CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 70.630 du 12 janvier 1998

A.65.115/XIII-32

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 la 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.

Partie intervenante :

GILLIS Marie-Josée,

ayant élu domicile chez
Me Isabelle de VIRON, avocat,
rue des Coteaux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 août 1995 par la société anonyme FOYER ANDERLECHTOIS qui demande l'annulation de la décision du 11 mai 1995 du conseil d'administration de la Société du logement de la Région

bruxelloise déclarant recevable et fondé le recours introduit par Marie-Josée GILLIS;

Vu la requête introduite le 8 novembre 1995 par laquelle Marie-Josée GILLIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 13 novembre 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 22 mars 1996 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, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me I. de VIRON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 1^er^ octobre 1984, la société requérante avait donné à bail un appartement notamment à Marie-Josée GILLIS; que le loyer avait été fixé en fonction de la composition de la famille à l'époque, à savoir six personnes et l'intervenante;

Considérant qu'en juin 1994, la société requérante a revu le calcul du loyer, compte tenu de ce que l'intervenante n'aurait pas déclaré les revenus de son fils, et après transaction, a réclamé à celle-ci 163.856 francs;

Considérant que, le 16 novembre 1994, l'intervenante 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 9 février 1995 de cette dernière, déclarant le recours gracieux non fondé, l'intervenante a introduit le 13 mars 1995 un recours auprès de la partie adverse qui, le 11 mai 1995, l'a accueilli;

Considérant que la partie adverse et la partie intervenante contestent 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 l'intervenante 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 l'intervenante; qu'elles soutiennent 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 l'intervenante 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 3e ou 4e 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 partie intervenante soulève une seconde exception tirée de la tardiveté du recours; qu'elle soutient qu'en vertu de l'article 30 de l'ordonnance du 9 septembre 1993, la partie adverse disposait de deux mois pour statuer sur le recours formé par la requérante le 13 mai 1995; qu'elle en déduit que "le délai pour former un recours en annulation (...) débute donc le 13 mai 1995" et que "la requête en annulation devait donc être introduite avant le 11 juillet 1995";

Considérant que la requérante n'a pas été avertie de l'introduction d'un recours par la partie intervenante auprès de la partie adverse; qu'elle n'a été avisée que de la décision présentement attaquée et ce par une lettre du 14 juin 1995 de la partie adverse; 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 la partie intervenante auprès de la requérante, un délégué social était d’avis que ce recours était partiellement fondé; que lors du traitement du recours introduit auprès de l’autorité de tutelle à l’encontre de la décision de la requérante qui avait décidé de s’en tenir à la transaction précédemment conclue de la partie adverse ne paraît avoir entendu ni l’intervenante ni la requérante, laquelle ignorait même l’existence de ce recours;

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 1er.

Est annulée la décision du 11 mai 1995 du conseil d'administration de la Société du logement de la Région bruxelloise déclarant recevable et fondé le recours introduit par Marie-Josée GILLIS.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

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

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
	QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.