

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.819 du 31 mars 2025

A. 237.042/XIII-10.408

En cause : **la société coopérative à responsabilité limitée
LA JOIE DU FOYER,**
ayant élu domicile chez
M^e Marc NIHOUL, avocat,
avenue Reine Astrid 10
1330 Rixensart,

contre :

la société wallonne du Logement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Yves SCHNEIDER et Amaury PIRLET, avocats,
chemin de la Maison du Roi 34c
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 août 2022 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 15 juin 2022 par laquelle la chambre des recours « [a]utorise [M.I. et T.I.] à se maintenir provisoirement dans le logement [sis rue de Gardenia, 2/85 à Saint-Servais] à titre d'occupation précaire et ce, dans l'attente qu'un logement proportionné leur soit attribué dans le respect des règles applicables en la matière pour autant qu'ils introduisent une candidature à un logement social auprès d'une société de logements de service public dans un délai d'un mois à dater de la notification de la présente décision » et « [p]ropose à la [société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) La Joie du Foyer] de leur attribuer le 1^{er} logement proportionné vacant ».

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 23 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 février 2025.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Caroline Delforge, *loco* M^e Marc Nihoul, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Théo Schwerts, *loco* M^{es} Yves Schneider et Amaury Pirlet, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 25 avril 2012, la SCRL La Joie du Foyer, société de logement de service public, conclut un contrat de location avec S.I. pour un logement d'utilité publique sis Résidence Gardenia 84 à Saint-Servais. Ce contrat prend cours le 1^{er} mai 2012.

Les enfants de S.I., M.I. et T.I., font partie de son ménage et, à ce titre, résident également dans le bien précité.

4. Le 23 décembre 2021, S.I. décède.

5. Le 23 février 2022, M.I. et T.I. sollicitent de la SCRL La Joie du Foyer de pouvoir rester dans le logement concerné.

6. Par un premier courrier du 21 mars 2022, la SCRL La Joie du Foyer leur écrit notamment ce qui suit :

« Suite à votre courrier daté du 23 février nous annonçant le décès de votre maman [S.I.], nous tenons à vous présenter nos sincères condoléances.

Nous vous informons que le contrat de bail signé le 01/05/2012, relatif au logement sis rue des Gardénias, 2/85 à 5002 Saint-Servais a pris fin automatiquement au décès du locataire.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir dans les plus brefs délais un acte d'hérédité pour TOUS les héritiers avec les numéros de compte en cas d'acceptation de la succession, ou, en cas de refus un acte de renonciation à la succession.

Une indemnité d'occupation de 435,07 € provisions charges incluses, est due jusqu'à l'établissement de l'état des lieux de sortie et la libération effective des lieux ».

Par un second courrier du même jour, la SCRL La Joie du Foyer leur indique notamment ce qui suit :

« Nous avons bien reçu votre demande datée du 23 février 2023 [lire : 2022] concernant votre souhait de conserver l'appartement situé rue des Gardénias 2/85 à 5002 Saint-Servais suite au décès de feu votre maman [S.I.].

En date du 8 mars 2022, nous avons présenté la situation à notre Comité d'attribution.

Bien que conscients de la situation difficile dans laquelle vous vous trouvez, la législation en vigueur ne permet pas aux membres du Comité d'attribution de répondre favorablement à votre demande.

En effet, comme le stipule le contrat de bail, "le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire" et "le locataire ne peut transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès". Les membres du comité ont donc refusé votre requête. Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et le cas échéant, vous trouverez au verso les voies de recours pour toute démarche utile ».

Les voies de recours ouvertes sont précisées dans une annexe à ce courrier.

7. Le 7 avril 2022, M.I. et T.I. introduisent un recours devant la chambre de recours par lequel ils demandent à la SCRL La Joie du Foyer de leur « laisser signer un contrat pour le logement qu'ils occupent] actuellement, et [leur] accorder la possibilité de garder ce même logement [ou d'] organiser un transfert dans un autre logement social de deux chambres s'il n'est pas possible qu'ils restent dans le logement actuel (de 3 chambres) ».

8. Le 15 juin 2022, la chambre de recours prend la décision de :

- « [a]utorise[r] les requérants à se maintenir provisoirement dans le logement concerné à titre d'occupation précaire et ce, dans l'attente qu'un logement proportionné leur soit attribué dans le respect des règles applicables en la matière pour autant qu'ils introduisent une candidature à un logement social auprès d'une société de logements de service public dans un délai d'un mois à dater de la notification de la présente décision » ;

- et « [p]ropose[r] à la société d'attribuer aux requérants le 1^{er} logement proportionné vacant conformément à l'article 11, § 2, de l'AGW du 06.09.07 ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Le mémoire en réponse

9. La partie adverse expose qu'il ne ressort pas de la requête ni du dossier joint à celle-ci que le conseil d'administration de la partie requérante a valablement décidé d'introduire un recours en annulation à l'encontre de l'acte attaqué et, par ailleurs, a désigné un avocat à cette fin. Elle en déduit que le recours est irrecevable.

Dans sa réponse sur la première branche du premier moyen, elle conteste que la partie requérante ait intérêt à l'annulation de l'acte attaqué en tant qu'il impose le maintien provisoire de M.I. et T.I. dans le logement litigieux, faute pour elle d'avoir fixé une date pour l'état des lieux de sortie et de les avoir enjoins de quitter les lieux dans un délai déterminé.

B. Le dernier mémoire de la partie adverse

10. La partie adverse insiste sur le fait qu'en vertu de l'article 3 du décret du 30 mars 1995 relatif à la publicité de l'administration, la partie requérante, autorité publique administrative tenue par une obligation de transparence et de publicité, doit communiquer la copie de ses décisions aux personnes qui les sollicitent. Elle fait valoir qu'indépendamment de l'allègement procédural prévu par le règlement général de procédure, la partie requérante ne peut pas, en raison de sa qualité d'autorité administrative, refuser de s'expliquer en réponse à l'exception d'irrecevabilité soulevée dans ses écrits de procédure et s'abstenir de joindre à son dossier la décision d'agir sollicitée. Elle fait valoir que l'absence de réponse de la partie requérante dans son mémoire en réplique constitue un indice suffisant du bien-fondé de l'exception.

Elle soutient qu'à défaut pour la partie requérante de lever l'incertitude en produisant sa décision d'agir, le recours doit être déclaré irrecevable.

Par ailleurs, elle s'interroge sur la situation actuelle de M.I. et T.I.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

11. La partie requérante indique que son conseil d'administration a pris, le 27 juin 2022, la décision d'introduire un recours à l'encontre de l'acte attaqué. Elle expose qu'il n'existe aucun élément de nature à remettre en cause l'existence d'une telle décision. Elle fait valoir que la circonstance qu'un autre recours diligenté par elle ait été déclaré irrecevable, pour un tout autre motif que la prétendue absence de décision d'agir, ne constitue pas un indice permettant de remettre en cause l'existence d'une telle décision d'agir. Elle soutient que l'article 3 du décret du 30 mars 1995 précité est étranger à la présente procédure, laquelle est uniquement réglementée par les lois coordonnées sur le Conseil d'État et le règlement général de procédure. Elle conclut que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée.

Elle estime avoir un intérêt au recours. Si elle confirme que M.I. et T.I. occupent toujours le logement concerné, elle précise que c'est uniquement en raison de l'acte attaqué. Elle précise les avoir informés, dès le 21 mars 2022, que le contrat de bail avait pris fin, ce qui démontre son intention de ne pas leur permettre de continuer à occuper le logement litigieux. Si elle ne conteste pas avoir omis d'adresser une mise en demeure de déguerpir et de solliciter l'intervention du juge de Paix, elle fait valoir qu'il n'est pas dans son habitude d'expulser du jour au lendemain des personnes en situation de deuil, l'absence de telles démarches s'expliquant au regard de l'historique du dossier. Elle rappelle que M.I. et T.I. ayant introduit un recours devant la chambre des recours dès le 7 avril 2022, elle aurait difficilement pu procéder de la sorte. Elle relève ne pas être restée inactive, ayant introduit la présente procédure, ce qui établit à suffisance, selon elle, sa volonté de ne pas permettre le maintien dans le logement.

Elle indique encore avoir adapté le montant de l'indemnité d'occupation payée par M.I. et T.I. suite à une interpellation de la partie adverse, sans que cette adaptation n'implique qu'elle ait donné son accord pour que les personnes précitées soient maintenues dans les lieux.

IV.2. Examen

12.1. L'article 19, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que « [s]auf preuve contraire, l'avocat est présumé avoir été mandaté par la personne capable qu'il prétend représenter ». Il résulte de cette disposition que, lorsque des personnes morales requérantes sont représentées par un avocat, celui-ci est présumé avoir été régulièrement mandaté. La présomption de mandat *ad litem* dispense ainsi la personne morale requérante de joindre à sa requête les pièces établissant l'existence d'une décision d'agir régulièrement adoptée par les organes

compétents. Cette présomption est réfragable, en manière telle qu'elle peut être renversée s'il existe des éléments précis de nature à remettre en cause l'existence d'un tel mandat. Lorsque la partie adverse produit des éléments suscitant un doute raisonnable sur l'existence ou la régularité de la décision d'agir, il appartient à la partie requérante de démontrer que ce doute n'a pas lieu d'être.

12.2. L'article 3 du décret du 30 mars 1995 relatif à la publicité de l'administration – visé par la partie adverse – dispose comme suit :

« Afin de fournir au public une information claire et objective sur l'action des entités :

- 1° chaque entité publie et tient à disposition de toute personne qui le demande un document décrivant ses compétences et l'organisation de son fonctionnement ;
- 2° toute correspondance émanant d'une entité indique le nom, la qualité, l'adresse et le numéro de téléphone de la personne en mesure de fournir de plus amples informations sur le dossier ;
- 3° tout document par lequel une décision ou un acte administratif à portée individuelle émanant d'une entité est notifié à un administré indique les voies éventuelles de recours.

Le montant de la rétribution éventuellement réclamé pour la délivrance d'une copie des informations visées au 1° est fixé par le Gouvernement. Il ne peut être supérieur au prix coûtant ».

Cette disposition s'applique, en vertu de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, du même décret, aux « entités », celles-ci ne reprenant pas, parmi les autorités et organismes énumérés, les sociétés de logement de service public (SLSP), telle la partie requérante. Il s'ensuit que l'exception est mal fondée en tant qu'elle s'appuie sur l'article 3 du décret du 30 mars 1995 précité.

En revanche, l'article L3211-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation (CDLD) – non visé par la partie adverse – dispose que le livre II « Publicité de l'administration » de ce même code, lequel comporte notamment le titre II « Publicité active », s'applique aux « entités », parmi lesquelles les SLSP.

12.3. Si les articles L3221-1 à L3221-3 du CDLD, alors applicables, constituant le titre II précité, précisent des obligations à la charge des entités concernées découlant du droit à la publicité active consacré par l'article 32 de la Constitution, ils ne fixent pas de règles de procédure applicables devant le Conseil d'État, de sorte que ces dispositions sont sans incidence sur la présomption du mandat *ad litem* ressortant de l'article 19, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Il s'ensuit que, sans devoir déterminer dans quelle mesure les articles L3221-1 à L-3221-3 précités imposent des règles de publicité active à la partie

requérante, il y a lieu de constater qu'elle est représentée par un avocat qui est présumé avoir été régulièrement mandaté. La partie adverse n'expose pas d'éléments étayés de nature à renverser cette présomption.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

13.1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^e, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Il doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste.

13.2. Conformément au Code wallon de l'habitation durable et selon les termes de ses statuts, la société requérante a notamment pour mission la « gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, adaptés ou adaptables, d'insertion ou de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement de la Région wallonne ».

En sa qualité de SLSP, la partie requérante est, selon le vœu du législateur wallon, un acteur important de la politique du logement qui a la charge de mettre en œuvre la politique régionale en matière de droit et d'accès au logement. À ce titre, elle a intérêt à ce que les décisions qui sont prises par la chambre de recours soient conformes à la réglementation qu'elle doit elle-même appliquer lorsqu'elle procède à l'attribution des logements sociaux.

En l'espèce, la chambre de recours a, sur le recours introduit par M.I. et T.I., décidé d'autoriser ceux-ci à se maintenir provisoirement dans le logement qu'ils occupaient avec leur mère, alors qu'en amont de cette décision, la partie requérante avait constaté, en exécution de son objet social, l'occupation sans titre ni droit du logement par M.I. et T.I. à la suite du décès de leur mère et de refuser à ceux-ci de demeurer dans les lieux.

Il ne peut être sérieusement reproché à la partie requérante de ne pas avoir demandé à M.I. et T.I., qui venaient de perdre leur mère, de libérer sur le champ le

logement litigieux, pour des raisons d'humanité. L'acte attaqué décidant d'autoriser M.I. et T.I. à se maintenir dans les lieux, ensuite adopté, s'imposait à la partie requérante, celle-ci ne pouvant, de sa propre initiative, écarter son application.

Pour contester cette décision, la partie requérante a introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État. L'absence d'autres démarches pour tenter de faire expulser plus tôt M.I. et T.I. du logement concerné ne suffit pas à établir que la partie requérante ne serait pas lésée par l'acte attaqué ou qu'elle ne justifierait pas d'un intérêt suffisant à obtenir l'annulation de celui-ci, lequel lui cause grief pour les raisons qui viennent d'être exposées.

L'exception d'irrecevabilité du recours tiré du défaut d'intérêt à agir ne peut être retenue.

Enfin, la partie adverse n'étaye d'aucune manière son exception quant à la situation actuelle de M.I. et T.I., de sorte qu'elle est rejetée.

14. Le recours est recevable.

V. Second moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

15. Le second moyen est pris de la violation des articles 7 et 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

16. La partie requérante indique qu'il ressort de l'article 8, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité qu'un recours auprès de la partie adverse ne peut être introduit que si une réclamation a été introduite préalablement, conformément à l'article 7 du même arrêté.

Elle observe qu'en l'espèce, aucune réclamation n'a été introduite auprès d'elle par M.I. et T.I. avant le recours administratif formé par eux devant la chambre de recours. Elle en déduit que ce recours aurait dû être déclaré irrecevable par la chambre de recours. Elle expose qu'il en va d'autant plus ainsi que, dans son courrier

du 21 mars 2022, elle a attiré leur attention sur la nécessité d'introduire une telle réclamation.

Elle estime que le motif de l'acte attaqué selon lequel « [l]a Chambre de recours juge le recours recevable car elle estime qu'il vaut réclamation préalable auprès de la société de logement puisqu'il lui a été adressé le 13 avril 2022 par les services de la société wallonne du logement (SWL) dans le délai légal d'introduction de la réclamation » n'est pas pertinent dès lors qu'en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, M.I. et T.I. devaient adresser leur réclamation, par un courrier recommandé, à son siège, outre que cette réclamation est un préalable à l'introduction d'un recours devant la chambre de recours.

B. Le mémoire en réponse

17. La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen en relevant que la partie requérante n'a pas demandé à la chambre de recours de déclarer le recours administratif irrecevable au motif que les demandeurs n'avaient pas introduit de réclamation préalable. Elle estime qu'elle n'est pas recevable à invoquer un tel grief dans le cadre du présent recours.

18. Sur le fond, elle soutient que la partie requérante ne démontre pas l'irrecevabilité du recours administratif alors qu'elle a elle-même pris deux décisions successives le 21 mars 2022 et qu'elle ne précise pas, dans la requête, à quelle date celles-ci ont été envoyées et reçues par les occupants-demandeurs. Elle lui reproche de ne pas justifier l'existence de la seconde décision du 21 mars 2022, par laquelle elle réitère son refus et que le bail est résolu d'office par le décès du locataire.

Elle estime que, compte tenu de ces deux décisions successives notifiées aux demandeurs, on peut comprendre les raisons pour lesquelles ceux-ci ont décidé de saisir la chambre de recours le 7 avril 2022. Elle écrit que l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité fixe à 30 jours le délai dans lequel ce recours doit être introduit.

Elle est d'avis qu'au vu des circonstances de l'espèce, la chambre de recours a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que ce recours était recevable.

Elle assure que la partie requérante ne peut pas tirer avantage de ses propres incohérences et des apparences qu'elle a créées pour soutenir ensuite que les occupants n'ont pas respecté la procédure prévue par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Elle expose qu'en toute hypothèse, les formalités prévues par l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ne sont pas prévues à peine de nullité ou d'irrecevabilité.

C. Le mémoire en réplique

19. À l'exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la partie adverse, la partie requérante répond que celle-ci n'identifie pas la disposition qui impose d'invoquer l'irrecevabilité du recours administratif devant la chambre des recours en raison du défaut de réclamation préalable introduite auprès d'elle. Elle est d'avis qu'une telle règle n'existe pas.

Elle ajoute que les articles 7 et 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité conditionne la compétence de la chambre de recours à l'introduction d'un recours préalable, cette question relevant de l'ordre public. Elle soutient que la violation de ces dispositions peut, en conséquence, être soulevée à tout moment, de telle sorte que le second moyen lui paraît recevable.

20. Sur le fond, elle expose qu'outre le fait que les articles 7 et 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 prévoient que le recours devant la chambre de recours n'est « recevable » que pour autant qu'une réclamation ait été introduite par pli recommandé devant elle dans les trente jours de la notification de sa décision, de telles exigences sont rappelées sur le site internet du SPW.

Elle estime que le fait que « deux décisions successives » ont été adoptées n'est pas de nature à énerver le constat selon lequel une telle réclamation n'a pas été introduite, *a fortiori* dès lors que ces deux décisions ont été adoptées le même jour et sont la suite logique l'une de l'autre. Elle fait valoir qu'« à partir du moment où la partie adverse considère qu'il est possible d'établir un recours contre la décision devant la Chambre des recours, il paraît impossible de plaider qu'une réclamation, sur base de la même décision, ne puisse être introduite devant les services de la requérante », étant entendu que « l'un n'étant que le prolongement de la procédure décisionnelle venant à la suite de l'autre ».

Elle ajoute que le manque de précision, dans la requête, de la date à laquelle les décisions du 21 mars 2022 ont été envoyées ou reçues par les occupants, ne peut pas non plus justifier le manquement de la partie adverse. Elle indique que la date de notification d'une décision par l'administré marque le début du délai d'un mois prévu par l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Elle observe que sa décision ayant été rendue le 21 mars 2022 et le recours

devant la chambre des recours ayant été introduit le 7 avril 2022, le respect de ce délai ne fait aucun doute. En toute hypothèse, elle ne comprend pas en quoi cet argument peut permettre à la partie adverse de se soustraire à l'article 7 précité.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

21. La partie adverse tire du libellé des articles 7 et 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité que ces dispositions ne sont pas applicables à la présente affaire.

Elle relève que l'article 7 précité vise l'hypothèse du « candidat locataire ou du locataire qui s'estime lésé par une décision de la société » et prévoit deux conditions cumulatives, la personne devant être locataire (ou candidat locataire) pour pouvoir introduire une réclamation auprès de la société de logement concernée et devant subir une lésion causée par une décision prise par celle-ci. Elle estime qu'en l'espèce, aucune de ces deux conditions n'est rencontrée. Elle fait valoir que l'enfant d'un locataire qui décède n'est, par définition, ni locataire ni candidat-locataire au moment du décès de son parent. Elle soutient que la partie requérante le souligne elle-même dans sa requête et dans son mémoire en réplique. Elle soutient qu'au moment du décès de leur mère, M.I. et T.I. ne sont donc pas locataires, ni même candidats-locataires, mais de simples occupants. Elle expose que l'article 7 précité ne permet pas à un occupant sans titre ni droit d'introduire une réclamation auprès d'une société de logement. Elle considère que ce régime est assez logique dès lors qu'il n'existe aucun lien, contractuel ou lié à une demande d'attribution de logement existante, entre un simple occupant et une société de logement. Elle ajoute qu'à supposer qu'il puisse être considéré qu'un occupant est également tenu d'introduire une réclamation, ce qu'elle conteste, l'article 7 énonce que le locataire ou le candidat-locataire doit être lésé par une décision de la société de logement. Or, elle estime qu'en cas de décès du locataire-signataire, la société de logement ne prend aucune décision modifiant l'ordonnancement juridique, se contentant d'acter une circonstance de fait déjà acquise et de rappeler à l'occupant la conséquence liée à cet événement fortuit, telle que prévue par le contrat de bail et la réglementation en matière de logement social, à savoir la résolution de plein droit du bail concerné. Elle soutient que le fait que cette sanction s'applique d'office implique qu'il n'est pas nécessaire que la société de logement prenne une décision. Elle renvoie à l'article 17*bis* de l'annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité sur la résolution automatique du bail. Elle conclut que les courriers du 21 mars 2022 de la partie requérante ne sont pas des « décisions » qui ont, en elles-mêmes, lésé les enfants de S.I.

Elle fait valoir que l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 vise cinq situations, étrangères au cas d'espèce du décès du locataire.

Elle estime qu'un administré ne peut, en tout état de cause, être lésé dans ses droits au seul motif qu'il y aurait lieu d'interpréter de manière extensive cette disposition et ainsi l'appliquer à sa situation alors que celle-ci n'y est pas expressément visée. Elle écrit que la législation se doit d'être claire et ne peut être appliquée de manière imprévisible contre un administré. Elle relève qu'il ressort de la jurisprudence que les dispositions de l'article 8 précité ne peuvent pas être interprétées d'une manière qui soit susceptible de porter atteinte ou de restreindre la portée de l'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable, et souligne que cette disposition ne prévoit pas que la chambre de recours doit déclarer irrecevable le recours porté devant elle si aucune réclamation n'a été préalablement et valablement introduite auprès de la société de logement concernée.

Elle conclut qu'en l'absence de toute disposition spécifique dans l'arrêt du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 réglant la question du « droit au recours » en cas de décès du locataire-signataire du bail, il convient de juger que l'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable suffit, à lui seul, à fonder le recours dont la chambre de recours a été saisie, lequel est recevable nonobstant la prétendue absence de la réclamation prévue par les articles 7 et 8 de l'arrêt du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

E. Le dernier mémoire de la partie requérante

22. Si la partie requérante observe que l'article 7 de l'arrêt du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 mentionne uniquement, parmi les titulaires de la faculté d'introduire une réclamation préalable, « le candidat locataire ou le locataire qui s'estime lésé par une décision de la société », cette formule ne visant pas textuellement l'hypothèse de l'enfant demeurant dans un logement suite au décès de son parent, elle souligne que cette disposition reprend exactement les mêmes termes que l'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable, qu'il exécute. Elle relève que les termes de « candidat-locataire » et de « locataire » utilisés par cette dernière disposition sont interprétés par le Conseil d'État comme incluant l'enfant demeurant dans un logement suite au décès de son parent. Elle estime que rien ne justifie qu'il en aille différemment s'agissant de l'article 7 précité. Elle soutient que toute autre interprétation serait contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution. Elle considère encore que cette interprétation est conforme à la *ratio legis* fondant l'obligation d'introduction d'une réclamation préalable qui est d'« éviter un engorgement de la chambre de recours ».

Elle est d'avis qu'un raisonnement similaire est applicable pour le terme de « ménage » repris à l'article 8 de l'arrêt du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, qui doit être compris au regard de l'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon

de l'habitation durable, qu'il exécute, et de la jurisprudence du Conseil d'État à propos de cette disposition, de telle manière qu'il doit recevoir une interprétation large.

V.2. Examen

23. L'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable dispose comme suit :

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

Dans son avis n° L.39.575/4 donné le 10 janvier 2006, la section de législation du Conseil d'État exposait ce qui suit sur la version de l'article 171*bis*, § 1^{er}, reprise à l'avant-projet :

« 1. En vertu de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 171*bis*, § 1^{er}, seconde phrase, du Code wallon du logement, la chambre de recours qui est instituée connaît des "recours introduits par les candidats-locataires et les locataires, sur la procédure de candidature, les priorités d'accès et sur les décisions d'attribution de logements".

L'on comprend bien que ces recours soient ouverts aux candidats-locataires. Par contre, il conviendrait que les auteurs du texte s'expliquent davantage sur les motifs et les hypothèses de l'ouverture desdits recours aux locataires et, le cas échéant, précisent le texte en conséquence.

Par ailleurs, le texte doit préciser quelles sont, en ce qui concerne la procédure de candidature et les priorités d'accès, les décisions susceptibles d'être déférées à la chambre de recours » (*Doc. parl.*, Parl. wall., 2005-2006, n° 322/1, p. 32).

Il ressort des travaux préparatoires propres à l'article 171*bis*, § 1^{er}, ce qui suit :

« Pour éviter un engorgement de la chambre de recours, les modalités d'exécution de la présente disposition prévoient comme condition de recevabilité du recours qu'une démarche écrite ait été faite préalablement auprès de la société de logement de service public et qu'aucune réponse n'ait été donnée dans un délai raisonnable.

Suite à l'avis du Conseil d'État, le texte a été adapté quant aux types de décisions susceptibles de recours » (*Doc. parl.*, Parl. wall., 2005-2006, n° 322/1, p. 13).

Il résulte de ce qui précède qu'en réponse à l'avis de la section de législation, le législateur wallon a précisé le type de décisions susceptibles de recours par les candidats-locataires et les locataires auprès de la chambre de recours, qui doivent faire l'objet préalablement d'une démarche écrite auprès de la SLSP concernée. Sont concernées les décisions relatives « à la procédure de candidature, aux priorités d'accès et aux décisions d'attribution de logement, et à la fixation du montant du loyer ».

Les articles 7 et 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, repris sous la section III « des voies de recours », prévoient ce qui suit :

« Art. 7. Le candidat locataire ou le locataire qui s'estime lésé par une décision de la société peut introduire une réclamation au siège de celle-ci, par envoi recommandé, dans les trente jours de la notification ou de la publication aux valves des décisions visées à l'article 4.

La société est tenue de se prononcer sur la réclamation dans les trente jours de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au candidat locataire ou au locataire par envoi recommandé.

À défaut de décision dans le délai prescrit, la société est réputée avoir rendu une décision défavorable au requérant.

Art. 8. Un recours peut être introduit auprès de la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne :

- par le ménage qui conteste le refus d'admission ou de confirmation de sa candidature, ou la radiation de celle-ci ;
- par le ménage dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 18 à 23 ;
- par le ménage locataire relativement à la fixation du montant du loyer ;
- par le ménage locataire qui conteste la décision d'attribution d'un logement par mutation ;
- par le ménage occupant dont la société a mis fin à la convention d'occupation précaire en application de l'article 41, § 3.

Ce recours n'est recevable qu'après avoir introduit une réclamation conformément à l'article 7 du présent arrêté.

Le recours est introduit selon les modalités définies à l'article 10 du présent arrêté ».

Les diverses hypothèses qu'envisage l'article 8 précité doivent être interprétées de manière large afin de ne pas donner à cette disposition une portée restreignant celle de l'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.

24. En l'espèce, le recours du 7 avril 2022 de M.I. et T.I. auprès de la chambre de recours a pour objet de « demander au Joie du Foyer de nous laisser signer un contrat pour le logement que nous occupons actuellement, et nous accorder la possibilité de garder ce même logement [ou d'] organiser un transfert dans un autre logement social de deux chambres s'il n'est pas possible que nous restions dans le logement actuel (de 3 chambres) ».

L'acte attaqué expose ce qui suit :

« Le recours est recevable. En effet, la Chambre des recours estime que le recours vaut réclamation préalable auprès de la société de logement car il lui a été adressé

le 13 avril 2022 par les services de la SWL dans le délai légal d'introduction de la réclamation.

Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

[...]

- Le 21 mars 2022, la société refuse la demande des requérants aux motifs suivants :
 - Le bail est résolu d'office au décès du locataire
 - Le locataire ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

[...]

La Chambre de recours est compétente dans la mesure où la demande formulée par les requérants s'assimile à une demande d'attribution de logement à examiner selon les critères légaux.

Considérant que la demande concerne une situation assimilable à celle visée à l'article 26*bis* de l'AGW du 6 septembre 2007 organisant la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, la Chambre de recours estime, eu égard aux éléments du dossier, le recours recevable et fondé ».

25. Si l'articulation entre les deux courriers du 21 mars 2022 de la partie requérante n'est sans doute pas particulièrement claire, il n'en demeure pas moins que tant M.I. et T.I. que la chambre des recours y ont vu une décision.

Il ressort de l'acte attaqué que la chambre de recours estime que le recours introduit auprès d'elle à l'encontre de la décision du 21 mars 2022 de la partie requérante relève de sa compétence, la demande étant assimilable à une « demande d'attribution de logement à examiner selon les critères légaux ». Elle précise que la situation d'espèce lui paraît assimilable à l'hypothèse visée à l'article 26*bis* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 qui concerne la possibilité pour la SLSP de conclure un nouveau bail avec un membre du ménage qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, comme co-signataire.

Cette demande, telle que circonscrite par la chambre des recours elle-même, relève de l'article 8, alinéa 1^{er}, 1^{er} tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, en sorte qu'en vertu de l'alinéa 2 de ce même article, la recevabilité du recours auprès de la chambre de recours est conditionnée à l'introduction préalable d'une réclamation auprès de la SLSP, conformément à l'article 7 du même arrêté. Du reste, il ressort de l'acte attaqué que la chambre de recours a considéré qu'une réclamation préalable auprès de la SLSP s'imposait, puisqu'elle soutient que l'envoi par les services de la société wallonne de logement du recours à la partie requérante « vaut réclamation préalable auprès de la société de logement ».

En introduisant un recours auprès de la chambre de recours ayant un tel objet, M.I. et T.I. ont agi en tant que candidats-locataires au sens de l'article 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable et de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Par ailleurs, la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle conteste que la décision du 21 mars 2022 de la partie requérante ne les a pas lésés, celle-ci ayant pour effet de formaliser la résolution d'office du bail du logement qu'elles occupent, suite au décès de leur mère.

Il ne ressort pas du dossier administratif ni n'est soutenu que M.I. et T.I. ont introduit la réclamation requise auprès de la partie requérante à l'encontre de la décision du 21 mars 2022 préalablement à la saisine de la chambre de recours, alors qu'ils avaient été dûment informés de cette voie de recours préalable. À cet égard, la circonstance que le recours auprès de la chambre de recours a été adressé par la partie adverse à la partie requérante dans le délai légal d'introduction de la réclamation, comme le relève l'acte attaqué, ne couvre pas l'absence de mise en œuvre par M.I. et T.I. de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Il s'ensuit que la chambre de recours a méconnu les articles 7 et 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 en considérant que le recours administratif litigieux introduit auprès d'elle était recevable.

Du reste, les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024 « modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public » ne s'appliquent pas au cas d'espèce dès lors qu'elles sont entrées en vigueur le 1^{er} avril 2024 et qu'il résulte de ce qui précède que le recours préalable requis auprès de la SLSP n'a pas été introduit.

Le second moyen est fondé.

VI. Indemnité de procédure

26. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 15 juin 2022 par laquelle la chambre des recours « [a]utorise [M.I. et T.I.] à se maintenir provisoirement dans le logement [sis rue de Gardenia, 2/85 à Saint-Servais] à titre d'occupation précaire et ce, dans l'attente qu'un logement proportionné leur soit attribué dans le respect des règles applicables en la matière pour autant qu'ils introduisent une candidature à un logement social auprès d'une société de logements de service public dans un délai d'un mois à dater de la notification de la présente décision » et « [p]ropose à la [(SCRL) La Joie du Foyer] de leur attribuer le 1^{er} logement proportionné vacant ».

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 31 mars 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux