

CHAPITRE VII. LA FIN DE LA CONVENTION DE BAIL DE LOGEMENT SOCIAL (Bruxelles*)

Nicolas BERNARD (professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis) et Laurent LEMAIRE (juriste)

1. Le bail privé portant sur la résidence principale est nécessairement conclu pour une durée déterminée (que ce soit pour trois ans ou moins, neuf ans ou plus, ou encore à vie). Si rien n'est explicitement indiqué dans le contrat sur ce point, celui-ci se verra assigné une durée de neuf ans¹.

2. Quant à lui, le bail social en Région bruxelloise n'est *pas* limité dans le temps, le législateur ordonnancier l'ayant stipulé en termes exprès ("Ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux à durée indéterminée [...]")².

Cette particularité ne signifie naturellement pas que le contrat de bail ne soit pas, dans le parc public (comme ailleurs), sujet à dissolution avant terme. Du reste, certaines de ces causes de dissolution sont communes à tous les contrats de location, tandis que d'autres sont spécifiques au bail de logement social. Détaillons.

SECTION Ière. GÉNÉRALITÉS : CAUSES DE DISSOLUTION COMMUNES à TOUS LES BAUX

3. Le bail-type en vigueur dans le logement social de la capitale avance que la société immobilière de service public (SISP) peut, "outre le droit commun"³, mettre fin au bail pour différentes raisons spécifiques. Cette formulation suppose en bonne logique que les règles du Code civil en la matière soient applicables au bail social.

* Cette section s'inspire, tout en remaniant et en actualisant le propos, de N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 124 et s.

¹ Voy. sur la question L. HERVE et I. DURANT, "La durée du bail de résidence principale", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul et al., Bruxelles, La Charte, 2006, p. 157 et s.

² Art. 158 du Code bruxellois du logement tel qu'institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2003 et parachevé par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 29 avril 2004. Voy. sur la question B. HUBEAU, "Kunnen sociale woningen buiten het sociaal huurstelsel om worden verhuurd ?", note sous Civ. Bruxelles, 2 février 1993, *J.J.P.*, 1994, p. 311.

³ Art. 29 du bail-type porté par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996.

Cette affirmation doit toutefois être sérieusement nuancée, tant au niveau formel que quant au fond du droit. Voyons ainsi ce qu'il en est pour les causes les plus fréquentes de dissolution d'un bail de résidence principale de droit commun que sont la survenance du terme, la résiliation anticipée et la résolution⁴.

§1er. La survenance du terme

4. Il ne peut tout d'abord être question de retenir cette cause de dissolution, les baux sociaux étant conclus à durée indéterminée comme on l'a vu.

§2. La résiliation anticipée

I. Par le preneur

5. Suivi en cela par le bail-type⁵, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 fixant le régime locatif social dans la capitale prévoit que le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au bail moyennant préavis de trois mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié)⁶.

6. Il y a, là, une ressemblance et deux distinctions⁷ par rapport au droit commun du bail de résidence principale (de neuf ans⁸).

7. Concernant la ressemblance tout d'abord, signalons que le preneur dans le parc privé dispose pareillement de la faculté de résilier anticipativement son contrat à tout moment, moyennant préavis de trois mois⁹. Et, semblablement, celui-ci commence à courir le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné¹⁰.

⁴ Il existe d'autres causes comme le décès, la disparition de la chose louée ou encore la confusion des qualités, dont toutes ne seront pas traitées ici.

⁵ Art. 28, §1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁶ Art. 37 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁷ Cf. C. MOSTIN, "Le caractère hybride de la relation juridique bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale", *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 172.

⁸ Étant entendu que le bail de *courte durée* (trois ans ou moins), lui, n'est pas susceptible de résiliation anticipée, encore que la chose soit discutée. Cf. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Story publishers, 2007, p. C-II-3-27 et s.

⁹ Art. 3, §5, al. 1er, la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduit par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

¹⁰ Art. 3, §9, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

8. Pour ce qui est maintenant des dissemblances :

- d'une part, la formalité du recommandé est expressément prévue dans le logement social (même s'il est évidemment préférable pour des motifs de preuve d'y recourir dans le parc privé également);
- d'autre part, le locataire social peut mettre fin au contrat sans pour autant être tenu de verser une indemnité éventuelle, alors que, en droit commun, le preneur d'un bail de neuf ans qui résilie anticipativement est astreint à acquitter un dédommagement équivalent à trois, deux ou un mois de loyer, selon que le bail prendrait fin au cours de la première, deuxième ou troisième année¹¹.

II. Par le bailleur

a) régime général

9. À propos, cette fois, du droit de la *SISP* de résilier le contrat de bail, on peut aussi noter de sensibles différences par rapport au régime du bail de résidence principale.

10. Tout d'abord, la réglementation régionale dispose, par exception à ce régime, que la *SISP* doit systématiquement motiver le congé qu'elle notifie¹². Notons cependant que cette exigence n'est pas uniquement d'essence formelle puisque le juge de paix a le pouvoir d'examiner la légalité de cette motivation, en la rapportant par exemple à la mission de service public qu'assume par nature la société de logement. Ainsi, comme l'indique la jurisprudence, la décision du bailleur social doit nécessairement être "motivée" et "susceptible de contrôle"¹³. Le magistrat dispose toujours ainsi de la possibilité de "vérifier" les motivations "formelle et matérielle" de la société de logement qui postule la résiliation du bail social, "en ayant toujours à l'esprit la finalité du service public"¹⁴.

Pour sa part, le régime du bail de résidence principale autorise le bailleur, dans certaines circonstances (à l'expiration du premier et du deuxième triennat, et en donnant congé six mois à l'avance), à résilier unilatéralement le bail de neuf ans *sans devoir aucunement motiver*, mais moyennant alors le paiement d'une — substantielle

¹¹ Art. 3, §5, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

¹² Art. 38 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 et art. 28, §1er, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Voy. également l'art. 4, §4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹³ J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log*, 2005, n°5, p. 16.

¹⁴ J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.J.P.*, 2000, p. 44, note.

— indemnité (de neuf ou six mois, selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat)¹⁵.

11. Sur un plan purement formel, par ailleurs, le recours au recommandé est également imposé dans le prescrit régional¹⁶, contrairement toujours au droit commun.

b) application au logement social des clauses de résiliation anticipée autorisées au bailleur dans le cadre des baux de résidence principale de neuf ans

12. Quant à ce qui touche au fond du droit, enfin, on remarque que la réglementation locative sociale ne reprend aucune des causes spécifiques de résiliation unilatérale par le bailleur des contrats de neuf ans. Pour rappel, celles-ci sont triples¹⁷ :

- occupation personnelle;
- travaux;
- sans motif, mais moyennant paiement d'une indemnité¹⁸.

13. Et pourtant, la question de l'application de ces clauses au logement social n'est pas dénuée de pertinence dès lors que le bail-type prévoit expressément lui-même que c'est "outre le droit commun" que la SISF est autorisée à mettre un terme à un bail (portant en l'espèce sur un logement inadapté et dont l'occupant refuserait de prendre en location un autre bien — adapté celui-là — au sein du parc public)¹⁹. Rappelons à cet égard que le contrat de neuf ans constitue la matrice locative par défaut (s'appliquant en l'absence de toute stipulation contraire) dans le cadre du bail de résidence principale, ce qui l'autorise, pour cette raison notamment, à revendiquer le statut de droit commun en cette matière. Et signalons encore que le régime du bail de résidence principale ne prévoit nulle résiliation du contrat pour cause

¹⁵ Art. 3, §4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil prévoit en effet que le bailleur peut, dans certaines circonstances, résilier unilatéralement le bail de neuf ans sans devoir motiver, mais moyennant notamment paiement d'une — substantielle — indemnité (de neuf ou six mois).

¹⁶ Art. 38 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁷ Voy. l'art. 3, §2 à 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

¹⁸ Sur les différentes possibilités de résiliation anticipée d'un bail de résidence principale par le bailleur, L. HERVE, "Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p.160 et s.

¹⁹ Art. 29 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Voy. également l'art. 3, al. 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Sur cette question de la mutation, on se référera utilement au n°xx.

d'inadaptation du logement (auquel cas l'expression "outre le droit commun" aurait pu être cantonnée à cette disposition particulière du droit commun). La formulation ne peut renvoyer dès lors qu'au régime du bail de résidence principale *dans son ensemble*.

Et, en ce qui concerne la durée, relevons que ces clauses de résiliation anticipée trouvent également à s'appliquer aux baux de résidence principale de *plus* de neuf ans²⁰, ce qui tend à les rapprocher encore du contrat — à durée indéterminée — en cours dans le logement social à Bruxelles (encore que — sans que la chose soit illogique — le bail à vie, lui, n'est nullement régi par ces clauses, sauf disposition en sens inverse²¹).

Relevons, au demeurant, que la société de logement qui, en raison de circonstances tout à fait exceptionnelles, en vient à mettre à disposition un logement pour une période *déterminée* se voit appliquée alors la loi du 20 février 1991²².

Enfin, il convient de rappeler qu'il fut un temps — pas si lointain — où le délai de résiliation du bail par la société de logement pour certaines causes spécifiques à l'habitat social (acquisition d'un bien immeuble, non paiement de la cotisation de solidarité) n'était *pas* indiqué dans le bail-type ni dans la réglementation régionale (ce qui a été corrigé entre-temps²³). À cette époque, quoi qu'il en soit, des auteurs n'excluaient nullement une application au bail social de la loi du 20 février 1991, non seulement dans ses délais de résiliation mais également dans les *conditions de fond* autorisant cette résiliation²⁴.

14. Au vu des arguments développés ci-dessus, les trois causes de résiliation anticipée en vigueur dans le cadre du bail de résidence principale de neuf ans peuvent-elles être appliquées au logement social en Région bruxelloise ? Concernant d'abord la première de ces causes, y a-t-il du sens, à la base, à autoriser cette personne morale qu'est le bailleur social à occuper *personnellement* et *effectivement* le bien ? Est-il possible que cette faculté-là puisse être exploitée par une entité

²⁰ Art. 3, §7, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, à lire en regard de l'art. 3, §6, al. 2, ou de l'art. 3, §8, par exemple.

²¹ Art. 3, §8, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

²² Cf. Civ. Bruxelles, 2 février 1993, *J.J.P.*, 1994, p. 311, note B. HUBEAU. En l'espèce, et au vu du contrat de location dont question, ce sont les dispositions propres au bail de courte durée que le magistrat a appliquées.

²³ Voy., pour la résiliation pour acquisition d'un bien immeuble, l'art. 4, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 (*M.B.*, 20 octobre 2001) ainsi que l'art. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 (*M.B.*, 24 mars 2004). En ce qui concerne la résiliation pour non paiement de la cotisation de solidarité, voy. l'art. 159, §1er, du Code bruxellois du logement. Pour ce qui est, enfin, de la résiliation du contrat pour refus de logement adapté, le délai était, là, bien prévu dès l'abord (art. 3, al. 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996).

²⁴ Voy. notamment C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 173.

abstraite, un bailleur qui ne soit *pas* une personne physique ?

La chose pourrait se concevoir, dans le cas par exemple où une SISF en manque de place pour ses services administratifs devrait se résoudre à résilier un bail afin d'installer ses bureaux dans les lieux qu'elle a vidés. Le tout, au nom d'un surcroît organisationnel escompté dont pourraient d'ailleurs profiter l'ensemble des preneurs (futurs et actuels). Toutefois, cette possibilité ne peut être envisagée que si la personne morale fixe dans les lieux anciennement loués "son siège social, une succursale ou un siège d'exploitation", observe Luc Herve²⁵. La simple installation de bureaux remplirait-elle cette condition ? La chose, manifestement, doit faire l'objet d'une appréciation au cas par cas.

En tout état de cause, cette initiative risque de heurter de front la mission de service public qu'ont à assumer les sociétés de logement²⁶ (et consistant à loger des personnes en difficulté socio-économique²⁷). Et ce, quand bien même un relogement serait proposé aux évincés. Au minimum, les gains attendus en efficacité dans la gestion de la SISF — qui restent entièrement à démontrer (on connaît la pesanteur de certaines sociétés de logement ainsi que leur opacité) — doivent être soumis au contrôle d'un juge qui les mettra en balance avec les conséquences sociales — parfois lourdes — liées au déménagement d'une famille défavorisée (contrainte ainsi de se couper physiquement de son réseau informel d'entraide et de solidarité)²⁸.

15. Pour ce qui est ensuite de la résiliation sans motif, l'élévation au rang constitutionnel du droit au logement, dont la concrétisation par surcroît repose au premier chef sur la puissance publique (comme le reconnaît l'article 23 de notre charte fondamentale²⁹), interdit au bailleur social de pouvoir disposer à sa guise du bien dans lequel une personne — par définition défavorisée — a installé son existence. Cette existence, l'institution même du logement social a précisément pour mission de la stabiliser autant que faire se peut

Soulignons, en tout état de cause, que la société de logement doit

²⁵ L. HERVE, *op. cit.*, p.162. Voy. également sur la question M. VLIES, "Les baux de neuf ans ou plus. Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé", *Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 1996, p. 118 et s.

²⁶ Cf. L. THOLOMÉ, "La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public", *Échos log.*, 2000, p. 151.

²⁷ Voy. *supra* n°xx.

²⁸ Voy. à cet égard J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.J.P.*, 2000, p. 44, note.

²⁹ "Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

À cette fin, la loi, le décret ou [l'ordonnance] garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment [...] 3° le droit à un logement décent" (art. 23 de la Constitution, souligné par nous).

impérativement assortir chacun des congés qu'il donne d'une motivation en bonne et due forme³⁰, ce qui exclut par voie de conséquence l'application de cette règle-là au bail social.

16. En revanche, et l'on aborde ici la troisième cause de résiliation, la dissolution anticipée du bail en raison de travaux peut s'avérer nécessaire dans un parc public sujet en effet à une dégradation rapide (et qui a justifié par conséquent le lancement par les autorités bruxelloises d'un vaste plan de rénovation qui concerne pas loin d'un logement social sur deux). Certes, le bail-type prévoit, en dérogation d'ailleurs au droit commun³¹, que le preneur doit souffrir, sans indemnisation, l'exécution de "tous travaux que la société bailleuse juge utile de réaliser" dans le cadre d'un "plan de rénovation ou d'aménagement" (et ce, quand bien même les réfections se prolongeraient au-delà de quarante jours)³². Cette disposition du bail-type, toutefois, n'envisage que le cas où le maintien du preneur dans les lieux soumis à réparation n'est pas matériellement incompatible avec la réalisation desdits travaux³³. Or, les opérations d'une certaine envergure requièrent, pour la sécurité de l'occupant notamment, que l'on vide les lieux.

17. Dans ce cadre, une résiliation du bail pour réalisation de travaux, comme dans le régime du bail de résidence principale, pourrait s'envisager, encore qu'elle ne semble pas pouvoir s'effectuer alors sans relogement — ailleurs dans le parc public — du locataire évincé, au nom à nouveau du droit constitutionnel au logement (un locataire social n'a pas à pâtir en effet d'une situation — la déliquescence du bâti — qui ne lui est en rien imputable)³⁴. Telle est en tout cas la solution privilégiée en Flandre³⁵. "On imagine mal", appuie Corinne Mostin, "que la société entreprenne des travaux qui nécessitent la libération des lieux, sans offrir au preneur un autre logement"³⁶. Un nouveau bail social devra donc, à cette occasion, être conclu³⁷. En toute hypothèse, les conditions associées par le droit du bail de résidence principale

³⁰ Art. 4, §4, et 38 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 ainsi que art. 28, §1er, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

³¹ Art. 1724 du Code civil.

³² Art. 10, §2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

³³ L'article en question inclut d'ailleurs expressément l'hypothèse de la "privation *partielle* de jouissance" (laquelle donne droit, cette fois, à une compensation financière, sous forme de diminution *temporaire* de loyer).

³⁴ Voy. *infra* n°xx.

³⁵ Voy. *infra* n°xx.

³⁶ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 174.

³⁷ Reste alors à expliciter les raisons objectives qui justifient ainsi de s'écarter des règles traditionnelles de priorité gouvernant l'attribution des habitations sociales.

à la résiliation pour travaux (relatives à la durée des rénovations, au coût, etc.) doivent être rencontrées ici également³⁸. Et, dans ce cas, le préavis doit pareillement s'élever à six mois tandis que le congé ne peut être donné qu'à l'expiration d'un triennat.

18. Soulignons à cet égard que le Code flamand du logement présente un régime intéressant en la matière. Il prévoit expressément que "lorsque l'exécution d'une opération [relevant de l'objet social de la société de logement social³⁹] requiert l'évacuation d'habitations, l'initiateur est tenu de reloger, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, les occupants"⁴⁰. Et, dans l'attribution du logement social donné, le bailleur public "accorde la priorité à ceux qu'il est tenu de reloger"⁴¹.

Certaines juridictions flamandes vont jusqu'à subordonner l'expulsion du logement à la fourniture par le bailleur social d'un relogement à l'intéressé quand bien même ce dernier serait en faute. Ainsi, lorsque la résolution du bail social du chef du retard de paiement par le locataire "va de pair avec l'évacuation de l'habitation", l'initiateur est tenu de "procéder au relogement des occupants de l'habitation", impose le juge de paix de Courtrai. Et ce logement alternatif doit même, de surcroît, être conforme aux règles régionales de qualité puisque le bailleur est astreint à "livrer la preuve du respect des conditions du Code flamand du logement"⁴².

19. Concernant cette dernière décision, tout dépend cependant, selon nous, de *l'ampleur* de la faute contractuelle dont s'est rendu responsable le locataire (et qui justifie la dissolution du bail). Serait-elle caractérisée, et le relogement semble ne pas s'indiquer, sauf à placer alors la SISF dans l'impossibilité d'assurer une rotation raisonnable dans son patrimoine immobilier et, par surcroît, à la dépouiller de tout pouvoir de dissuasion vis-à-vis des preneurs défaillants (ce qui constituerait à leur adresse un bien mauvais signal⁴³). Au demeurant, y a-t-il du sens pour la société de logement à recréer un lien contractuel (avec le rapport de confiance que celui-ci implique) avec un locataire dont le comportement passé a été considéré comme suffisamment problématique par un juge pour justifier la résolution du bail ?

³⁸ Cf. art. 3, §3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

³⁹ Mais pas exclusivement puisque cette obligation concerne également la Société flamande de logement social (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), le Fonds flamand des familles nombreuses (Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen), les agences immobilières sociales (imparfaitement traduites, en français, "agences de location sociale") et, même, les "organisations de locataires". Voy. art. 2, al. 1er, 26°, du Code flamand du logement tel qu'institué par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997, *M.B.*, 19 août 1997.

⁴⁰ Art. 26 du Code flamand du logement.

⁴¹ Art. 95 du Code flamand du logement.

⁴² J.P. Courtrai, 2 janvier 2001, *R.G.D.C.*, 2003, p. 424, note B. HUBEAU.

⁴³ "Faites ce que vous voulez, de toute façon vous pourrez rester à vie, sinon dans le même logement social, à tout le moins dans le parc public".

Signalons à cet égard qu'en Région bruxelloise, la société de logement est fondée, sur avis du délégué social, à considérer irrecevable la candidature introduite par une personne qui, dans le passé, a *déjà* été un de ses locataires mais qui n'avait pas, alors, rempli l'essentiel de ses obligations locatives envers elle (versement régulier du loyer et des charges locatives ainsi que respect des lieux)⁴⁴.

§3. La résolution

20. Comme tout contrat synallagmatique, qui implique des obligations dues les unes en contrepartie des autres, le bail social est susceptible d'être dissous, via le mécanisme de la résolution, en raison de l'inexécution fautive d'une obligation d'un des cocontractants. "La violation des dispositions conventionnelles peut justifier qu'il soit mis fin aux effets de la convention" confirme à cet égard le bail-type⁴⁵.

21. Pour connaître les conditions associées à cette résolution, c'est en premier lieu à l'article 1184 du Code civil qu'il convient de se rapporter. On en rappellera l'essentiel, à savoir qu'il est, en règle, indispensable de demander la résolution au juge. Confirme cette circonstance, dans le droit commun du bail, l'article 1762*bis* du Code civil qui interdit la clause résolutoire expresse⁴⁶ (ou plutôt le pacte comissoire⁴⁷).

Toutefois, la réglementation locative sociale ne prévoit nulle part le recours au juge. Certes, le législateur régional reste libre de déroger au droit commun, fût-il impératif, mais la question est délicate, ne serait-ce que parce qu'elle met en jeu un droit fondamental au logement paré d'une consécration constitutionnelle⁴⁸. Rappelons à cet égard que la vocation même d'une institution comme l'habitat social est de donner aux familles — par définition précarisées — la stabilité nécessaire pour recouvrer confiance et dignité et, *in fine*, tenter de s'extraire de la misère (ou, à tout le moins, arrêter de s'y enfoncer).

En tout état de cause, un simple manquement ne sera pas suffisant : il faut établir que l'inexécution fautive présente une certaine gravité. Le juge du fond est souverain quant à l'appréciation du caractère sérieux des manquements invoqués. À

⁴⁴ Art. 4, §5, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁴⁵ Art. 14, §5, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁴⁶ Voy. notamment B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 393 et s.

⁴⁷ En fait, la clause résolutoire vise plutôt, *stricto sensu*, l'arrivée d'un événement futur de réalisation incertaine, sans qu'intervienne aucune considération de volonté ou d'intentionnalité (dans le chef des cocontractants), de sorte qu'il est plus correct de parler ici de pacte comissoire. L'idée, toutefois, est globalement la même. Voy. sur ce point *Les Nouvelles*, Bruxelles, Larcier, 2ème édition, p. 233.

⁴⁸ Voy. *infra* n°xx.

cet égard, la Cour européenne des droits de l'homme vient de juger, concernant une expulsion dans un logement public en Angleterre, que "toute personne risquant de perdre son domicile [...] doit pouvoir faire déterminer par un tribunal indépendant la proportionnalité de la mesure en question" (arrêt *McCann c. Royaume-Uni*)⁴⁹.

22. C'est sans doute principalement eu égard à cette possibilité de recourir à la résolution qu'il y a lieu d'entendre que la SISP peut, "outre le droit commun", obtenir la dissolution du bail⁵⁰.

Quoique la réglementation bruxelloise ne le précise pas explicitement, il nous semble évident que, en droit, le locataire social dispose *lui aussi* de cette possibilité d'action.

SECTION II. SITUATIONS PARTICULIÈRES AU BAIL DE LOGEMENT SOCIAL

17. Outre l'application — partielle — du droit commun, la SISP peut encore mettre fin au bail pour quatre causes spécifiques légalement déterminées (et dérogoires à certaines dispositions impératives de droit commun) : le refus d'un logement adapté, le non paiement de la cotisation de solidarité, l'acquisition d'un bien immobilier et le décès du dernier locataire survivant.

Dans certains de ces cas, comme on le verra, il s'agit d'une véritable obligation pesant sur la société de logement; dans d'autres, une simple faculté.

§1er. Causes de dissolution

I. Le refus d'un logement adapté

23. La réglementation locative sociale à Bruxelles prévoit que lorsque le locataire occupe un bien devenu inadapté à la composition du ménage, la SISP est libre de mettre fin au bail, moyennant un préavis de six mois, motivé par le refus du preneur de prendre en location un logement adapté, doté d'un confort semblable au bien initialement loué, et dont le loyer n'excède pas de 15% le loyer dû à ce moment⁵¹.

Le bail-type reprend cette règle en précisant que le préavis doit être notifié par

⁴⁹ Voy., sur cet important arrêt, N. BERNARD, "Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement", note sous Cour eur. D.H., 13 mai 2008, *McCann c. Royaume-Uni*, *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, 2009 (à paraître).

⁵⁰ Art. 29 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵¹ Art. 3, al. 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

lettre recommandée⁵².

24. Pareille inertie, en effet, semble d'autant plus difficile à accepter de la part du locataire placé dans cette situation d'inadaptation qu'il bénéficie d'une priorité d'attribution "absolue"⁵³ (hors le cas du recours déclaré fondé⁵⁴) lorsque vient à être vacant un logement adapté⁵⁵.

II. Le non paiement de la cotisation de solidarité

25. Brièvement exposé ici (le point a déjà reçu un traitement approfondi plus tôt dans cet ouvrage⁵⁶), le législateur bruxellois a voulu que les locataires sociaux dépassant les revenus d'admission soient tenus de payer, outre le loyer, une cotisation de solidarité⁵⁷.

26. Comme déjà vu, les revenus d'admission sont les montants maxima de revenus dont les candidats locataires, en fonction de la composition du ménage, peuvent bénéficier pour accéder au parc public⁵⁸. Il peut arriver, toutefois, que des locataires jouissent en cours de contrat d'augmentations de salaire ou de traitement telles que leurs revenus en viennent à excéder le seuil pour postuler un logement social. Ils ne se verront cependant pas, pour ce seul motif, notifier un renon. Au nom de cette mixité sociale essentielle pour éviter de voir les cités sociales se transformer en ghettos (et afin de préserver l'équilibre financier — précaire — des SISP ajouteront certains⁵⁹), le maintien dans le parc public de ces éléments devenus "aisés" est en principe acquis.

En contrepartie, le législateur a tenu à leur imposer le paiement d'une cotisation supplémentaire spécifique, pour atténuer notamment le caractère potentiellement problématique de ce maintien à l'heure où la file d'attente pour intégrer le patrimoine immobilier social est, comme déjà dit, longue comme un jour

⁵² Art. 29 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵³ Art. 8, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵⁴ Art. 10, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵⁵ Il faut juste que l'intéressé soit locataire de la société depuis deux ans au moins et qu'il ait rempli les obligations résultant du bail en ce qui concerne le respect des lieux loués et le paiement régulier du loyer ainsi que des charges locatives. Pour le détail des conditions de fond et de procédure, nous renvoyons aux développements consacrés au système des mutations (n°xx).

⁵⁶ Voy. *infra* n°xx.

⁵⁷ Art. 159, §2 et s., du Code bruxellois du logement.

⁵⁸ Art. 2, 23°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵⁹ Il est vrai que pas moins d'un locataire social sur quatre à Bruxelles connaît des difficultés plus ou moins importantes à régler son loyer (24% des 36.166 ménages locataires sociaux très précisément).

sans pain (jusqu'à dix ans de patience sont requis pour certains, telles les familles nombreuses) et où les demandeurs (26.000 ménages au global) remplissant tous, eux, les conditions financières d'admission, par définition.

27. Le locataire devenu "trop riche" (s'il devait aujourd'hui briguer une habitation sociale) peut certes poursuivre son bail au sein du parc public mais, s'il faillit dans l'obligation de paiement de la cotisation de solidarité, la SISP n'aura d'autre choix, alors, que de mettre fin au bail, "de plein droit"⁶⁰. Le Code bruxellois du logement précise à cet égard que le congé ne peut se donner que moyennant un préavis de six mois⁶¹.

III. L'acquisition d'un bien

28. Lorsqu'un locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement⁶² ou à un usage professionnel, le contrat de bail social prendra également fin⁶³. La société de logement est toutefois tenue de ménager, ici aussi, un préavis de six mois⁶⁴.

29. La SISP a cependant la possibilité de déroger à cette condition de non propriété. La chose ne peut cependant se faire que pour des "cas individuels" et dans des "circonstances particulières", par décision motivée prise sur avis du délégué social⁶⁵.

30. Dans sa version antérieure, l'interdiction d'acquérir un droit réel sur un bien immeuble ne visait *que* les biens dont le revenu cadastral excédait un certain montant (10.000 BEF). En deçà, il n'y avait alors *pas* cause de dissolution du bail, sans qu'il fût besoin d'invoquer une quelconque dérogation particulière.

⁶⁰ Art. 28, §4, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁶¹ Art. 159, §1er, du Code bruxellois du logement.

⁶² Il est permis toutefois de s'interroger sur la nécessaire affectation du bien au logement. *Quid* à cet égard du locataire qui hérite (acquisition à titre gratuit) d'un hangar industriel certes impropre à l'habitation mais doté d'une valeur pécuniaire plus qu'intéressante à la revente ?

⁶³ Art. 28, §3, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁶⁴ Art. 4, §4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. La fin de cette disposition évoque cependant le "*candidat* locataire", par erreur selon nous, tandis que l'entame de la phrase traite bien de la *résiliation* du contrat (déjà conclu donc).

⁶⁵ Art. 4, §4 *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, lequel renvoie à l'art. 4, §2 (al. 2). Voy. également art. 28, §3 *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Cette précision a toutefois été supprimée en 2001⁶⁶.

31. Avant cette modification, en fait, la réglementation prévoyait que les propriétaires d'habitations dont le revenu cadastral dépassait bien le plafond (10.000 BEF de revenu cadastral) étaient susceptibles d'être exemptés de la résiliation du bail pour des cas individuels et dans des circonstances particulières. Dès lors, la disparition d'un tel seuil mathématique (le revenu cadastral) a eu pour effet de renforcer l'appréciation discrétionnaire dans le chef de la SISF puisque celle-ci peut désormais exercer son pouvoir d'exonération sur n'importe quel propriétaire, qu'il ait acquis un bien modeste ou non. La réglementation semble ainsi avoir perdu en sécurité juridique. Nul critère objectif — comme la hauteur du revenu cadastral — pour guider aujourd'hui l'évaluation de la SISF, livrée tout entière dès lors à la casuistique. Et ce, d'autant plus que l'avis du délégué social ne doit pas être conforme en cette matière⁶⁷.

32. Il est vrai également que le maintien, au sein de la réglementation locative sociale, d'un critère tel que le revenu cadastral devenait chaque jour un peu plus anachronique. C'est que ce montant théorique, calculé en 1980 d'après les valeurs en cours en 1975, n'a jamais été péréquâté. La péréquation, qui aurait dû avoir lieu tous les cinq ans, n'est en effet jamais intervenue, de sorte que le revenu cadastral ne correspond plus aujourd'hui à aucune réalité sur le terrain, même s'il a été indexé à partir de 1991. Linéaire, cette indexation n'a cependant fait que *figer* une distorsion qu'il aurait fallu au contraire corriger et redresser, au lieu de la couler ainsi dans le bronze. Déjà patent en temps normal, ce décalage est particulièrement prononcé dans les grandes villes, comme Bruxelles, qui ont vu le marché de l'immobilier littéralement exploser ces dernières années⁶⁸. En moyenne, les loyers perçus à l'heure actuelle doivent probablement être *quatre fois plus élevés* que le revenu cadastral sur la base duquel les propriétaires continuent d'être taxés⁶⁹. En 1989, déjà, une proposition de loi suggérait de multiplier le revenu cadastral par 1,66, c'est

⁶⁶ Art. 4, 4° et 7°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 (*M.B.*, 20 octobre 2001). Voy. aussi l'art. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 (*M.B.*, 24 mars 2004).

⁶⁷ Le recours à l'autorité de tutelle reste cependant toujours possible.

⁶⁸ Cf. M.-L. DE KEERSMAECKER, "Des loyers en constante évolution", *SLRB info*, n°51-52, juillet-décembre 2007, p. 19. Voy. également Ph. JANSSENS et P. DE WAEL, *50 années de marché immobilier en Belgique. 1953-2003*, Bruxelles, Roularta books, 2005. On se référera, enfin, à la dernière livraison (2006) de l'*Observatoire des loyers* de la Région de Bruxelles-Capitale.

⁶⁹ Le Conseil supérieur des finances avait établi ce ratio à 3,21 en 1996 (CONSEIL SUPÉRIEUR DES FINANCES, section Fiscalité et Parafiscalité, *Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière*, février 1997, p. 21). Eu égard à l'augmentation constante des loyers enregistrée depuis, et compte tenu singulièrement du "pic" observable à la fin des années nonante, l'estimation la plus basse doit se situer aujourd'hui aux alentours de 4.

dire⁷⁰.

33. Quoi qu'il en soit, le Conseil d'État a eu à connaître d'un cas relatif à cette cause de dissolution pour acquisition d'un bien immobilier. En l'espèce, un candidat locataire avait "omis" de mentionner qu'il était par ailleurs propriétaire. Un bail social fut alors conclu et, quelques mois après, l'intéressé déclara finalement sa propriété à la SISP. Un an plus tard, cette dernière prit la décision de mettre un terme au bail parce que le locataire social était toujours, à cette date, propriétaire.

La SLRB, intervenant comme autorité de tutelle, confirmera par trois fois la décision prise par la SISP. La première fois, elle axera essentiellement sa motivation sur la fraude du candidat locataire. Le Conseil d'État suspendra cette décision parce qu'il y avait eu accord tacite de la SISP depuis de nombreux mois⁷¹.

La seconde fois, c'est le comité de direction de la SLRB lui-même qui se prononça sur la question, pour endosser la décision de la SISP. Il s'ensuivit une nouvelle suspension de la part du Conseil d'État parce que ledit comité de direction n'était pas compétent⁷². Seul le conseil d'administration pouvait l'être.

La troisième fois sera la bonne en quelque sorte. La SLRB, par la voix de son conseil d'administration cette fois, a motivé sa décision par le fait que les "circonstances particulières" qui avaient justifié la dérogation (octroyée par la SISP au moment de la découverte de la situation litigieuse), impliquant l'engagement du locataire à vendre son bien, n'avaient pas été respectées. Dès lors, le locataire ne se trouvait plus dans les conditions de pouvoir bénéficier de ladite dérogation⁷³. Cette décision fit, elle aussi, l'objet d'un recours en suspension devant le Conseil d'État, lequel considéra que la question essentielle à ce stade du litige était de savoir si le locataire avait été valablement informé de la condition mise par la SISP à l'octroi de la dérogation, à savoir la vente de son bien. Après avoir relevé que l'examen du dossier mettait en évidence que tel était bien le cas, le Conseil d'État rejeta *in fine* la demande en suspension⁷⁴.

34. Soulignons encore que cette condition de non propriété s'applique également aux *candidats* locataires⁷⁵, tout comme les facultés de dérogation dans le

⁷⁰ Proposition de loi déposée à la Chambre des représentants le 10 novembre 1989 par Mme Vogels et M. Simons modifiant le Code civil en ce qui concerne les contrats de louage et tendant à sauvegarder le droit au logement par la réglementation des loyers et la protection du locataire occupant, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1989-1990, n°959/1.

⁷¹ C.E., n° 133.979 du 16 juillet 2004.

⁷² C.E., n° 138.891 du 28 décembre 2004.

⁷³ Dont la possibilité légale est prévue, rappelons-le, à l'article 4, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁷⁴ C.E., n° 152.036 du 30 novembre 2005.

⁷⁵ Art. 4, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

chef de la SISF. Et, là aussi, un plafond de revenu cadastral avait été instauré (à la même hauteur de 10.000 BEF), avant d'être pareillement retiré⁷⁶. De sorte que l'exigence en matière de non propriété est aussi stricte pour ceux qui briguent un logement social que pour ceux qui sont déjà dans la place.

35. Une dernière question, relative à l'application dans le temps des dispositions locatives sociales, requiert encore d'être posée. En fait, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 (publié le 20 octobre 2001) qui supprime la référence au revenu cadastral ne s'applique qu'aux baux conclus à *partir du 1er janvier 2002*⁷⁷. Or, incontestablement revêtue d'un caractère d'ordre public (au-delà de l'intérêt particulier des parties au contrat, c'est en effet le droit — constitutionnel — au logement qu'on entend matérialiser par la mise à disposition d'une habitation à loyer modéré comme on l'a vu⁷⁸), la réglementation relative au bail social ne devrait-elle pas être d'application *immédiate*, qui plus s'agissant d'une convention à prestations successives comme le contrat de bail ? Le Code bruxellois du logement n'a-t-il pas explicitement indiqué en tout cas que la SLRB devait être considérée comme une personne morale "de droit public"⁷⁹ ? "Il est de règle qu'une nouvelle loi impérative est d'application immédiate en ce compris aux conventions en cours", dicte en tout cas le Conseil d'État, section du contentieux administratif, dans une décision récente relative à l'application dans le temps du Code bruxellois du logement. "Elle est applicable non seulement aux situations nées postérieurement à son entrée en vigueur, mais aussi aux effets futurs de situations nées sous l'empire de l'ancienne loi et se produisant ou perdurant sous la nouvelle loi"⁸⁰.

36. En matière de droit transitoire, Corinne Mostin privilégie une position médiane qui, *in fine*, conforte cette analyse. Rappelons à cet égard que c'est une ordonnance de 1993⁸¹ qui, avant la promulgation du Code du logement — seconde

⁷⁶ Art. 4, 4° et 7°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001.

⁷⁷ Cf. art. 4, §4 *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁷⁸ Voy. *supra* dans cet ouvrage N. BERNARD, "Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent".

⁷⁹ Art. 24, §1er, du Code bruxellois du logement.

⁸⁰ C.E., 10 juin 2008, n°184.041.

⁸¹ Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, *M.B.*, 31 décembre 1993.

partie — en 2004⁸², régissait la matière du logement social au niveau législatif *s.l.* (dans la hiérarchie des normes). Ce texte fondateur a donné habilitation au gouvernement de régler lui-même plusieurs aspects de la matière.

Il se fait cependant que l'arrêté d'exécution adopté en 1996 a pris quelques libertés avec sa norme de base, qu'il a "débordée" sur plusieurs points⁸³. Or, pour Corinne Mostin, les clauses du bail-type que l'exécutif n'était *pas* habilité à traiter restent intimement de nature contractuelle (plutôt que réglementaire⁸⁴). Par conséquent, les dispositions des contrats existants rédigées en dehors de toute habilitation législative ne sauraient être affectées par l'adoption d'un nouvel arrêté. Elles "resteront d'application et ne pourront être modifiées lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, ayant la même portée, *sauf si ces questions sont réglées par des dispositions réglementaires valablement adoptées par le législateur régional*"⁸⁵. A contrario donc, et c'est le point qui nous occupe, les dispositions des contrats en cours qui ont bien, elles, fait l'objet d'une habilitation législative préalable doivent intégrer immédiatement la révision. Ceci étant dit, un passage du raisonnement nous laisse perplexe, celui qui veut que les clauses contractuelles dépourvues d'habilitation législative "reste[nt] d'application" en dépit de l'adoption d'un nouvel arrêté. C'est oublier en effet que, à défaut d'habilitation, ces clauses ne sauraient prétendre à une quelconque légalité et, partant, devraient être écartées par le juge sur pied de l'article 159 de la Constitution.

Relevons en tout état de cause que le Code du logement de 2004 a étendu notablement l'habilitation (ratifiant en quelque sorte les libertés prises par l'arrêté de 1996)⁸⁶, de sorte qu'il n'y a plus guère de points non couverts aujourd'hui.

37. À ce stade, un détour par la Cour de cassation s'impose. "En règle, une loi nouvelle s'applique non seulement aux situations qui naissent à partir de son entrée en vigueur mais aussi aux effets futurs des situations nées sous le régime de la loi antérieure, qui se produisent ou se prolongent sous l'empire de la loi nouvelle, pour autant que cette application ne porte pas atteinte à des droits déjà irrévocablement fixés", arrête à cet égard la haute juridiction. Et celle-ci de préciser que, "en matière de conventions, l'ancienne loi demeure applicable, *à moins que la loi nouvelle ne soit*

⁸² Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 29 avril 2004.

⁸³ Garantie locative et charges locatives, entre autres.

⁸⁴ Si, en revanche, habilitation il y avait bien eu, alors, suivant la thèse développée dans cet ouvrage, la nature des obligations locatives n'aurait plus fait de doute : réglementaire, bien davantage que contractuelle.

⁸⁵ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 183, souligné par nous.

⁸⁶ Comp. l'art. 156 du Code bruxellois du logement à l'art. 5, §1er, de l'ordonnance du 9 septembre 1993.

d'ordre public [...]", *quod est* dans le cas présent⁸⁷.

Et même, observent Yannick Ninane et Cédric Eyben, "le principe de survie de la loi ancienne pourrait avoir un résultat choquant dans les cas où la nouvelle loi, d'ordre public ou impérative, poursuit un but d'intérêt général [...]"⁸⁸. Il est vrai que, ici, l'ancienne réglementation pouvait tout autant exciper d'un caractère d'ordre public.

38. Dans ce cadre, il peut être utile pareillement de rappeler l'option prise à l'époque par la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale⁸⁹, qui introduisit dans la matière de la location un bouleversement autrement important que celui qui est porté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 supprimant la référence au revenu cadastral (la vocation première de la "loi Wathélet" n'était rien autre en effet que de conférer une certaine *pérennité* au cadre juridique locatif, affecté jusque-là par une instabilité normative peu commune, faite de lois temporaires qui le disputaient à des mesures provisoires)⁹⁰.

En fait, cette législation organique s'est appliquée *immédiatement* aux baux en cours (à l'exception, pour l'essentiel, de la disposition relative à la garantie locative)⁹¹. S'il s'agissait toutefois d'un contrat écrit et conclu pour une durée *déterminée*, la nouvelle loi ne s'appliquait qu'à partir du renouvellement intervenu après son entrée en vigueur⁹². *A contrario*, le bail à durée indéterminée (du genre précisément qu'on rencontre à Bruxelles dans le parc public) s'est trouvé assujetti du jour au lendemain⁹³ — ou presque — au nouveau prescrit.

IV. Le décès du locataire survivant

39. En droit commun, le bail n'est dissous ni par la mort du bailleur, ni par celle du preneur⁹⁴.

⁸⁷ Cass., 12 février 1993, *R.W.*, 1993-1994, p. 20, note De Page (souligné par nous).

⁸⁸ Y. NINANE et C. EYBEN, "Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 89.

⁸⁹ Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

⁹⁰ Voy. notamment N. BERNARD, "Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, La Charte, 2006, p. 1 et s.

⁹¹ Art. 14, §1er, de la loi du 20 février 1991.

⁹² Art. 14, §2, de la loi du 20 février 1991.

⁹³ Fait rare, il n'a pas fallu attendre plus de deux jours pour enregistrer la publication au *Moniteur belge* (daté du 22 février 1991) de la loi du 20 février 1991, dont l'entrée en vigueur était programmée il est vrai pour la semaine d'après (28 février).

⁹⁴ Art. 1742 du Code civil.

40. Le bail-type en cours dans le parc public bruxellois déroge à cette règle puisqu'il stipule que "le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant"⁹⁵. Nulle question ici, fatalement, d'un préavis, mais le bail-type précise nonobstant que, dans ce cas, "le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard"⁹⁶.

À ce propos, et à titre d'incise, il est permis de se demander pourquoi est-il aussi prévu, pour cette *autre* hypothèse de dissolution anticipée qu'est le non paiement de la cotisation mensuelle de solidarité⁹⁷ (ainsi que, précédemment, pour l'acquisition d'un bien⁹⁸), que le logement doit pareillement être libéré dans les trois mois au plus tard là où, de toute façon, est aménagé d'office un préavis (de 6 mois)⁹⁹ ? Faut-il dès lors additionner les deux délais ? La positive semble s'imposer¹⁰⁰ mais, dans le silence de la loi, il semble malaisé de se prononcer plus avant. Dans la ligne, pourquoi le gouvernement, quand il a supprimé au sein du bail-type la référence au revenu cadastral en ce qui concerne la résiliation du contrat pour acquisition d'un bien¹⁰¹, a-t-il jugé bon de la remplacer par l'indication d'un tel préavis¹⁰² alors que cette mention n'apparaît nullement pour les autres hypothèses de résiliation anticipée, laissant accroire de la sorte à une différence de traitement (*quod non*) ?

41. Quoi qu'il en soit, cette spécificité du bail social (la dissolution du contrat en cas de décès du locataire survivant) n'est, somme toute, que logique dans la philosophie générale du système. D'une part, il faut justifier d'une condition de revenus pour bénéficier d'un logement social. De l'autre, il existe des critères objectifs strictement réglementés, basés sur des points de priorité, pour sélectionner les différents candidats preneurs. Accepter que le successeur du dernier locataire puisse se prévaloir de cette seule qualité pour prôner le maintien du bail en sa faveur reviendrait dans certains cas à méconnaître la première exigence exposée ci-dessus

⁹⁵ Art. 28, §2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁹⁶ Art. 28, §5, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁹⁷ "Dans les cas prévus aux §2 et §4 du présent article [...]", dit en effet l'art. 28, §5, nouvelle mouture, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁹⁸ "Dans *chacun* des cas [...]", disait en effet l'art. 28, §5, du bail-type (souligné par nous), antérieurement à sa modification (par l'art. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004).

⁹⁹ Art. 159, §1er, du Code bruxellois du logement.

¹⁰⁰ Ne serait-ce que parce que l'art. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 a décidé expressément de maintenir ce délai de trois mois en ce qui concerne le non paiement de la cotisation, à l'inverse de ce qu'il a fait pour le cas de figure de l'acquisition d'un bien (où, il est vrai, le locataire social a de toute manière une habitation de repli).

¹⁰¹ Art. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004.

¹⁰² Voy. l'art. 28, §3, nouvelle mouture, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

et, dans tous les cas, à bafouer la seconde¹⁰³.

42 Si cette distinction très nette par rapport au droit commun du bail n'est pas sans conformité à l'esprit de l'habitat social, encore faut-il s'entendre sur la notion de "locataire survivant". S'agit-il de tout occupant de l'habitation sociale en question, quel qu'il soit, ou alors faut-il remplir des conditions plus strictes ?

Certes, le bail-type précise qu'un individu ne doit pas nécessairement être domicilié dans le logement social pour former ménage avec le locataire¹⁰⁴. D'un autre côté, toutefois, la réglementation locative définit le locataire comme "la ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui *concluent un contrat de bail avec la société*"¹⁰⁵. Ainsi donc, à s'en tenir à cette définition, il faut formellement avoir passé convention avec la SISF.

43. Cette obligation équivaut-elle à devoir *signer* littéralement le bail social (ou un avenant) ? Il semble que non. Signalons, d'abord, que l'arrivée d'un nouvel occupant dans l'habitation sociale (et, par là, dans le ménage même du locataire) ne fait pas l'objet d'une interdiction en soi; simplement est-elle soumise à "autorisation écrite expresse et préalable" du bailleur¹⁰⁶. Du reste, l'hypothèse de la modification de la composition du ménage est prise expressément en considération dans la détermination de l'évolution du loyer réel¹⁰⁷ aussi bien que du caractère adapté du logement¹⁰⁸.

Ensuite, il n'est nulle part prévu que ce nouvel occupant devra signer un avenant au bail, la seule formalité spécifique à accomplir en cas de nouvel arrivant

¹⁰³ Sur la question voy. notamment 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. Pour de plus amples développements, cf. entre autres L. THOLOMÉ, "Le bail d'un logement social est-il conclu *intuitu personae* ?", obs. sous J.P. Anderlecht, 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120 et s., P. BOSSARD, "Le bail d'un logement social est-il conclu *intuitu personae* ?", *J.L.M.B.*, 1989, p. 93 et s. ainsi que B. HUBEAU, "De sociale huurovereenkomst is geen overeenkomst *intuitu personae*", *R.W.*, 1988-1989, p. 1094 et s.

¹⁰⁴ Art. 25, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁰⁵ Art. 2, 7°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, souligné par nous.

¹⁰⁶ Art. 25, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. À titre de comparaison, voy. le système de l'art. 23, §3, de l'arrêté du gouvernement flamand du 20 octobre 2000, distinguant des hypothèses comme la naissance d'enfants ou l'emménagement du partenaire, des autres cas (comme l'hébergement d'un ami), ces derniers étant soumis à autorisation du bailleur social. Cette disposition n'a pas été reprise comme telle cependant dans la nouvelle réglementation (arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *M.B.*, 7 décembre 2007).

¹⁰⁷ Voy. par exemple les art. 2, 12°, et 19, §3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁰⁸ Combinez les art. 3, al. 1er, 4°, et 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

dans le ménage (outre l'autorisation précitée du bailleur) se limitant à en avertir "immédiatement" et "par écrit" la société bailleuse¹⁰⁹. Dès lors, quant à cette question de savoir qui est le "locataire survivant", retenir une condition — de pure forme — de signature du bail (ou d'un avenant) pécherait par excès de formalisme et, en tout état de cause, s'avérerait bien peu adéquat par rapport à la réalité.

44. Pour illustrer cette question de la transmission du bail en cas de mort, il est permis de se référer à la décision qu'a rendue le 30 mai 2002 le juge de paix d'Anderlecht¹¹⁰. Dans cette affaire, deux époux signèrent un bail social au début de l'année 1978. Un de leurs enfants emménagea avec eux quelques mois plus tard, suivi par son frère en 1985. Les parents décédèrent, l'un en 1999, l'autre en 2001. Les deux frères, âgés alors de 53 et 57 ans, se virent assignés par la SISF. Celle-ci postula leur expulsion au seul motif que, dès lors qu'ils n'étaient pas locataires initiaux et que, partant, le bail social était dissous de plein droit par la mort du "locataire survivant", ils occupaient le logement sans titre ni droit.

Le juge, relevant notamment que les frères avaient toujours correctement exécuté leurs obligations, rejeta la demande. Après avoir fait état des statuts de la SISF qui prévoyaient que toute personne de la famille qui habitait avec le locataire initial pourra continuer après le décès de ce dernier à louer les lieux, il avança que *"le droit d'occupation, en matière de logement social, est donc en principe transmissible aux héritiers du cujus"*.

45. Si le rejet de la demande peut se justifier, la motivation reprise au paragraphe ci-avant ne nous apparaît pas, par contre, des plus heureuses. Indéniablement, en effet, les deux frères tiraient leur droit d'occupation *directement* de leur qualité personnelle de locataire social (connue de longue date de la SISF) et certainement pas de leur statut d'héritier.

46. Sur cette question de savoir si la signature d'un bail est nécessaire pour qu'un membre du ménage occupant le logement social ait la qualité de locataire, il convient également de se référer à Corinne Mostin¹¹¹, qui faisait état de deux décisions intéressantes du juge de paix de Woluwé-Saint-Pierre¹¹². Dans les deux espèces, le magistrat a estimé que les occupants restants avaient bien le statut de locataire malgré l'absence de signature d'un bail.

¹⁰⁹ Art. 25, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹¹⁰ J.P. Anderlecht, 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120, note L. THOLOMÉ.

¹¹¹ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 163.

¹¹² 23 janvier 1992 (RG 2628) et 30 novembre 1995 (RG 8330).

Au stade actuel, ces deux dernières décisions nous semblent toujours devoir être approuvées au vu de l'économie générale de la réglementation applicable. Elles peuvent, par ailleurs, trouver appui sur l'argument de texte tiré de l'article 25, al. 1er, du bail-type, lequel n'évoque aucunement cette exigence de signature.

47. Dans le flou, il ne semblerait pas inutile que le législateur — ou l'exécutif régional — précise ses intentions. En effet, pour preuve du caractère incertain et controversé de cette problématique, il est permis de renvoyer à la question parlementaire posée il y a quelques mois à la Secrétaire d'État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale, question relative "à la discrimination dans le logement social liée à la définition des ménages locataires"¹¹³.

L'orateur partait du constat suivant : "Un homme d'un certain âge s'était installé avec une femme d'un certain âge dans le logement social occupé par celle-ci. Ils vivaient ensemble depuis six ans et avaient d'ailleurs vu leur loyer majoré parce qu'ils vivaient à deux. Lors du décès de la dame, la déléguée sociale — qui est votre bras armé de la SLRB, Mme la Ministre — a envoyé le courrier suivant au preneur survivant : *«Lorsqu'un locataire décède, son bail prend fin de plein droit. En ce qui vous concerne, vous ne pouvez pas être considéré comme locataire survivant, parce que vous n'avez pas signé le contrat de bail. Le fait de prendre vos revenus en compte pendant six ans ne vous a aucunement donné le statut de locataire»*"¹¹⁴.

La Secrétaire d'État réagit à cette interpellation de la sorte : "D'un point de vue juridique, les règles sont claires¹¹⁵, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement social. Seules les personnes signataires du bail, les personnes mariées ou en cohabitation légale¹¹⁶, peuvent rester dans le logement en cas de décès d'un des cosignataires. Ceci n'a rien à voir avec la notion de ménage. La personne à laquelle vous faites allusion s'est retrouvée en mauvaise posture parce qu'elle ne relevait d'aucune de ces situations".

Si telle est la position officielle des autorités, force est de constater qu'elle est en contradiction avec la jurisprudence exposée ci-dessus et, plus préoccupant, avec le texte même du bail-type (art. 25).

§2. Marge d'appréciation de la société de logement (obligation ou faculté de

¹¹³ Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, Compte-rendu intégral, commission du logement et de la rénovation urbaine, session 2006-2007, n° 43, séance du 27 février 2007, p. 28 et s.

¹¹⁴ *Ibidem*, p.28.

¹¹⁵ Il faut le dire vite !

¹¹⁶ Sur les effets du mariage et de la cohabitation légale sur les baux de résidence principale de droit commun, voy. Ch.-É. DE FRÉSART, "Bail et couple font-ils bon ménage ? Propos sur le bail du logement principal de la famille et l'art. 215 du Code civil", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 265 et s.

résiliation ?)

48. En matière de résiliation du bail social, de quelle marge d'appréciation disposent les sociétés de logement confrontées aux différents cas de figure ci-décrits (refus d'un logement adapté, non paiement de la cotisation de solidarité, acquisition d'un bien immobilier et décès du dernier locataire survivant) ? Peuvent-elles ou *doivent-elles*, en d'autres termes, mettre fin au bail ?

49. Que ce soit pour le décès du locataire survivant ou pour non paiement de la cotisation mensuelle de solidarité, le contrat, renseigne le bail-type, prend fin "de plein droit"¹¹⁷.

50. C'est un autre régime toutefois qui gouverne le refus d'un logement adapté puisque cette circonstance "peut justifier" que la société apporte un terme au bail (et non "doit", par exemple)¹¹⁸.

51. En ce qui concerne, enfin, l'acquisition d'un bien immobilier, le bail-type prévoyait précédemment que le contrat prenait fin "de plein droit"¹¹⁹ et que le bien devait être libéré "dans les trois mois au plus tard"¹²⁰.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 a cependant supprimé et l'une et l'autre de ces mentions au sein du bail-type¹²¹, ce qui est indicatif d'une volonté de ne plus rendre la dissolution automatique.

L'expression "prend fin" (pour le contrat) n'en a pas moins été maintenue dans le bail-type. Même amputée du vocable "de plein droit" qui la suivait directement, elle reste en porte-à-faux non seulement avec la réglementation locative sociale (qui, comme on l'a vu, autorise depuis le début la société à déroger à cette condition de non propriété) mais avec ledit bail-type lui-même¹²².

52. En droit comme en fait, la SISF dispose dès lors d'une substantielle marge d'appréciation en cas d'accession à la propriété ou de refus d'un logement adapté

¹¹⁷ Art. 28, §2 et 4, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹¹⁸ Art. 3, al. 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹¹⁹ Art. 28, §3, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹²⁰ Art. 28, §5, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹²¹ Art. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 (*M.B.*, 24 mars 2004).

¹²² Voy. l'art. 28, §3 *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

dans le chef du preneur puisqu'elle est libre de *ne pas* exiger la résiliation du contrat, en fonction des circonstances d'espèce.

53. Il reste à voir dans quelle mesure cette véritable obligation reposant sur les épaules du bailleur social de mettre fin au contrat dans certaines hypothèses (décès du locataire survivant et non paiement de la cotisation mensuelle de solidarité) est compatible avec l'interdiction du pacte commissaire exprès et la nécessité d'un contrôle juridictionnel préalable à la résolution du bail. Dès lors que cette question sera plus particulièrement instruite au sein de cet ouvrage au départ de la réglementation wallonne¹²³ et, à la fois, dans le cadre des missions de service public assumées par les sociétés de logement, l'on se permettra de renvoyer à ces développements-là¹²⁴.

Et, pour donner juste un aperçu de l'enjeu et du caractère non univoque de la question, il convient de reconnaître, avec Corinne Mostin, que la dissolution automatique du bail pour non paiement de la cotisation de solidarité par ailleurs¹²⁵ risque de s'avérer "excessive" dès lors que le locataire pourrait très bien se montrer tout à fait capable de régulariser sa situation et résorber progressivement l'impayé¹²⁶.

SECTION III. LA VENTE DU LOGEMENT SOCIAL AU LOCATAIRE

54. Contrairement à la Flandre où à la Région wallonne¹²⁷, la pratique de la vente du logement social au locataire est tout à fait marginale en Région de Bruxelles-Capitale, pour ne pas dire inexistante. Un examen plus poussé sur ce sujet ne s'indique donc pas.

SECTION IV. LES MUTATIONS DANS LE PARC SOCIAL

55. Il est une dernière question à examiner, qui présente un lien certain avec la thématique de la fin du bail social : les mutations dans le parc public.

¹²³ La Région wallonne prévoit elle aussi une série d'obligations de résiliation du bail social pesant sur le bailleur, en nombre plus imposant même que son homologue bruxelloise. "La société *met fin* au présent bail...", dicte en ce sens 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 (art. 18, §1er, 1er tiret, souligné par nous).

¹²⁴ Voy. respectivement *infra* n°xx et *infra* n°xx.

¹²⁵ Le locataire de mauvaise foi qui n'acquitterait que partiellement la somme globale dont il est redevable pourrait-il ainsi soutenir que l'argent par lui versé doit servir par priorité à régler la cotisation mensuelle de solidarité (*cf.* art. 1253 du Code civil), ce qui le prémunirait dans son esprit d'une résolution automatique du bail ? La ficelle, toutefois, est un peu grosse (*cf.* art. 1256 du Code civil).

¹²⁶ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 176.

¹²⁷ Voy. notamment xx

Comme on l'a déjà vu¹²⁸, l'habitation sociale ne peut être attribuée au candidat — aussi avancé soit celui-ci dans le classement — que si elle est "adaptée" à la composition du ménage¹²⁹ :

56. Il peut arriver aussi que la composition du ménage se modifie *en cours de bail*; la chose est même fréquente et, somme toute, parfaitement logique (mariage, naissance, départ des enfants devenus adultes, etc.). Quelle règle appliquer alors ?

Ce cas a été expressément abordé par la législation régionale et, en premier lieu par le Code du logement, qui a ainsi habilité le gouvernement à déterminer le régime de la mutation¹³⁰. Ce concept désigne la migration d'un locataire social habitant un logement devenu inadapté vers un autre appartement¹³¹, toujours dans le parc public, mais adapté celui-là à la nouvelle composition de la famille.

Ce faisant, le législateur ordonnancier a surtout (uniquement ?) visé le cas de la *suradaptation*, qui caractérise schématiquement le logement devenu trop vaste (départ d'enfants) plutôt que trop exigu (naissance). Ainsi, la mutation "est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement"¹³². Le texte dispense cependant de la mutation les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans (tout comme les personnes handicapées), dans un souci probablement de ne pas risquer de leur faire subir un déracinement (on sait combien les seniors sont attachés à leur lieu de vie par exemple), déracinement susceptible d'engendrer à son tour un traumatisme social (éloignement par rapport au réseau de sociabilité) ou identitaire (perte des repères).

57. Quant à lui, l'arrêté du 26 septembre 1996 aborde la problématique en évoquant tantôt les logements "suradaptés", tantôt les logements "inadaptés". La première notion vise spécifiquement le cas où le logement social dispose d'au moins deux chambres excédentaires¹³³. La seconde, pour sa part, n'est pas définie. Les textes ne sont dès lors pas des plus clairs quant à savoir si ces deux termes sont censés recouvrir une même réalité. En fait, le second qualificatif englobe le premier en ce qu'il vise tout logement dont le nombre de chambres ne correspond pas à la

¹²⁸ Voy. *supra* n°xx.

¹²⁹ Art. 2, 5°, et 3, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Ceci, sans préjudice de l'application de la dérogation spatiale examinée plus haut (n°xx).

¹³⁰ Art. 156, 7°, du Code bruxellois du logement.

¹³¹ Ou une maison unifamiliale, mais elles sont rares à Bruxelles, contrairement à la Wallonie : 55% (Société wallonne du logement, *Rapport sur l'application de la réglementation locative. Exercice 2001-2003*, p. 17).

¹³² Art. 156, 7°, du Code bruxellois du logement.

¹³³ Art. 2, 24°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

composition du ménage, que l'habitation soit trop petite ou trop grande. Et, en ce qui concerne surtout les effets associés à ces concepts, la suradaptation *sensu stricto* enclenche un complément de loyer comme on le verra tandis que, de manière générale, l'inadaptation est plutôt mobilisée dans le cadre des mutations.

58. Face aux personnes qui occuperaient un logement inadapté, le dispositif régional a instauré donc deux réactions : l'application dans certaines conditions (deux chambres excédentaires) d'un complément de loyer¹³⁴ et, plus généralement, une procédure de mutation vers une habitation adaptée (que le logement actuel soit devenu trop petit ou trop grand, et sans nombre minimum de chambres en trop — ou en trop peu)¹³⁵. Ces deux dispositifs s'articulent de la manière suivante : dès que les locataires sociaux visés introduisent une demande de mutation vers un logement adapté, l'éventuel complément de loyer ne peut plus être exigé¹³⁶. Concentrons-nous ici sur la seconde de ces réactions (la mutation), étant entendu que la première (le complément de loyer) a déjà fait l'objet d'un traitement autonome et approfondi plus haut¹³⁷.

59. La SISP est donc tenue¹³⁸, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer par "priorité absolue"¹³⁹ à ses locataires qui occupent une habitation "inadaptée".

Encore faut-il que le demandeur :

- soit locataire de la SISP depuis au moins deux ans;
- et ait rempli les obligations résultant du bail conclu avec la SISP en ce qui concerne le respect des lieux loués et le paiement régulier du loyer et des charges.

La SISP peut toutefois renoncer au préalable de respect de ces deux conditions, notamment lorsque le loyer nouveau s'annonce inférieur au loyer du logement précédent¹⁴⁰. La nécessité de libérer les — trop rares — logements multi-chambres dans le parc public, face aux familles nombreuses qui patientent parfois jusqu'à dix ans sur les listes d'attente, a emporté toute autre espèce de considération

¹³⁴ Art. 22bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹³⁵ Art. 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹³⁶ Sur le lien entre la mutation et le complément de loyer, voy. C.E., Arrêt n° 94.440 du 29 mars 2001, dont question ci-dessous (n°xx).

¹³⁷ Voy. *supra* n°xx.

¹³⁸ Art. 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹³⁹ "Sans préjudice de l'article 10" de l'arrêté, dit cependant l'art. 8. Cet article 10 vise la "priorité absolue" octroyée à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant pour le (candidat-) locataire ayant introduit un recours auprès de la SLRB, laquelle y aura fait droit. C'est donc bien ce cas visé par l'article 10 qui constitue la priorité absolue des priorités absolues.

¹⁴⁰ Art. 8, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

manifestement.

60. Il n'empêche, la prise en location d'une nouvelle habitation sociale risque d'entraîner pour le locataire un surcoût, du moins si celle-ci est plus vaste que la précédente. Lorsque dès lors, sur proposition de la SISF, un locataire qui occupe un logement inadapté de la société prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire¹⁴¹ fixé en son temps à 20.000 BEF (à convertir et indexer donc¹⁴², et qui s'élève aujourd'hui à 585,75 euros), pour autant que les revenus du ménage soient inférieurs au revenu dit de référence¹⁴³.

61. Signalons, enfin, que la réglementation a assorti la carotte d'un bâton. Elle autorise ainsi la SISF à mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivé par le refus du locataire de prendre en location un logement adapté, doté d'un confort semblable au bien initialement loué, et dont le loyer n'excède pas de 15% le loyer dû à ce moment¹⁴⁴. Le bail-type reprend cette règle en précisant que le préavis doit être notifié par lettre recommandée¹⁴⁵.

62. Quelles sont, pour clore le point, les conséquences du nouveau régime d'hébergement égalitaire (la garde alternée étant devenue la norme par défaut¹⁴⁶) sur le caractère adapté du bien ? À cet égard, les autorités sont progressivement en train de s'adapter au phénomène de la famille recomposée, partant du principe qu'un parent divorcé risque de ne pas obtenir la garde — même alternée — s'il ne dispose pas d'un logement doté d'un nombre suffisant de chambres pour accueillir sa progéniture (une semaine sur deux). À cet égard, la Secrétaire d'État au logement a déclaré que "depuis deux ans, en effet, à la demande de la société régionale de logement, je suis amenée à signer des dérogations diverses. Il s'agit notamment de personnes (souvent des pères) qui souhaitent accueillir leurs enfants, dans le cadre de la garde alternée ou non, ou tout simplement voir leurs enfants, ce qui est crucial.

¹⁴¹ Art. 3, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁴² Au 1er janvier 1997, indexés depuis par application de l'art. 24 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 (application de l'indice-santé).

¹⁴³ Lequel revenu est défini à l'art. 2, 13°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Voy. également l'art. 17, §2.

¹⁴⁴ Art. 3, al. 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁴⁵ Art. 29 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁴⁶ Cf. loi du 18 juillet 2006 tendant à privilégier l'hébergement égalitaire de l'enfant dont les parents sont séparés et réglementant l'exécution forcée en matière d'hébergement d'enfants, *M.B.*, 4 septembre 2006.

Ces personnes demandent des dérogations au nombre de chambres autorisées ou encore des dérogations au loyer à payer. On me demande toujours d'accorder des dérogations, ce que je peux comprendre, je considère même que c'est normal actuellement. [...] Je précise donc, chaque fois, que je ne certifie pas que la personne a la charge de l'enfant, mais que, tenant compte des circonstances, j'autorise ces dérogations. Bien entendu, je suis d'accord avec vous : si ces demandes devaient connaître une ampleur importante, nous ne pourrions plus continuer à procéder ainsi". Pour le surplus, nous renvoyons aux débats (dont est extrait le passage ci-dessus) qui eurent lieu lors de la réunion du 2 mai 2006 de la commission du logement du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale¹⁴⁷.

Relevons, à titre de comparaison, que cette évolution sociologique et juridique n'est pas non plus passée inaperçue par législateur wallon, qui a cependant décidé de répercuter officiellement le changement au sein de sa réglementation¹⁴⁸. Désormais, par l'effet de l'arrêté du 6 septembre 2007, la société de logement social doit, pour l'attribution d'un logement, tenir compte expressément "du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement"¹⁴⁹. Autrement dit, on institutionnalise la possibilité de laisser inoccupées des chambres sept jours sur quatorze (puisque la progéniture sera une semaine chez l'un des parents, une semaine chez l'autre); on organise le vide locatif en quelque sorte¹⁵⁰.

¹⁴⁷ Parlement de la région de Bruxelles-Capitale, Compte-rendu intégral, commission logement, session 2005-2006, n° 60, réunion du 2 mai 2006, p. 3 et s.

¹⁴⁸ Sur cette question, voy. *supra* n°xx.

¹⁴⁹ Art. 1er, 15°, al. 2, 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.

¹⁵⁰ Cf. N. BERNARD, "Les femmes, la précarité et le mal-logement", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2007, n°1970.