

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 70.629 du 12 janvier 1998

A.64.447/XIII-31

En cause : **la Société anonyme
FOYER ANDERLECHTOIS,**
ayant élu domicile chez
Mes Jacques PUTZEYS
et Xavier LEURQUIN, avocats,
rue Saint-Bernard 98
1060 Bruxelles,

contre :

**la Société anonyme
Société du logement de la
Région bruxelloise,**
en abrégé "**S.L.R.B.**",
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 juillet 1995 par la société anonyme FOYER ANDERLECHTOIS qui demande l'annulation de la décision du 27 avril 1995 du conseil d'administration de la Société du logement de la Région bruxelloise déclarant recevable et fondé le recours introduit par Carina FALMAGNE;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. FORTPIED, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 29 janvier 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 30 juillet 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 septembre 1997;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, loco Mes J. PUTZEYS et X. LEURQUIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que, depuis le 12 août 1992, la société requérante avait donné à bail un appartement à Carina FALMAGNE; que le loyer avait été fixé en fonction de la composition de la famille à l'époque, à savoir la précitée et un enfant;

Considérant que, le 17 octobre 1994, la société requérante a revu le calcul du loyer, compte tenu de ce que l'intervenante aurait cohabité avec un sieur COLLARD, et réclamé à celle-ci 214.970 francs;

Considérant que, le 26 novembre 1994, Carina FALMAGNE a introduit un recours gracieux organisé par l'article 30 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 auprès de la requérante; qu'à la suite de la décision du 2 mars 1995 de cette dernière, déclarant le recours gracieux non fondé, Carina FALMAGNE a introduit le 20 mars 1995 un recours auprès de la partie adverse qui, le 27 avril 1995, l'a accueilli;

Considérant que la partie adverse conteste la compétence du Conseil d'Etat au motif que l'objet réel du recours serait de voir reconnaître à la requérante le droit de percevoir à charge de Carina FALMAGNE un loyer déterminé en fonction d'une prétendue modification du ménage de l'intéressée, et ce en vertu d'un bail conclu entre la requérante et Carina FALMAGNE; qu'elle soutient qu'il s'agit d'une contestation relevant de la compétence des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire;

Considérant que l'acte attaqué est une décision prise par la partie adverse sur recours de Carina FALMAGNE en application de l'article 30 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 de la Région de Bruxelles-Capitale portant modification du Code du logement et relative au secteur du logement social, qui est rédigé comme suit :

" Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une société immobilière de service public une plainte en rapport avec ses missions. La plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société.

Le délégué social entend préalablement les parties en litige.

La société immobilière de service public informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception.

Le conseil d'administration de la société immobilière de service public statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la Société du logement de la Région bruxelloise par lettre recommandée à la poste ou par dépôt moyennant accusé de réception au siège social ou administratif :

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

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

3° lorsque les délais impartis à la société immobilière de service public pour statuer sont épuisés.

Le délai d'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au 3^e ou 4^e alinéa.

La Société du logement de la Région bruxelloise informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. La société immobilière de service public est chargée de son exécution. En cas de silence au terme de ce délai, le recours est réputé fondé";

Considérant qu'il ressort de la disposition précitée que la décision prise par la Société du logement de la Région bruxelloise constitue l'exercice d'une tutelle de réformation et que cette décision se substitue à celle initialement arrêtée par la société immobilière de service public; que le recours à l'autorité de tutelle est largement ouvert au plaignant; que le recours en annulation introduit par la société immobilière de service public contre une telle décision de l'autorité de tutelle n'a pas pour objet réel des droits subjectifs mais bien une décision de l'autorité de tutelle réformant une appréciation de ladite société, ce qui n'exclut pas une certaine incidence sur des droits subjectifs; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, à tout le moins de l'erreur ou de l'insuffisance des motifs, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure et de

l'excès de pouvoir, "en ce que l'acte attaqué statue sur le recours d'une locataire de la requérante, contre une décision de cette dernière en matière de fixation du loyer sans avoir au préalable avisé la requérante de l'existence de ce recours et, par conséquent, sans lui avoir donné l'occasion de faire valoir son point de vue, alors que les principes visés au moyen exigent que la requérante, dont une décision est mise en cause, soit au moins avisée de l'existence d'un recours contre cette décision, et puisse, tant dans son intérêt qu'en vue d'une complète information de la partie adverse, donner son point de vue sur les moyens et arguments invoqués (...)"

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que, lors de l'examen du recours gracieux formé par Carina FALMAGNE auprès de la requérante, un délégué social était d'avis que ce recours n'était pas fondé en ce qui concerne l'année 1994 mais bien pour l'année 1995; que lors du traitement du recours introduit auprès de l'autorité de tutelle à l'encontre de la décision de la requérante qui, sur la base de l'avis du délégué social, avait décidé de maintenir sa précédente décision de révision du loyer uniquement quant à l'année 1994 et de la retirer pour l'année 1995, la partie adverse s'est bornée à entendre le représentant de Carina FALMAGNE sans pour autant entendre également la requérante;

Considérant qu'en l'absence de toute disposition expresse à ce sujet, l'autorité qui exerce une tutelle de réformation doit permettre à toutes les parties dont les droits sont susceptibles d'être affectés par la décision à prendre, d'être entendues ou de faire valoir leurs arguments;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la requérante n'a aucunement été invitée à faire valoir ses arguments; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 27 avril 1995 du conseil d'administration de la Société du logement de la Région bruxelloise déclarant recevable et fondé le recours introduit par Carina FALMAGNE.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le douze janvier 1900 nonante-huit par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.