requérante n'énonce pas, de manière concrète, en quoi la conclusion, en conséquence de l'acte attaqué, d'un contrat de bail avec Madame B.E. aux fins de lui attribuer le logement social pour lequel elle était classée en ordre utile constituerait pour elle un inconvénient d'une certaine gravité.

Pour l'essentiel, la requérante affirme que Madame B.E. passerait « devant tous les autres locataires et candidats locataires dans l'attente d'un logement social » ayant quant à eux « respecté les règles en vigueur ». Le préjudice ainsi invoqué n'est toutefois pas celui de la requérante, mais celui que subiraient, à son estime, les autres candidats à un logement social. Un tel préjudice n'étant pas personnel, il ne peut être admis pour justifier la condition d'urgence.

Lorsqu'elle affirme que madame B.E. « n'a pas respecté les conditions légalement imposées par la requérante », la requérante confond la condition d'urgence et celle de sérieux du moyen.

En indiquant par ailleurs que le sort du bail, en cas d'annulation de l'acte attaqué, serait incertain en droit civil, la requérante invoque une difficulté éventuelle dans l'obtention d'une réparation en nature des conséquences de cet acte, mais elle ne démontre pas que ceci entraînerait pour elle des conséquences d'une certaine gravité.

La partie adverse a pour le surplus informé le Conseil d'État, par un courrier du 24 juin 2024, que Madame B.E. avait obtenu, depuis le 1er avril 2024, un logement social auprès de la société « Centr'Habitat » sise à La Louvière. La requérante, qui n'a pas contesté cette information lors de l'audience du 25 juin 2024, n'est donc plus contrainte d'attribuer un logement à Madame B.E.

Cette modification de la situation de fait confirme l'absence d'urgence à statuer.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 28 juin 2024, par la VI^e^ chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Xavier Close,	conseiller d'État, président f.f.,
Adeline Schyns,	greffière.

La Greffière,	Le Président,
Adeline Schyns	Xavier Close