

SOMMAIRE

- La chambre de recours dans le logement social wallon : description et premiers enseignements « jurisprudentiels » (en matière de transmissibilité du bail, notamment), par N. Bernard 321
- Vie du droit :
2011 : une année de bouleversements profonds pour la fiscalité française du patrimoine, par S. Vailhen, P. Pescayre, J. Malherbe et B. Brigaudeau 325
- Le point sur... :
Le fondement et la portée du secret professionnel de l'avocat dans l'intérêt du client, par J.-P. Buyle et D. Van Gerven 327
- Contrat d'entreprise - Action directe du sous-traitant (article 1798, C. civ.) - Champ d'application *ratione personae* - Exclusion des sous-traitants du troisième degré et au-delà - Discrimination - Violation des articles 10 et 11 de la Constitution.
(Cour const., 2 février 2012) 331
- Vente - Biens de consommation - Œuvre d'art - Défaut de conformité - Clause exonératoire de responsabilité mettant les risques à charge de l'acheteur - Licéité.
(Civ. Bruxelles, 8^e ch., 2 janvier 2012, observations de E. Cruysmans) 332
- Arbitrage - Récusation.
(Civ. Bruxelles, réf., 10 novembre 2011, observations de O. Caprasse) 334
- Logement social - Région wallonne - Obtention - Critères - Priorité par points - Ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans dans la commune (art. 17, § 2, Arr. gouv. W., 6 septembre 2007) - Domicile - Notion de fait (article 102, C. civ.) - Incidence de la radiation d'office des registres de la population (non).
(Ch. rec. logement social wallon, 6 octobre 2011) 336
- Logement social - Région wallonne - Octroi - Maintien du bénéfice dans le chef de la personne formant, avec l'attributaire décédé, un ménage de fait.
(Ch. rec. logement social wallon, 23 septembre 2010) 337
- Chronique judiciaire :
Pour l'Association syndicale des magistrats, la proposition de limiter la collégialité en appel est une fausse bonne solution - Bibliographie - Correspondance - Échos - Dates retenues.

DOCTRINE

La chambre de recours dans le logement social wallon : description et premiers enseignements « jurisprudentiels » (en matière de transmissibilité du bail, notamment)*

1

Description et *ratio legis*

1. Assurément dignes d'intérêt quant au fond des affaires ici tranchées, les décisions annotées (publiées ci-après, pp. 336-337) requièrent surtout des explications relatives à l'organisme même qui les a prononcées : la chambre de recours. Instituée en 2006 au sein de la Société wallonne du logement¹, celle-ci est chargée de traiter les recours introduits par un (candidat) locataire qui s'estime lésé par une décision de la société de logement social².

Dans le cadre restreint de cette observation, il a été jugé opportun de concentrer le commentaire sur le fonctionnement de cet organe quasi juridictionnel, qui ne connaît pas d'équivalent en effet dans les autres Régions (et, au demeurant, reste peu étudié en doctrine³). En toute hypothèse, la question de la transmissibilité du bail social (en cause dans la décision du 23 septembre 2010) a déjà suscité de la littérature⁴, y compris en réaction à des décisions rendues par cette même chambre de recours sur le thème⁵. Nonobstant, ladite décision fera bien l'objet d'une analyse (succincte).

2. Jusqu'alors, les contestations — à l'encontre de décisions émanant de sociétés de logement social — ne pouvaient concerner qu'un refus d'admission de la candidature⁶ ou une non-attribution de logement⁷. Par ailleurs, elles étaient portées devant la Société wallonne du logement elle-même (le conseil d'administration dans le premier cas et, en pratique, le directeur général dans le second). Partant, le ménage déjà installé dans le parc public n'avait, lui, d'autre possibilité en cas de conflit que de s'en remettre à la section du contentieux administratif du Conseil d'État, directement.

Animé toutefois par le double souci de « transparence » et de « responsabilisation » des parties au contrat de bail⁸, le législateur décentralisé a donc décidé de bouleverser l'économie du système⁹.

3. C'est, d'abord, la composition de la chambre de recours qui retient l'attention. Conçue dans une visée résolument paritaire (dans l'air du temps¹⁰), elle regroupe aussi bien des représen-

(*) L'auteur tient à remercier Maryline Lessire pour ses commentaires sur le texte.

(1) Section 3bis du chapitre II du titre III du Code wallon du logement, introduite par l'article 29 du décret du Parlement wallon du 30 mars 2006 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 2 mai 2006. Voy. également les articles 7 et suivants 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, *M.B.*, 7 novembre 2007.

(2) Article 171bis, § 1^{er}, du Code wallon du logement.

(3) Voy. cependant, mais de manière passablement descriptive, X., « Les contestations devant la chambre de recours de la Société wallonne du logement », *Échos log.*, n° 2010/1, p. 27, ainsi que P.-M. DUFRANNE, « Le régime locatif social en Région wallonne », *Le bail de logement social*, sous la direction de G. BENOÎT, N. BERNARD et al., Bruxelles, la Charte, 2009, pp. 120 et s.

(4) Voy. entre autres L. THOLOMÉ, note sous J.P. Herstal, 22 février 2009, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 30, L. THOLOMÉ, « Le bail d'un logement social est-il conclu *intuitu personae*? », obs. sous J.P. Anderlecht (II), 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, pp. 120 et s., P. BOSSARD, « Le bail d'un logement social est-il conclu *intuitu personae*? », *J.L.M.B.*, 1989, pp. 93 et s., ainsi que B. HUBEAU, « De sociale huurovereenkomst is geen overeenkomst *intuitu personae* », *R.W.*, 1988-1989, pp. 1094 et s.

(5) Cf. N. BERNARD et L. THOLOMÉ, « Le bail d'un logement social est-il *intuitu personae*? », *Échos log.*, 2010, n° 1, p. 21.

(6) Article 6, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale, *M.B.*, 9 avril 1999.

(7) Article 6, alinéa 4, de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999.

(8) Projet de décret modifiant le Code wallon du logement, commentaire des articles, *Doc. parl. w.*, sess. 2005-2006, n° 322/1, p. 12.

(9) Voy. de manière générale sur cette refonte N. BERNARD, « La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne », *J.L.M.B.*, 2010, pp. 1854 et s.

(10) Cette dynamique a, il est vrai, incontestablement le vent en poupe. Voy. par exemple, dans un domaine proche, N. BERNARD et al., *Les commissions paritaires locatives : chronique et enseignements d'une expérience pilote*, Bruxelles, Bruylant, 2010.

tants des locataires que des sociétés de logement¹¹. Les preneurs, par conséquent, peuvent escompter de cet organe pluraliste une prise en considération améliorée des logiques qui leur sont propres. Du reste, il est loisible à la chambre d'entendre requérant et bailleur social concerné¹². Et, dans une optique de professionnalisation, celle-ci est présidée par un magistrat¹³ (effectif ou honoraire¹⁴).

Les attributions de l'instance de recours, ensuite, ont été substantiellement élargies¹⁵, puisque celle-ci est désormais compétente à la fois en matière d'inscription dans le registre d'attente¹⁶, d'attribution de logements¹⁷, de fixation du montant du loyer ou encore de mutation¹⁸. Et, en bonne logique, la saisine de l'instrument a été étendue, ouverte aujourd'hui aux candidats locataires comme aux preneurs eux-mêmes¹⁹.

Comme on le voit, enfin, le bailleur social n'est point autorisé, lui, à porter des dossiers à la connaissance de la chambre de recours; or il est susceptible aussi d'avoir des griefs à nourrir, concernant, par exemple, des décisions prises par le comité d'attribution²⁰ ou des recours formés par le commissaire de la S.W.L. La société de logement pourrait bien être tentée, dans ce cas de figure, d'inciter le preneur à introduire lui-même une contestation auprès de la chambre (pourvu, naturellement, que ce dernier y trouve quelque intérêt).

4. Sur un plan plus technique, signalons d'abord que les recours déferés à cette instance nouvelle ne sont pas suspensifs²¹.

Ensuite, le recours n'est jugé recevable que s'il a été précédé d'une réclamation déposée auprès de la société de logement concernée, sans qu'il y fût réservé une suite favorable²²; c'est pour lui éviter un « engorgement » que les autorités ont érigé la chambre de recours en juridiction d'appel en quelque sorte²³. Alors, tou-

tefois, que ce préalable de procédure est indiqué *expressis verbis* dans les documents transmis aux requérants²⁴, il demeure peu observé par les preneurs²⁵ et, partant, aboutit à l'irrecevabilité de pas moins de 80% des recours introduits devant la chambre du même nom. Gageons, cependant, que la visibilité croissante acquise par celle-ci contribuera à faire refluer cette fâcheuse statistique.

Par ailleurs, le silence de la chambre au terme du délai à elle assignée pour traiter l'affaire (deux mois) équivaut à réputer le recours fondé²⁶; on cherche, par là également, à « professionnaliser » la chambre de recours, dont les décisions en effet « peuvent être lourdes de conséquences »²⁷. À titre de comparaison, c'est une solution inverse qui régit l'absence de réaction de la société de logement comme premier « juge » de l'affaire²⁸.

Si, au demeurant, la chambre décide de faire droit au recours, le résultat concret qui en découle dépend du type de demande émise par le preneur. S'il s'agit d'une contestation relative au non octroi d'une habitation sociale, le requérant se voit alors attribuer le premier logement vacant proportionné à la composition de son ménage²⁹. Si le litige portait plutôt sur la hauteur du loyer, le montant arrêté par la chambre de recours est applicable à la date à laquelle le montant querellé devait prendre effet³⁰.

Signe, enfin, de l'importance conférée par l'exécutif à cette chambre de recours, la nouvelle procédure s'applique bien — comme dans la décision annotée du 23 septembre 2010 — aux baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté du 6 septembre 2007 qui en fixe le détail³¹, alors qu'il n'en va point de même avec les autres dispositions du nouveau régime locatif social³², comme la durée (limitée dans le temps pour les seuls nouveaux baux³³). Il faut, toutefois, que les décisions litigieuses (prises par la société de logement) soient bien, elles, bien postérieures à cette date³⁴.

5. Au-delà de la professionnalisation, c'est un objectif de dynamisation de la procédure de re-

cours qui a habité les auteurs de la réforme. Précédemment, en effet, la Société wallonne du logement enregistrait tout au plus une dizaine de recours par an. Maintenant, ce taux s'élève à une quinzaine... par mois! Il faut dire aussi que, parallèlement, la diffusion des informations relatives aux voies de recours a été significativement amplifiée³⁵.

Sur le plan qualitatif, la pratique actuelle donne à voir une meilleure application des prescrits légaux par les sociétés de logement. Par ailleurs, des arrangements à l'amiable parviennent à se conclure dans nombre de cas. Et, même s'il échoue *in fine*, le locataire aura en tous cas goûté le fait d'avoir pu livrer son point de vue et d'être écouté, sinon entendu. À preuve ou à témoin de l'atmosphère généralement constructive qui y règne, c'est à l'unanimité que la chambre de recours statue souvent, alors que la majorité suffit³⁶.

2

Une interprétation extensive

6. La « jurisprudence » de cet organe hybride, instrument de droit administratif chargé de trancher des litiges particuliers, commence à être disponible³⁷, ce qui est heureux (même si un effort important reste à faire en termes d'accessibilité³⁸). Deux enseignements de fond peuvent, à ce stade, être tirés.

7. D'abord, les sujets que cette instance s'autorise à examiner se révèlent étonnamment larges. Non compétente pour la question du surloyer par exemple (appliqué en cas de refus de déménagement vers un bien social plus adapté à la composition du ménage)³⁹, la chambre de recours n'a cependant pas hésité à se saisir de contentieux portant bien sur ce thème, par le truchement en fait de la problématique de la mutation⁴⁰. Elle a fait de même, comme dans l'un des deux décisions annotées, concernant le maintien dans les lieux de l'occupant non signataire (après le décès du titulaire du bail), sujet dont elle s'empare par le prisme de l'*attribution* du logement⁴¹.

Pour audacieuse puisse-t-elle paraître, il n'est pas dit que cette interprétation extensive de la compétence *rationae materiae* de la chambre de recours soit pleinement conforme à la lettre de la réglementation, sinon à son esprit. À tout le moins, la chambre fait visiblement preuve de créativité.

(11) Article 171bis, § 2, alinéa 1^{er}, du Code wallon du logement.

(12) Article 171bis, § 3, du Code wallon du logement. Par rapport à cette norme de niveau législatif, l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 se trouve toutefois en porte-à-faux, puisqu'il abolit le caractère facultatif de cette audition, pour rendre celle-ci obligatoire : « Avant de statuer, elle [la chambre de recours] entend le requérant et la société concernée » (article 10, alinéa 5, souligné par nous).

(13) Article 171bis, § 2, alinéa 1^{er}, du Code wallon du logement.

(14) Celui qui, sur désignation de l'exécutif (comme les autres membres de la chambre), a éterné la fonction était bel et bien effectif. Voy. l'arrêté du gouvernement wallon du 20 mars 2008 portant désignation des membres de la chambre de recours visée à l'article 171bis du Code wallon du logement, *M.B.*, 7 avril 2008.

(15) Article 8, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(16) Une personne qui voit sa candidature refusée au motif que ses revenus excéderaient le plafond autorisé est fondée, par exemple, à agir sur cette base.

(17) On vise, par là, le ménage qui estime son nombre de points de priorité supérieur à celui qui a pourtant obtenu l'habitation vacante.

(18) Un locataire sommé, en raison du départ de ses enfants, à migrer vers une autre habitation sociale (plus petite) pourrait ainsi contester que ceux-ci aient effectivement quitté le domicile familial.

(19) Article 7, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(20) Institué par l'art. 18 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 en vertu de l'art. 148ter du Code du logement.

(21) Article 10, alinéa 3, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(22) Article 171bis, § 1^{er}, du Code wallon du logement et article 8, alinéa 2, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(23) Projet de décret modifiant le Code wallon du logement, commentaire des articles, *Doc. parl. w.*, sess. 2005-2006, n° 322/1, p. 13.

(24) Voy. l'article 5 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007. *Cf.* également l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements, *M.B.*, 15 août 2008.

(25) Voy. la réponse donnée le 15 janvier 2009 par le ministre wallon du Logement de l'époque (A. Antoine) à une question posée par A. Onkelinx relative au « fonctionnement de la chambre des recours instituée par l'article 171 [lire : 171bis] du Code wallon du logement », *B.Q.R.*, sess. 2008-2009, n° 155.

(26) Article 10, alinéa 7, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(27) *Cf.* l'« Exposé du dossier » de l'arrêté du 6 septembre 2007.

(28) Article 7, alinéa 3, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(29) Article 11, § 2, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(30) Article 11, § 3, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(31) Article 61, § 3, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(32) Voy. les articles 55 et 57 (en creux) de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(33) Article 6, alinéa 3, du bail type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(34) À savoir, le 1^{er} janvier 2008.

(35) Voy. l'article 94, § 1^{er}, alinéa 2, 1^obis, du Code wallon du logement, inséré par l'article 4.1, du décret du Parlement wallon du 30 mars 2006.

(36) *Cf.* l'arrêté ministériel du 22 mai 2008 approuvant le règlement d'ordre intérieur de la chambre de recours, règlement élaboré par cette dernière en vertu de l'article 9, § 1^{er}, alinéa 7, deuxième tiret, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(37) Voy., en sus des présentes affaires, les décisions rendues les 5 juin 2009, 4 juillet 2009 et 17 novembre 2009 (*Échos log.*, n° 2010/1, pp. 23 et s.) ainsi que 7 janvier 2010 (*Échos log.*, n° 2010/2, p. 31).

(38) La publicité des décisions de la chambre de recours n'est assurée de manière systématique que vis-à-vis des sociétés de logement (par l'entremise du site extranet de la Société wallonne du logement).

(39) *Cf.* article 59 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(40) *Cf.* la décision du 17 novembre 2009, *Échos log.*, n° 2010/1, p. 25.

(41) Voy. également les décisions des 5 juin, 2 juillet et 17 novembre 2009, *Échos log.*, n° 2010/1, pp. 23 et 24.

Parfois, plutôt que de recadrer la chambre en quelque sorte, il a été décidé d'entériner la pratique et, concrètement, d'en modifier *a posteriori* les attributions. À cet égard, l'exemple de la radiation pour une période de six mois des candidats ayant refusé un logement (avec pour conséquence la perte des points d'ancienneté)⁽⁴²⁾ est éloquent⁽⁴³⁾.

8. Par ailleurs, les décisions rendues par la chambre sont traversées généralement par un souci d'humaniser la mise en œuvre du régime locatif social. Dans le domaine de la non-transmissibilité du bail social — parce que conclu *intuitu personae* — qui nous occupe ici, par exemple, il est arrivé à plusieurs reprises à la chambre d'accorder aux occupants du logement du défunt un droit au maintien dans les lieux loués jusqu'à l'attribution d'une nouvelle habitation sociale⁽⁴⁴⁾.

Ce n'est pas, en substance, parce que la demande de la société de logement s'inscrit manifestement dans le périmètre de la réglementation qu'il faut nécessairement y donner suite et ne pas veiller, en parallèle, à ménager la situation du preneur. Comment, en droit, la chambre fonde-t-elle ce type de décisions alors? En mobilisant le principe de proportionnalité, auquel le bailleur social est, comme autorité administrative, assujéti⁽⁴⁵⁾. C'est parce que, *in casu*, la mesure imposée par celui-ci (l'éviction du bien, en règle) s'est révélée disproportionnée — par rapport à l'objectif poursuivi — qu'elle a été écartée par la chambre de recours. Un ample usage est fait, à cette occasion, des « circonstances particulières » propres au preneur.

9. Signalons cependant que la chambre aurait pu tout aussi bien prendre appui en ce domaine sur la mission de service public à laquelle sont chevillées les sociétés de logement⁽⁴⁶⁾, et qui a pour elle de faire l'objet d'une très large reconnaissance par les juridictions⁽⁴⁷⁾. Conditionnant

étroitement l'action de ce bailleur pas comme les autres qu'est la S.L.S.P. ou la S.I.S.P., cette mission a précisément pour vocation, au nom de la finalité sociale de la société de logement, de tempérer l'application parfois trop stricte des prescrits de nature civiliste en matière de location publique⁽⁴⁸⁾. Gare, cependant, à ce qu'une casuistique excessive n'en vienne à faire perdre à la norme son caractère unifiant.

La chambre de recours aurait pu également mobiliser un autre registre argumentatif : l'article 23 de la Constitution, qui consacre le droit à un logement décent. C'est à cette disposition, entre autres, que des juges ont adossé en effet la motivation de leurs décisions faisant obstacle à l'expulsion des enfants du signataire décédé⁽⁴⁹⁾; le sujet, toutefois, reste controversé⁽⁵⁰⁾. Plus généralement, la question de la transmissibilité ou non du bail social fait incontestablement débat dans la jurisprudence⁽⁵¹⁾.

En tout état de cause, la Cour européenne des droits de l'homme a, en 2007, assimilé à une violation de l'article 8 de la Convention⁽⁵²⁾ l'expulsion d'une mère séparée habitant depuis sept ans avec ses enfants dans un appartement municipal pris à bail par son père décédé entre-temps⁽⁵³⁾. Les autorités locales étaient pleinement conscientes des difficultés sociales de la requérante, dûment inscrite sur les listes du logement social en effet, ce qui ne les a pas empêchées de procéder à l'éviction. Dans la mesure où nulle solution de relogement n'agrémentait celle-ci, l'ingérence dans le droit au domicile de l'intéressée n'a pas été jugée « nécessaire » dans un État démocratique⁽⁵⁴⁾.

10. Concernant toutefois la décision du 23 septembre 2010 annotée, la chambre n'a pas eu recours ici à de tels principes généraux de droit destinés à mitiger la rigueur de prescrit. C'est que, à la base, la fille de la défunte a été considérée comme membre à part entière du ménage; elle est, autrement dit, locataire elle aussi, pleinement. À ce titre, elle n'était pas censée déguerpir puisque, tout simplement, le contrat n'a nullement pris fin au décès de la signataire. Il est vrai que la requérante a habité quarante-cinq ans (!) dans le logement social de sa mère, avec celle-ci, et au sein duquel elle s'était dûment domiciliée d'ailleurs.

À cette dame, il est donc accordé bien davantage qu'un « délai de grâce » ou un simple sursis avant déménagement⁽⁵⁵⁾; elle continue bel et bien le bail de son auteur. En cela, la présente décision s'inscrit dans un courant jurisprudentiel qui fait de la domiciliation un marqueur décisif de l'appartenance à un ménage⁽⁵⁶⁾.

La chambre de recours, toutefois, présente un certain porte-à-faux par rapport au texte même de la réglementation, lequel n'accepte de tenir pour locataires que « les membres du ménage qui sont signataires du bail »⁽⁵⁷⁾. À cet égard, « la qualité de locataire n'est donc, fort logiquement, reconnue qu'aux personnes dont la signature figure au bail », enchérit la circulaire du 8 avril 2009⁽⁵⁸⁾.

11. C'est, visiblement, animé par la même exigence que le gouvernement a introduit dans la réglementation une possibilité de régularisation en quelque sorte; ainsi, « à la demande d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme cosignataire, ayant pour objet le même logement »⁽⁵⁹⁾. Certes, le concept de force majeure, qui permet de déroger aux règles classiques d'attribution des habitations sociales⁽⁶⁰⁾, est susceptible d'être mobilisé au bénéfice des enfants d'un parent mort, mais il est loin d'être garanti alors (à supposer naturellement que le décès en question s'assimile bien à une cause de force majeure) que les ayants droit puissent continuer à bénéficier du logement familial.

Il n'est pas sûr, toutefois, que cette solution de conclusion d'un nouveau bail (laquelle reste soumise au demeurant à l'appréciation de la société de logement) soit de nature à donner entière satisfaction aux occupants. Non pas que les membres d'un même ménage puissent être alors tenus par des contrats *différents* — avec la circonstance aggravante que le régime locatif attaché aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2008 s'avère *plus strict* que le précédent (durée⁽⁶¹⁾, surloyer pour occupation d'un logement non proportionné⁽⁶²⁾, mutation⁽⁶³⁾, résilia-

(42) Voy. l'article 8, alinéa 1^{er}, premier tiret, *in fine*, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007, complété par l'article 3 de l'arrêté du gouvernement wallon du 19 décembre 2008, *M.B.*, 26 janvier 2009.

(43) C'est ce thème précis qui, de fait, a inspiré la majorité des requêtes dans l'immédiat après-entrée en vigueur du dispositif. Voy. la réponse donnée le 27 août 2008 par le ministre wallon du Logement de l'époque (A. Antoine) à une question posée par W. Borsus relative au « fonctionnement de la chambre des recours instituée à la S.W.L. », *B.Q.R.*, sess. 2007-2008, n° 451.

(44) Voy. les décisions dans *Échos log.*, 2010, n° 1, pp. 23 et s.

(45) Voy. L. THOLOMÉ, « Le principe de proportionnalité », note sous les décisions rendues par la chambre de recours en date du 5 juin 2009, du 4 juillet 2009 et du 17 novembre 2009, *Échos log.*, n° 2010/1, p. 26.

(46) *Cf.* entre autres L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, pp. 151 et s.

(47) « La mission confiée à ces sociétés [de logement social] est un service public », observe ainsi la Cour de cassation. « Ces sociétés ont entre autres pour but de donner en location aux groupes défavorisés de la population, des habitations modestes dont les prix de location ne dépassent pas ce que les personnes bénéficiaires peuvent payer » (Cass., 10 février 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 661 et *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. JADOT). Ensuite de quoi, le bailleur social « ne peut user de ses pouvoirs que dans le but en vue duquel ils lui ont été conférés, une compétence de droit public étant toujours attribuée en fonction de l'intérêt général » (J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310). Les sociétés de logement sont tenues de « travailler en vue de la sauvegarde de l'intérêt général ou social » (J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271). « En conséquence, les sociétés de logement social ne peuvent agir, même en leur qualité de bailleuses, qu'en vertu de ce principe de finalité et de spécialité. Elles ne poursuivent pas la réalisation d'inté-

rêts privés mais la réalisation d'un service public » (Ph. VERSAILLES, « Le logement social et le droit au logement », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, la Charte, 1999, p. 221).

(48) Voy. notamment N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie - Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 333 et s.

(49) J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Échos log.*, 2009, n° 3, pp. 33 et s., ainsi que J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log.*, 2005, n° 5, pp. 16 et s.

(50) En effet, voy. *contra* : Civ. Bruxelles (LXXV), 19 novembre 2010, inédit, R.G. n° 2009/3687/A. *Cf.* sur le thème N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence - Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 214.

(51) Voy. notamment J.P. Herstal, 22 février 2009, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 31, note L. THOLOMÉ, J.P. Grâce-Hollogne, 9 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1879 (somm.), J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2005, p. 797, J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271, J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 90 et J.P. Gand, 24 juin 1985, *R.W.*, 1988-1989, p. 1093.

(52) Relatif à la protection de la vie privée et familiale ainsi qu'au droit au respect du domicile.

(53) Arrêt *Stanková c. Slovaquie* du 9 octobre 2007.

(54) Paragraphe 63.

(55) Voy. par exemple J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 33.

(56) Pour le juge de paix de Grâce-Hollogne par exemple, peuvent être autorisés à poursuivre la relation locative les individus qui au minimum, lors du décès, « vivent dans le logement et y sont domiciliés ». Et, à ce moment-là, ils doivent « manifester leur intérêt à la perpétuation de la mise à disposition du logement social » (J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log.*, 2005, n° 5, p. 16). Pour sa part, le juge de paix d'Anderlecht a jugé cruciale la circonstance que les enfants, outre leur domiciliation dans le logement social, approchaient de la soixantaine et, de surcroît, pâtissaient d'une santé chancelante (J.P. Anderlecht (II), 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120, note L. THOLOMÉ).

(57) Art. 1^{er}, 7^o, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007, remplacé par l'art. 1^{er}, § 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du gouvernement wallon du 19 décembre 2008.

(58) Circulaire 2009/18 adressée le 8 avril 2009 par la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 2.

(59) Article 26bis de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007, inséré par l'article 8 de l'arrêté du gouvernement wallon du 19 décembre 2008, *M.B.*, 26 janvier 2009.

(60) Article 23 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(61) Désormais limitée à neuf ans (comp. l'art. 6, al. 3, du bail type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 à l'art. 6, al. 3, du bail type porté par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 27 juillet 2001).

tion anticipée par le bailleur⁶⁴, entre autres) — car il ne s'agit pas véritablement d'un « nouveau bail » (contrairement à ce qu'avance le texte) dans la mesure où les ayants droit sont « cosignataires ». Par contre, l'accord du locataire en titre est requis, de sorte que cette option, si elle n'a pas encore été exercée, n'est plus ouverte au moment du décès (comme dans la présente espèce) ; les enfants ont donc intérêt, en cette matière, à anticiper — autant que faire se peut — le trépas. Par ailleurs, la circulaire du 8 avril 2009 impose au comité d'attribution (compétent dans cette matière) de motiver « de manière circonstanciée et objective » sa décision, laquelle doit intervenir « dans le strict respect de l'égalité de traitement des différents ménages qui en feraient la demande ». Et, présentée comme une simple « faculté » pour la société de logement, la mise en œuvre de cette disposition « ne constitue en rien un droit pour le locataire »⁶⁵. En tout état de cause, cette requête ne sera pas recevable si le nouveau signataire ne respecte pas les conditions de revenus et de propriété mises classiquement à l'entrée dans le logement social⁶⁶, ou encore si l'habitation ne peut plus, eu égard à la nouvelle composition du ménage, être considérée comme proportionnée⁶⁷. L'article 26bis, quoi qu'il en soit, n'est point visé par la vaste réforme du régime locatif social qui vient d'être adoptée en troisième lecture par le gouvernement wallon, pas davantage d'ailleurs que les dispositions relatives à la chambre de recours elle-même.

12. En tout état de cause, comme le relève la chambre de recours dans l'espèce commentée, il peut paraître inconséquent dans le chef de la société de logement, d'une part, de prendre effectivement l'héritière en considération du point de vue de ses revenus (lesquels ont bien été intégrés dans le calcul du loyer), de l'autre, de la tenir pour inexistante en ce qui concerne la titularité du bail, au motif qu'elle ne ferait point partie du même ménage. Le raisonnement, toutefois, a ses limites, dans la mesure où, *in fine*, seul celui qui a conclu le contrat est tenu vis-à-vis du bailleur en ce qui concerne le paiement du loyer et où, partant, il est douteux que le juge puisse condamner les occupants non signataires au paiement des arriérés, par exemple.

(62) Il peut être enclenché dorénavant sans que le bailleur social soit tenu au préalable de proposer un autre logement, proportionné (comp. l'art. 35 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 aux art. 16 et 27 de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999).

(63) C'est la résolution du bail qui frappe désormais le locataire déclinant la proposition de la société de logement de déménager vers un bien plus adapté à la composition du ménage, et non plus un simple surloyer (comp. l'art. 18, § 3, al. 1^{er}, premier tiret, du bail type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 à l'art. 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, qu'il faut lire en creux).

(64) Plusieurs hypothèses de résiliation anticipée ont été ajoutées en effet, dont le dépassement du plafond des revenus du preneur (art. 18, § 1^{er}, premier tiret, du bail type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007), le refus de mutation (art. 18, § 3, al. 1^{er}, premier tiret, du bail type), l'acquisition par le locataire d'un bien en pleine propriété (art. 18, § 2, al. 1^{er}, du bail type) ou encore l'occupation d'un bien non proportionné (art. 18, § 1^{er}, deuxième tiret, du bail type).

(65) Circulaire 2009/18 adressée le 8 avril 2009 par la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 21.

(66) Lire en creux l'art. 3, § 2, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(67) « Sans préjudice de l'article 21 [...] », dispose en effet l'article 26bis de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Mais si elle reçoit l'autorisation de demeurer au sein du parc public, l'intéressée ne tombe pas moins, en raison précisément de la disparition d'un membre du ménage, sous le coup des règles afférentes à la mutation et au surloyer puisque le bien est devenu, de ce fait, trop vaste pour elle⁶⁸. Toutefois, avec une seule chambre excédentaire (d'après ce qui ressort du dossier en tous les cas), l'ayant droit devrait être l'abri d'une migration vers un bien — social — davantage proportionné⁶⁹ aussi bien que d'une majoration de loyer⁷⁰.

3

Varia

13. Ces points éclaircis, il reste à étudier l'articulation de la chambre de recours avec les instances juridictionnelles traditionnelles. À cet égard, l'apparition de ce nouvel instrument ne vide en rien la justice de paix de sa compétence ; la chambre de recours, dit autrement, n'est en rien vouée à se substituer à cette juridiction. D'abord, parce que la chambre de recours n'est habilitée à intervenir que sur un nombre (en théorie) limité de sujets et que, par conséquent, des points tels que les arriérés de loyer, l'entretien du bien, la résolution du contrat ou encore l'éventuel trouble de voisinage lui échappent complètement. Ensuite, et surtout, parce que le juge de paix dispose d'une compétence de pleine juridiction en matière de bail. Il n'appartient nullement à un pouvoir régional, enfin, de modifier la répartition des attributions des juridictions de l'ordre judiciaire, laquelle est du ressort exclusif — via le Code judiciaire (articles 556 et s.)⁷¹ — des autorités fédérales.

Pour ces motifs, des décisions contradictoires, émanant respectivement de la juridiction civile et de cet organe administratif, ne sont pas à exclure. En tout état de cause, rien ne saurait interdire le locataire — qui échouerait devant la chambre de recours — de saisir le juge de paix pour la même question (pourvu que celle-ci relève bien de son instance).

14. Il est un dernier avantage associé à la chambre de recours, qui dépasse cette fois les intérêts des parties au contrat de bail pour concerner les autorités directement. Par ce biais, en effet, une série d'obstacles liés à l'application de la réglementation locative sociale sont portés avantageusement à la connaissance de la Société wallonne du logement, structure faîtière du secteur. On a, là, un catalyseur précieux des problèmes d'ordre juridique rencontrés sur le terrain par les preneurs. Et, pourvu qu'elles atteignent une cer-

(68) Cfr, sur un thème approchant, N. BERNARD, « La mutation des seniors dans le parc de logements sociaux », note sous Civ. Bruxelles, 26 juin 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1475.

(69) Voy. les articles 14, alinéa 2, 7^o, et 16 de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999, ainsi que l'article 59, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Notons cependant qu'un régime plus rigoureux sur ce point, entre autres, gouverne les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2008, ainsi qu'il a été donné à voir.

(70) Cfr l'article 27 de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999, de même que les articles 35 et 59, alinéa 2, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(71) Voy. en particulier l'article 590, 1^o, du Code judiciaire.

4

Conclusions

15. Pour stimulant soit ce mécanisme de résolution extrajudiciaire des conflits qu'est la chambre de recours, une mise en garde se doit, en guise de conclusion, d'être adressée. Certes, l'exposé par le preneur lui-même de ses difficultés locatives, devant un comité restreint comprenant des « pairs », a quelque chose d'éminemment vivifiant et d'humain. Attention, toutefois, à ne pas tomber dans l'excès inverse. Car la proximité qu'engendre ce face-à-face inédit entre chambre de recours et demandeur pourrait, si l'on n'y rend garde, amener celle-ci à une trop grande compréhension ou perméabilité vis-à-vis des aspirations du locataire. Le bien commun impose de recuser, avec énergie, toute dictature de l'empathie. Pour l'heure, la jurisprudence de la chambre de recours ne semble pas verser dans ce travers⁷³, mais la vigilance doit rester de mise.

16. Dans ce jeu à somme nulle qu'est le secteur du logement social (dont le patrimoine en effet ne s'étend point à proportion de la demande), toute décision prise en faveur de l'occupant actuel se répercute fatalement sur les ménages inscrits sur la liste d'attente, contraints dès lors à patienter davantage encore et qui satisfont tous bien, eux (par définition⁷⁴), aux conditions d'admission. Or, face à la situation (assurément problématique) du requérant mis en présence de la chambre, la foule anonyme des demandeurs pèse, elle, trop parfois trop peu à notre estime. Que la mise sur pied de la chambre de recours, qu'il convient de saluer, n'occulte pas dès lors la non moins nécessaire prise en considération des intérêts des ménages qui souhaitent, et depuis longtemps, intégrer le parc public et qui, dans l'attente, n'ont d'autre choix que de stationner dans un parc privé deux fois plus cher en moyenne que le logement social.

Nicolas BERNARD

Professeur
aux Facultés universitaires Saint-Louis

(72) Voy. la réponse donnée le 14 mars 2011 par le ministre wallon du Logement (J.-M. Nollet) à une question posée par E. Stoffels relative à « la chambre de recours instituée à la S.W.L. », *B.Q.R.*, sess. 2010-2011, n° 327.

(73) Sont, ainsi, déclarées la plupart du temps *non* fondées les contestations relatives au déplaçonnement du loyer par exemple (appliqué lorsque les revenus du locataire, pendant un an au moins — contre trois auparavant — excèdent de plus de 20% ceux d'un ménage à revenus modestes). Cfr articles 34, alinéas 2 et 3, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et article 26, alinéas 2 et 3, de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999; voy. également l'article 1^{er}, 30^o, du Code wallon du logement.

(74) Autrement, leur candidature aurait essuyé un refus.