

Numéro du rôle : 2943
Arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005

A R R E T

---

*En cause* : le recours en annulation des articles 18 à 23 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires et autres.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents M. Melchior et A. Arts, et des juges P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke et J. Spreutels, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président M. Melchior,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

## I. *Objet du recours et procédure*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 8 mars 2004 et parvenue au greffe le 10 mars 2004, un recours en annulation des articles 18 à 23 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (publiée au *Moniteur belge* du 9 septembre 2003) a été introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue du Lombard 76, P. Raes, demeurant à 1050 Bruxelles, rue De Praetere 38, M.L. Stockhem, demeurant à 1180 Bruxelles, avenue A. Dupuich 24, C. Persoons, demeurant à 1750 Sint-Kwintens-Lennik, Breynaertstraat 93, et X. Laloux et A. Van Roy, qui ont fait élection de domicile à 1180 Bruxelles, avenue Winston Churchill 253.

Des mémoires ont été introduits par :

- le Gouvernement wallon;
- le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- le Gouvernement flamand;
- l'a.s.b.l. « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat/Brusselse Bond voor het Recht op Wonen », dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue du Grand-Serment 2/1.

Les parties requérantes ont introduit des mémoires en réponse, et l'a.s.b.l. « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat/Brusselse Bond voor het Recht op Wonen », le Gouvernement wallon et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ont également introduit des mémoires en réplique.

A l'audience publique du 18 janvier 2005 :

- ont comparu :
  - . Me B. Cambier et Me F. Piret, avocats au barreau de Bruxelles, pour les parties requérantes;
  - . Me B. Lemal, avocat au barreau de Bruxelles, pour l'a.s.b.l. « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat/Brusselse Bond voor het Recht op Wonen »;
  - . Me A.-M. Hannon, avocat au barreau de Liège, pour le Gouvernement wallon;
  - . Me J. Sohier, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
  - . Me P. Van Orshoven, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;
- les juges-rapporteurs R. Henneuse et E. Derycke ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *En droit*

- A -

### *Quant à l'intérêt des parties requérantes*

A.1.1. La première partie requérante, le Syndicat national des propriétaires, est une association sans but lucratif dont l'article 4 de ses statuts précise qu'elle a pour objet « la défense du droit de propriété privée, immobilière et mobilière » ainsi que « l'introduction devant les juridictions pénales, civiles et administratives tant nationales qu'européennes de toutes les actions en justice qui se justifieraient par la défense de son objet et des intérêts collectifs ou privés de ses membres, qu'ils soient moraux ou matériels [...] ». Les articles 18 et suivants de l'ordonnance litigieuse aboutiraient à la mise en œuvre d'un droit de gestion public sur les logements inoccupés, insalubres ou déclarés inhabitables et donc à la dépossession de ceux qui, sur ces logements, détiennent des droits réels. Dès lors que ces dispositions seraient de nature à porter atteinte au droit de propriété, elles pourraient affecter directement et défavorablement l'objectif que l'association requérante s'est donné pour mission de défendre.

Les deuxième à sixième parties requérantes sont propriétaires ou copropriétaires d'immeubles sis dans la Région de Bruxelles-Capitale qui, pour diverses raisons, sont inoccupés ou peu occupés durant l'année. Elles estiment qu'à ce titre, elles risquent de se voir imposer le « droit de gestion publique » organisé par l'ordonnance litigieuse, de sorte qu'elles seraient recevables à solliciter l'annulation de l'ordonnance attaquée.

A.1.2.1. Dans son mémoire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale conteste l'intérêt à agir de l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires dès lors qu'elle ne montrerait en rien en quoi le droit de propriété dont la protection constitue son objet social serait atteint par les dispositions attaquées. Il ne serait, en effet, pas contestable que l'immeuble qui fait l'objet d'une gestion publique reste la propriété de son propriétaire et qu'il n'y a, en l'occurrence, aucune expropriation ou confiscation au sens propre du terme. Les dispositions attaquées organisent tout au plus une gestion de l'immeuble par un opérateur immobilier public au nom et pour compte de son propriétaire, lequel devrait ainsi toucher quelques revenus de son bien, par hypothèse inoccupé.

A.1.2.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient également que l'intérêt des deuxième à sixième parties requérantes paraît dénué de tout caractère certain dès lors que les logements inoccupés, mais où le propriétaire continue à être domicilié, sont exclus de la présomption d'inoccupation instaurée par l'article 18, § 2, de l'ordonnance attaquée, de telle manière qu'ils ne peuvent pas être touchés par la gestion publique. Seule l'inoccupation spéculative justifierait la mise en œuvre du droit de gestion publique institué par l'ordonnance et non l'inoccupation intellectuelle ou accidentelle.

A.1.2.3. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souligne également que les parties requérantes sont en tout cas sans intérêt à postuler l'annulation de l'article 23 de l'ordonnance attaquée, lequel ne porte pas sur le droit de gestion publique mais se limite à organiser une tutelle de substitution en cas de défaillance des autorités communales. Il n'existerait dès lors aucun lien avec les règles relatives au droit de gestion publique des logements inscrites dans le chapitre II de l'ordonnance.

A.1.3. Dans son mémoire en intervention, le Gouvernement wallon signale que, sans reconnaissance préjudiciable, il ne met en cause *a priori* ni la recevabilité du recours ni l'intérêt à agir de ceux qui l'ont introduit. Il fait toutefois remarquer que les quatrième et sixième parties requérantes n'ont pas de domicile en

Belgique et que seule la sixième partie a fait élection de domicile en Belgique. La procédure ne serait donc pas régulière sur le plan de l'article 82 de la loi spéciale en ce qui concerne X. Laloux.

A.1.4.1. Dans leur mémoire en réponse, les parties requérantes soutiennent que contrairement aux allégations du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, elles disposent de l'intérêt requis pour solliciter l'annulation de l'ordonnance litigieuse.

En ce qui concerne la première partie requérante, il est soutenu que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale reconnaît lui-même dans son mémoire que l'ordonnance apporte une restriction au droit de propriété en ce qu'elle prive le propriétaire de l'*usus*, attribut essentiel du droit de propriété. Les arrêts n<sup>os</sup> 40/99, 67/2000 et 105/2000 dans lesquels la Cour a déjà reconnu l'intérêt à agir de l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires devraient, à l'estime de celle-ci, être transposés au cas d'espèce.

En ce qui concerne les autres parties requérantes, il est allégué que le risque pour celles-ci de voir leurs immeubles inoccupés est bien réel. Plusieurs arrêts rendus par la Cour sont cités selon lesquels la qualité de propriétaire d'immeubles à mettre en location suffirait à justifier d'un intérêt à agir.

A.1.4.2. Les parties requérantes indiquent également qu'il est inexact de prétendre que le droit de gestion publique ne trouverait pas à s'appliquer aux logements provisoirement inoccupés. En effet, l'ordonnance ne subordonne la mise en œuvre de ce droit à aucune condition de durée de l'inoccupation. Quant aux personnes qui disposent d'un immeuble en copropriété, elles risqueraient *a priori* de tomber dans le champ d'application de l'ordonnance pour les appartements de l'immeuble dont elles sont copropriétaires mais qu'elles n'occupent pas personnellement.

Il est encore soutenu qu'il ne ressort ni du texte de l'ordonnance ni de l'exposé des motifs que le droit de gestion publique ne concerne que l'inoccupation spéculative.

Les deuxième à sixième parties requérantes conserveraient donc chacune leur intérêt au recours, dès lors que l'ordonnance attaquée fait tout au plus et sans autre précision référence à des motifs sérieux d'inoccupation (article 20) et à la possibilité pour le titulaire de droits réels de justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire (article 18).

A.1.4.3. Enfin, en ce qui concerne l'intérêt à obtenir l'annulation de l'article 23 de l'ordonnance bruxelloise, les parties requérantes dénoncent le fait que cette ordonnance n'organise aucun contrôle préalable à la mise en œuvre du droit de gestion publique, que ce soit sous la forme d'une tutelle d'autorisation ou d'un contrôle juridictionnel *a priori*, qui permettrait de prémunir le particulier contre l'arbitraire de la puissance publique.

A.1.5.1. Dans son mémoire en réplique, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que les motifs sérieux pour lesquels le titulaire de droits réels pourrait justifier l'inoccupation de son immeuble doivent être appréciés *in concreto* par l'autorité administrative conformément au principe de bonne administration et sous contrôle du juge de l'excès de pouvoir. Il n'y aurait donc pas plus de risques d'insécurité juridique ou d'arbitraire de l'autorité, laquelle aura l'obligation de statuer en se référant à la volonté du législateur telle qu'elle ressort des travaux préparatoires.

A.1.5.2. S'agissant de l'intérêt de l'ensemble des parties requérantes à obtenir l'annulation de l'article 23 de l'ordonnance attaquée, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient qu'à suivre leur raisonnement, il n'y aurait plus aucune forme de contrôle, l'autorité de tutelle ne pouvant plus faire usage d'une tutelle de substitution, alors même qu'il s'agit là, selon les parties requérantes, de l'une des seules dispositions susceptibles de les prémunir contre l'arbitraire de la puissance publique.

*Quant à l'intervention de l'a.s.b.l. « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'habitat/Brusselse Bond voor het Recht op Wonen », en abrégé R.B.D.H.-B.B.R.o.W*

A.2.1. L'article 6, § 1er, des statuts de l'a.s.b.l. R.B.D.H. énonce :

« L'association est administrée par un conseil d'administration composé de minimum cinq membres. Les deux groupes linguistiques y seront représentés. »

Le même article énonce en son sixième paragraphe :

« Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration et la gestion de l'association. Il agit comme demandeur ou défendeur dans toutes les actions en justice et décide d'utiliser ou non les droits de recours. Il peut déléguer un de ses membres pour le représenter et agir en son nom. »

L'association estime qu'à la lecture de ses statuts, elle dispose d'un intérêt à intervenir volontairement dans le recours en annulation pendant devant la Cour.

A.2.2. L'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires fait observer que la partie intervenante ne démontre pas qu'un registre des membres de l'a.s.b.l. a bien été établi et déposé au greffe du tribunal de commerce. Les prénoms des administrateurs apposés sur la décision d'intervenir différeraient, en outre, de ceux qui figurent sur les statuts publiés aux annexes du *Moniteur belge*. Rien ne permettrait par ailleurs d'affirmer que la liste des administrateurs a fait l'objet d'une actualisation et, partant, d'une nouvelle publication. La personnalité juridique de l'association serait donc inopposable aux tiers et la composition du conseil d'administration serait en outre irrégulière.

L'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires reproche également à la partie intervenante que la décision d'intervenir du conseil d'administration n'est signée par aucun des administrateurs qui, par ailleurs, ne sont désignés que par leur prénom. Il serait dès lors « impossible de vérifier si les quorums de présence et de votes requis ont été atteints ».

Enfin, il est allégué que la décision d'intervention est rédigée en des termes particulièrement confus et lacunaires qui ne permettraient pas de faire connaître la position de l'a.s.b.l. intervenante et n'indiqueraient nulle part si elle soutient ou s'oppose au recours en annulation introduit par les parties requérantes.

A.2.3. Dans son mémoire en réponse, l'a.s.b.l. R.B.D.H. renvoie à la pièce n° 4 du dossier attestant du fait que la liste des membres de l'a.s.b.l. a été déposée au Tribunal de commerce de Bruxelles le 24 mai 2004.

En ce qui concerne la prétendue absence de signature de deux administrateurs sur la décision d'intervenir, la partie intervenante précise que, dans le cas d'espèce, la décision d'intervenir n'émane pas de deux administrateurs mais bien de l'ensemble du conseil d'administration. L'absence de signatures serait donc sans conséquence sur la validité de la décision d'intervenir. Il est encore précisé que c'est dans un esprit fraternel que l'a.s.b.l. adopte le tutoiement lors de la tenue des conseils d'administration et que les prénoms qui sont cités dans la décision d'intervenir sont les prénoms de tous les administrateurs. En outre, s'il n'est pas précisé à quelle majorité la décision d'intervenir a été adoptée, c'est dans la mesure où cette décision a été adoptée à l'unanimité des présents.

Enfin, en ce qui concerne le prétendu caractère lacunaire de la décision d'intervenir, l'a.s.b.l. soutient qu'il ressortirait des différentes pièces du dossier ainsi que de l'objet social de l'a.s.b.l. lui-même que celle-ci défend le Code du logement adopté par la Région de Bruxelles-Capitale.

L'a.s.b.l. intervenante prétend encore que le recours en annulation, rédigé en termes trop généraux et tendant à l'annulation de l'ensemble de l'ordonnance, devrait être déclaré irrecevable.

#### *Quant au fond*

A.3.1.1. Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 10, 11, 16, 17, 35 et 39 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, des articles 6, § 1er, IV, 10 et 79, § 1er, de la loi du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et enfin de l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Dans une première branche du moyen, il est allégué que l'ordonnance litigieuse crée des situations d'expropriation de fait et est à l'origine d'une véritable dépossession. Elle priverait, en effet, le propriétaire du droit d'usage, de jouissance et de gestion sur son bien, alors que les articles 16 et 17 de la Constitution, de même

que l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, élèvent le droit de propriété au rang de droit fondamental.

L'ordonnance litigieuse permettrait de dépouiller un propriétaire de son droit d'usage sur son bien « pour une durée maximale de neuf ans et même plus ». Le pouvoir d'expropriation dont bénéficie l'opérateur immobilier public serait d'autant plus fort que celui-ci n'est pas obligé de faire droit à la demande du propriétaire de reprendre la gestion de son bien. La dépossession s'apparenterait à une véritable mesure d'expropriation dans le cas du propriétaire peu fortuné qui, au bout de neuf ans, ne parviendrait pas à rembourser le solde de l'ensemble des frais exposés directement ou indirectement par l'opérateur immobilier public. Le constat de dépossession s'imposerait avec la même évidence dans le cas du particulier qui est domicilié à l'étranger et est propriétaire d'un immeuble bruxellois qui constitue son seul pied-à-terre en Belgique.

D'après les parties requérantes, la position de l'opérateur immobilier public serait celle d'un propriétaire de fait. En effet, le droit de gestion publique consacré dans l'ordonnance s'apparenterait à une prise de possession, dès lors que le *corpus* (mainmise matérielle sur la chose) et l'*animus* (intention du possesseur d'agir pour son propre compte comme maître du droit possédé) sont présents. Or, l'expropriation de fait qui est opérée par l'ordonnance litigieuse ne respecterait pas les conditions constitutionnelles et légales de l'expropriation, dès lors qu'aucun recours juridictionnel n'est organisé et qu'aucun régime de juste et préalable indemnité n'est prévu.

Enfin, les parties requérantes soutiennent que l'autorité expropriante devrait être déclarée incompétente dès lors que, conformément à la jurisprudence de la Cour d'arbitrage, si les gouvernements peuvent accorder à d'autres personnes morales l'autorisation de procéder à des expropriations dans les matières régionales, l'octroi de l'autorisation est subordonné à une appréciation au cas par cas en ce qui concerne la nécessité de l'acquisition par les administrations subordonnées des immeubles dont l'expropriation est visée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

A.3.1.2. Dans une deuxième branche du premier moyen, les parties requérantes prétendent que si le droit de gestion publique prévu par l'ordonnance litigieuse ne devait pas s'assimiler à une expropriation de fait, force serait d'admettre que ce type de gestion entraîne une redéfinition du droit de propriété étrangère à la conception de la propriété, telle qu'elle est exprimée à l'article 544 du Code civil.

Le législateur bruxellois porterait, de ce fait, atteinte au caractère général que revêt le droit de propriété en imposant un régime particulièrement restrictif qui dépouille le propriétaire de l'*usus*, du *fructus* et de l'*abusus* alors que ceux-ci sont des attributs inhérents au droit de propriété.

Le législateur bruxellois porterait également atteinte au caractère exclusif de la propriété en organisant un système où deux personnes sont propriétaires de la même chose pour le tout. Ce faisant, il porterait atteinte aux compétences qui reviennent aux autorités fédérales au titre de compétences résiduelles.

A.3.1.3. Dans une troisième branche du premier moyen, il est soutenu que si la Cour devait considérer que la réglementation en cause ne constitue pas une expropriation de fait ou une redéfinition illégale de la propriété, le droit de gestion publique tel qu'il est consacré par l'ordonnance devrait s'analyser comme une réglementation de l'usage des biens particulièrement stricte et excessivement attentatoire au droit au respect de la propriété. Si la nécessité du droit de gestion publique peut se concevoir aisément dans le cas d'immeubles insalubres qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques, il s'imposerait en revanche de veiller, avant la mise en œuvre de ce droit sur des immeubles privés, qu'aucun immeuble appartenant à une autorité publique ne reste inoccupé, lorsque les immeubles concernés sont entretenus mais déclarés inoccupés.

La mesure entreprise porterait également atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété en ne soumettant l'opérateur immobilier public à aucun contrôle interne ni à aucun contrôle externe ou juridictionnel et en lui permettant de disposer librement du bien soumis à sa gestion sans le soumettre au respect d'aucun délai pour la réalisation d'éventuels travaux ou la mise en location effective du bien.

Les parties requérantes insistent encore sur le fait que le droit de gestion de plus de neuf ans est un acte de disposition et s'apparente ainsi à une servitude d'utilité publique soumise à transcription. Or, en l'absence de transcription, l'acquéreur du bien sur lequel s'exerce à son insu le droit de gestion publique n'est pas protégé. En

cas de travaux, le propriétaire du bien pourrait *in fine* voir engager sa responsabilité alors que, parallèlement, il demeure totalement impuissant face aux transformations éventuellement irréversibles que son bien aurait subies. De même, si le bien est loué, l'opérateur immobilier public conclut le bail avec la personne de son choix et aux conditions qu'il détermine (à l'exception du montant du loyer) en toute liberté, de sorte que le propriétaire subit les effets d'une relation contractuelle qu'il n'a pas voulue et qui le prive *de facto* de l'exercice de ses droits réels.

Enfin, les parties requérantes insistent sur le fait qu'en l'absence de revenus immobiliers réels, le propriétaire reste en principe tenu des charges fiscales qui grèvent son bien, de sorte qu'il serait une nouvelle fois porté atteinte de manière disproportionnée au respect du droit de propriété.

A.3.1.4. Dans une quatrième branche du moyen, les parties requérantes allèguent la violation des articles 10 et 11 de la Constitution en ce que l'ordonnance créerait une différence de traitement discriminatoire à l'égard des propriétaires qu'elle vise en ne leur offrant pas les mêmes garanties que celles qui sont prévues à l'article 134*bis* de la Nouvelle loi communale relativement au droit de réquisition.

Il est également reproché à l'ordonnance précitée de créer une discrimination en tant qu'elle traite de la même manière les propriétaires d'immeubles insalubres, d'une part, et les propriétaires d'immeubles entretenus mais déclarés inoccupés, d'autre part.

L'identité de traitement entre le propriétaire domicilié à l'étranger et en province, d'une part, et le propriétaire domicilié dans la Région de Bruxelles-Capitale, d'autre part, serait également discriminatoire en ce qu'elle aurait pour effet de priver le propriétaire domicilié à l'étranger de son seul pied-à-terre en Belgique, dès lors que sur la base du critère de la consommation minimale d'eau et d'électricité prévu à l'article 18 de l'ordonnance, l'immeuble bruxellois du propriétaire établi à l'étranger pourrait, en son absence voire à son insu, être déclaré inoccupé et le droit de gestion publique mis en branle.

A.3.2.1. Dans son mémoire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale renvoie à l'arrêt n° 105/2000 prononcé le 25 octobre 2000 par la Cour et soutient que l'ordonnance attaquée poursuit le même objectif légitime de garantir le principe de l'accès de tous à un logement décent dans la Région de Bruxelles-Capitale, conformément aux prescriptions de l'article 23 de la Constitution.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale indique que, contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, la mesure attaquée ne constitue pas une privation du droit de propriété ou une expropriation de fait, de même que le gérant ne pourrait être qualifié de possesseur puisqu'à l'évidence il ne dispose pas de l'*animus*, à savoir l'intention de garder le bien pour lui. Il s'agit, au contraire, pour l'opérateur immobilier public de gérer ce bien pour le compte du propriétaire, celui-ci étant seulement privé de l'*usus* qu'il pourrait à tout moment reprendre par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public, à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés directement ou indirectement par l'opérateur immobilier.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale se réfère à la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme ainsi qu'à l'avis émis par la section de législation du Conseil d'Etat sur le projet d'ordonnance litigieuse pour justifier la mesure critiquée.

Plusieurs considérations sont encore émises par le Gouvernement visant à rectifier plusieurs affirmations contenues dans le recours en annulation. A son estime, il est faux de prétendre que rien n'oblige l'opérateur immobilier à faire droit à la demande de reprise émise par le titulaire de droits réels. En effet, l'article 22 de l'ordonnance attaquée fait apparaître qu'à tout moment le titulaire peut demander de reprendre la gestion de son habitation, sous la seule condition qu'il ait remboursé le solde de l'ensemble des frais exposés par l'opérateur immobilier.

Il serait également inexact de parler d'un constat de dépossession dans le cas du particulier domicilié à l'étranger et propriétaire d'un immeuble bruxellois qui constitue son seul pied-à-terre dès l'instant où le régime de gestion publique ne pourrait s'appliquer à une telle inoccupation dès lors qu'il ne s'agit pas d'une inoccupation spéculative.

Enfin, il serait incorrect de prétendre qu'aucun recours juridictionnel n'est organisé par l'ordonnance dès l'instant où la décision de l'opérateur immobilier public constitue une décision émanant d'une autorité administrative susceptible de recours devant le Conseil d'Etat.

A.3.2.2. En ce qui concerne la deuxième branche du moyen, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prétend que seul l'*usus* est attribué à l'opérateur immobilier public, le propriétaire de l'immeuble continuant à percevoir les fruits qui résultent de la conclusion du bail (*fructus*). D'autre part, l'opérateur immobilier public ne dispose d'aucun droit de détruire ou d'aliéner le bien, l'*abusus* restant intégralement au titulaire de droits réels. Il n'y aurait, de ce fait, aucune redéfinition du droit de propriété mais, tout au plus, une restriction de ce droit poursuivant un but légitime.

A.3.2.3. En ce qui concerne la troisième branche du moyen, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souligne qu'il n'y a aucune exclusion des immeubles inoccupés appartenant à une autorité publique de l'application de la réglementation contestée. Les immeubles privés et publics sont mis sur le même pied sur ce point.

Le Gouvernement souligne également qu'en tant qu'autorité publique, l'opérateur immobilier est soumis à de nombreux contrôles, tant internes qu'externes, tels que par exemple l'obligation de prendre une décision en fonction de l'intérêt général, le fait d'être soumis à la tutelle générale ou spécifique, le fait de devoir motiver formellement ses actes et le fait que les actes entrepris soient susceptibles de recours au Conseil d'Etat.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale insiste encore sur le fait que, s'agissant du principe de proportionnalité, plusieurs règles sont de nature à minimiser l'ingérence portée au droit de propriété. Ainsi, seules sont visées les inoccupations spéculatives. Sont par contre exclus les logements qui font l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels. La présomption d'inoccupation des logements peut également être renversée. En outre, la gestion publique ne pourra s'appliquer qu'à l'issue de l'épuisement de toute une série de mesures d'incitation à la remise en état et à la location du bien visé. Enfin, le titulaire de droits réels peut à tout moment demander de reprendre la gestion de son habitation.

A.3.2.4. Quant à la quatrième branche du moyen, le Gouvernement indique que l'on ne pourrait comparer la réglementation litigieuse avec l'article 134*bis* de la Nouvelle loi communale, dès lors qu'il s'agit de deux législations émanant d'entités différentes dans le cadre de leurs compétences exclusives.

A.3.2.5. Enfin, concernant le traitement identique qui est réservé à deux catégories de personnes distinctes, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale renvoie à l'arrêt n° 67/2000 de la Cour par lequel celle-ci a admis cette identité de traitement.

A.4. Dans son mémoire, le Gouvernement wallon se réfère à l'arrêt de la Cour n° 105/2000 et fait remarquer que les imperfections qui ont été relevées par cet arrêt ont été évitées dans l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale puisque la possibilité de renverser la présomption d'inoccupation est expressément prévue par l'article 18, § 2, 2°, de l'ordonnance. La législation bruxelloise de 2003 a donc tenu compte de l'enseignement de l'arrêt de principe rendu par la Cour, de sorte que le premier moyen doit être déclaré non fondé.

A.5.1. Quant au Gouvernement flamand, celui-ci allègue l'irrecevabilité du premier moyen, dès lors que la requête ne permettrait pas d'établir clairement dans quelle mesure les nombreuses normes de référence dont la violation est alléguée seraient atteintes par les dispositions attaquées.

A.5.2. Pour le surplus, le Gouvernement flamand constate que les dispositions attaquées, bien qu'elles constituent une limite au droit de propriété, ne peuvent être qualifiées d'expropriation ou de dépossession mais constituent une mesure classique de logement qui, par hypothèse, relève de la compétence des régions.

Le Gouvernement flamand renvoie aux discussions parlementaires qui ont précédé l'adoption de l'ordonnance ainsi qu'à l'avis rendu par la section de législation du Conseil d'Etat relatif à la disposition incriminée. Il renvoie également à deux arrêts de la Cour, en l'occurrence l'arrêt n° 40/99 et l'arrêt n° 105/2000, pour conclure que les mesures sont admissibles tant sur le plan de la répartition des compétences entre l'Etat fédéral et les entités fédérées que sur le plan de l'égalité entre les citoyens.



A.6.1.1. Dans leur mémoire en réponse, les parties requérantes relèvent en ce qui concerne la recevabilité du moyen mise en cause par le Gouvernement flamand que ni le Gouvernement de la Région bruxelloise ni son homologue wallon n'ont émis la moindre remarque quant au degré de clarté et de précision de la requête introduite.

A.6.1.2. En ce qui concerne le fondement du moyen, la partie requérante prétend que l'on ne pourrait déduire des arrêts de la Cour d'arbitrage cités par les différents gouvernements que la légitimité d'un droit de gestion publique serait consacrée dans son principe et dans ses modalités. Les législations flamande, wallonne et bruxelloise sont comparées pour démontrer qu'il s'agit de trois institutions distinctes et relever que dans la législation bruxelloise les contrôles n'interviennent qu'*a posteriori*, c'est-à-dire qu'après que le titulaire de droits réels s'est vu déposséder de son bien.

Il est également souligné que, dans le cadre des recours introduits contre les législations des Régions flamande et wallonne, les requérants ne contestaient pas le droit de gestion publique dans son principe alors que tel est le cas en l'espèce.

Sur le point de savoir si le titulaire de droits réels est soumis au droit de gestion publique et *de facto* privé de trois attributs inhérents au droit de propriété, les parties requérantes demandent à la Cour de confirmer que le droit de reprise peut être exercé par le titulaire de droits réels sans pouvoir d'appréciation de l'opérateur immobilier.

La partie requérante rappelle également que le propriétaire peut être privé de manière indéterminée de l'usage de son bien s'il ne parvient pas à rembourser les frais exposés par l'opérateur.

Il est encore soutenu en ce qui concerne le droit de jouissance (*fructus*) sur le bien que, compte tenu de la modicité des montants de loyers fixés par la Région de Bruxelles-Capitale, il faudra au propriétaire plusieurs années pour amortir les frais liés aux travaux, ce d'autant plus que ses revenus seront encore grevés par les frais de gestion.

Quant au droit de disposition (*abusus*), le propriétaire perdrait le droit de disposer matériellement de son bien dès lors que, pour en reprendre la gestion, il devrait rembourser au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés directement ou indirectement par l'opérateur. D'un point de vue juridique, il perdrait également le pouvoir d'aliéner son bien dans la mesure où tout acheteur potentiel se détournerait rapidement de l'offre qui lui est faite d'acquérir un immeuble grevé du droit de gestion publique.

A.6.1.3. Les parties requérantes rappellent encore qu'à leur estime le droit de gestion publique entraîne une dépossession du bien dans le chef de son propriétaire. L'opérateur immobilier conserverait, en effet, la mainmise matérielle sur le bien dès lors qu'il dirige les travaux en qualité de maître d'ouvrage, conclut les baux avec des tiers qu'il choisit, ce au prix qu'il détermine. Il serait en outre erroné de prétendre que l'opérateur immobilier agit pour le compte du propriétaire puisqu'il a l'obligation de ne prendre des décisions qu'en fonction de l'intérêt général et que cet intérêt général peut être dans certains cas opposé à l'intérêt du propriétaire.

A.6.1.4. Les parties requérantes rappellent, à titre subsidiaire, qu'à leur estime le droit de gestion publique tel qu'organisé par l'ordonnance litigieuse porte atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété. Elles soulignent que concernant le droit d'ingérence de l'autorité publique dans le droit de propriété, l'article 16 de la Constitution est beaucoup plus strict que l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, de sorte que sur la base de cette disposition, la Cour d'arbitrage est à même d'exercer un contrôle plus approfondi de toute atteinte au droit de propriété. En ne prévoyant pas que la mesure devrait en priorité s'appliquer aux biens appartenant aux autorités publiques, la mesure ne répondrait pas à l'objectif que s'est fixé le législateur, à savoir « faire reposer l'obligation au logement en priorité sur les collectivités publiques ».

A.6.1.5. En ce qui concerne les immeubles privés, il est allégué qu'un système « d'allocation-loyer » aurait constitué une mesure non seulement irréprochable en matière de droits fondamentaux mais également bien plus efficace eu égard à l'objectif poursuivi. Les contrôles qui sont susceptibles d'intervenir *a posteriori* seraient également manifestement insuffisants compte tenu du large pouvoir d'appréciation dont jouit l'opérateur immobilier. Les garanties procédurales qui seraient prévues à l'égard des propriétaires ou titulaires de droits

réels ne mettraient pas ces derniers à l'abri d'éventuels abus de l'opérateur immobilier, compte tenu de cette grande marge de manœuvre dont il dispose.

A.6.1.6. Enfin, les parties requérantes rappellent le grief fait à la disposition litigieuse de traiter de manière différente des catégories de personnes qui se trouvent dans une même situation, en l'occurrence celles qui sont visées par l'article 134*bis* de la Nouvelle loi communale et celles qui sont visées par l'ordonnance attaquée. De même, elles insistent encore sur le fait qu'il s'imposerait de préciser, par une interprétation conciliante du texte, que le droit de gestion publique ne s'applique qu'aux cas d'inoccupations spéculatives.

A.6.2. Dans son mémoire en réponse, l'a.s.b.l. R.B.D.H. soutient que, contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, l'ordonnance attaquée n'organise nullement une expropriation de fait. En effet, l'expropriation est visée par l'article 16 de la Constitution. Elle suppose nécessairement le changement de propriétaire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il est également soutenu que la législation attaquée ne restreint dans des conditions particulièrement limitées que l'usage du bien. Il ne pourrait dès lors s'agir aucunement d'une expropriation déguisée. Il est d'ailleurs signalé dans les travaux préparatoires que c'est le gérant qui prend en charge le paiement du précompte immobilier, ce qui est révélateur de l'esprit du droit de gestion publique limité à l'*usus* du bien. L'association intervenante prétend encore qu'on peut raisonnablement soutenir que, dans les conditions visées dans la législation attaquée, lorsqu'un propriétaire ne fait rien de son immeuble, il commet un abus de droit.

A.6.3.1. Dans son mémoire en réplique, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale réfute l'argument des parties requérantes selon lequel les recours auprès de l'autorité de tutelle et/ou devant le Conseil d'Etat ne constitueraient que des contrôles curatifs ou *a posteriori*. Il suffit, en effet, de constater que l'autorité de tutelle dispose d'un bref délai pour décider tandis que le Conseil d'Etat peut être valablement saisi au contentieux de la suspension.

A.6.3.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale insiste également sur le fait que le propriétaire ne perd nullement son droit d'usage à l'égard du bien dès lors que l'opérateur immobilier ne pourrait pas s'opposer à la demande, par le propriétaire, de la reprise de gestion de son bien. L'emploi du facultatif vaudrait, en effet, pour le propriétaire qui n'est pas obligé de demander la reprise de son bien et non pour ledit opérateur immobilier.

Quant au fait que la mesure pourrait être préjudiciable à l'égard du propriétaire peu fortuné qui ne parviendrait pas à rembourser le solde de l'ensemble des frais exposés par l'opérateur, le Gouvernement bruxellois prétend que lorsqu'il s'agit d'un immeuble inoccupé et non loué, ce bien ne rapporte rien au propriétaire alors qu'il garde l'obligation de l'entretenir. La gestion publique aura donc pour avantage de lui rapporter un loyer fût-il symbolique.

Quant au fait que le propriétaire perdrait l'*abusus* sur le bien, le Gouvernement insiste sur le fait que l'opérateur immobilier n'a aucun pouvoir arbitraire d'appréciation dans la détermination des travaux à effectuer. Il s'agit tout au plus de rendre le bien tout simplement louable.

A.6.4. Dans son mémoire en réplique, le Gouvernement wallon indique que même si les modalités pratiques d'exercice du droit au logement peuvent varier selon les régions, il est indéniable que son existence a été consacrée par la Cour d'arbitrage à l'occasion de son arrêt n° 105/2000. La Cour aurait par ailleurs également répondu à l'ensemble des griefs qui sont formulés à l'encontre de l'ordonnance à propos des législations régionales flamande et wallonne.

A.7.1. A titre subsidiaire, sur les modalités de la gestion publique, les parties requérantes soulèvent un deuxième moyen pris de la violation des articles 35 et 39 de la Constitution, des articles 6, § 1er, IV, et 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et de l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Il est reproché aux dispositions litigieuses, en se référant expressément aux articles 1372 et suivants du Code civil, d'assimiler le droit de gestion publique à une « gestion d'affaires », et ce, alors qu'aucune des conditions émises par le Code civil pour la gestion d'affaires n'est remplie. Dès lors qu'elle aurait pour effet de dénaturer l'institution même de la gestion d'affaires, l'ordonnance violerait les règles répartitrices de

compétences en mettant en place un régime qui modifie substantiellement la définition du principe même de la gestion d'affaires, alors que cette matière ressortit à la compétence du législateur fédéral.

A.7.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que le moyen manque de tout fondement en droit dans la mesure où l'ordonnance attaquée ne modifie pas les articles 1372 et suivants du Code civil mais se contente de s'y référer pour préciser les droits et obligations de l'opérateur immobilier public et du titulaire de droits réels.

A.7.3. Quant au Gouvernement wallon, il soutient une fois encore que l'arrêt rendu par la Cour le 25 octobre 2000 a rejeté l'argument à l'occasion de l'examen de la législation wallonne.

A.7.4. Dans son mémoire, le Gouvernement flamand prétend, ici encore, que le moyen serait irrecevable à défaut de préciser quelles dispositions ont été violées et de quelle manière elles ont été violées.

A.8.1. Dans leur mémoire en réponse, les parties requérantes font valoir que le moyen est recevable en ce qu'il définit avec précision en quoi les dispositions litigieuses violent les normes de référence visées au moyen. Elles ajoutent également qu'à leur estime le moyen est fondé pour les mêmes motifs que ceux qu'elles ont invoqués dans leur requête en annulation. Elles ajoutent qu'il n'était manifestement pas dans l'intention du législateur bruxellois d'appliquer tout en les respectant les règles du Code civil relatives à la gestion d'affaires en y adjoignant un certain nombre de règles complémentaires destinées à régler des difficultés propres à la situation appréhendée par la législation en cause, mais qu'il s'agissait d'y déroger de façon substantielle, sans qu'il soit démontré que la modification du régime fédéral de la gestion d'affaires était nécessaire à l'exercice de la compétence du législateur bruxellois.

A.8.2. L'a.s.b.l. R.B.D.H. souligne que si le raisonnement des parties requérantes devait être suivi, *quod non*, il serait interdit aux entités fédérées de créer dans l'exercice de leurs propres compétences des instruments juridiques présentant des similitudes avec le Code civil. Le même argument est invoqué par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans son mémoire en réplique.

A.9.1. Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article 22 de la Constitution et de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme combinés avec les articles 10 et 11 de la Constitution. Elles estiment qu'en recourant à des présomptions pour définir la notion de logements inoccupés, le législateur bruxellois renvoie à des réalités effectives caractéristiques de la vie quotidienne et qui relèvent du domaine privé de l'individu. Il est reproché aux dispositions litigieuses de prévoir des présomptions trop imprécises et de ne pas déterminer l'autorité compétente pour constater qu'un logement est inoccupé ni les modalités de contrôle de ce constat, de sorte qu'elles ne permettent pas au particulier de se prémunir contre l'arbitraire de la puissance publique.

A.9.2. Le Gouvernement bruxellois rétorque dans son mémoire que c'est à la lumière de l'enseignement des arrêts n<sup>os</sup> 67/2000 et 105/2000 rendus par la Cour que le législateur bruxellois a assorti la présomption d'inoccupation des logements d'une possibilité expresse de renverser cette présomption si le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut justifier la non garniture de mobilier indispensable ou la non-consommation minimale d'eau et d'électricité par sa situation ou celle de son locataire. C'est en ce sens également que la section de législation du Conseil d'Etat aurait émis son avis. Il serait en outre contradictoire de reprocher aux présomptions d'inoccupation des locaux de renvoyer à des réalités effectives en même temps que de leur reprocher d'être formulées de manière trop imprécise et sans le moindre critère objectif.

Quant à la détermination de l'autorité compétente pour constater qu'un logement est inoccupé, il va de soi que c'est bien à l'opérateur immobilier public que revient de vérifier les conditions mises à l'exercice du droit de gestion publique. Quant aux modalités de ce contrôle, celles-ci sont définies à l'article 19, alinéa 2, de l'ordonnance.

A.9.3. Le Gouvernement wallon soutient, quant à lui, que c'est à tort que les parties requérantes considèrent comme inconstitutionnels les critères du Code bruxellois du logement dont il est question en l'espèce, dès lors que ceux-ci ont été partiellement revus et corrigés en fonction de l'arrêt n<sup>o</sup> 105/2000 rendu par la Cour.

A.9.4. Dans leur mémoire en réponse, les parties requérantes soutiennent que seule une confirmation par la Cour d'arbitrage de ce que le droit de gestion publique s'appliquerait exclusivement en cas d'inoccupation

spéculative permettrait d'échapper, en ce qui concerne le troisième moyen, à un constat d'inconstitutionnalité. Il serait en outre inexact de prétendre que les agents inspecteurs du service d'inspection régionale sont compétents pour constater sur place qu'un logement est effectivement inoccupé. En vertu des articles 13 et 19 de l'ordonnance, le service d'inspection régionale ne peut effectuer de visite domiciliaire que pour contrôler le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et pour déterminer les travaux éventuels à réaliser. Il ne peut dès lors pas effectuer de visites domiciliaires pour contrôler des logements présumés inoccupés.

A.9.5. Le Gouvernement wallon soutient, sur ce point, qu'il est évident que si le service d'inspection régionale peut effectuer des visites domiciliaires pour la sécurité et les travaux à réaliser dans des immeubles habités, *a fortiori* peut-il exercer cette mission dans des logements inoccupés, cette caractéristique ayant évidemment un intérêt sur le plan de la sécurité, de la salubrité et des travaux à réaliser.

- B -

### *Quant à l'intérêt des parties requérantes*

B.1.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale conteste l'intérêt à agir de l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires dès lors qu'elle ne démontrerait pas en quoi le droit de propriété dont la protection constitue son objet social serait atteint par les dispositions attaquées.

B.1.2. L'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires a pour objet, selon ses statuts, « la défense du droit de propriété privée mobilière et immobilière » ainsi que « l'introduction devant les juridictions pénales, civiles et administratives [...] de toutes les actions en justice qui se justifient par la défense de son objet et des intérêts collectifs ou privés de ses membres ».

Lorsqu'une association sans but lucratif se prévaut d'un intérêt collectif, il est requis que son objet social soit d'une nature particulière et, dès lors, distinct de l'intérêt général; que l'intérêt collectif ne soit pas limité aux intérêts individuels de ses membres; que la norme entreprise soit susceptible d'affecter l'objet social; qu'il n'apparaisse pas, enfin, que cet objet social n'est pas ou n'est plus réellement poursuivi.

La procédure organisée par les articles 18 à 23 de l'ordonnance contestée peut avoir pour effet de déposséder, pendant une période pouvant aller jusqu'à neuf années, le titulaire de droits réels sur un logement inoccupé, sur un logement qui n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation ou encore sur un logement qui a été déclaré inhabitable, conformément à

l'article 135 de la Nouvelle loi communale, en permettant à un opérateur immobilier public de mettre en œuvre un droit de gestion publique après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux de rénovation ou d'amélioration requis.

Une telle mesure est de nature à porter atteinte au droit de propriété. Elle peut donc affecter directement et défavorablement l'objectif que l'association requérante s'est donnée pour mission de défendre.

#### B.1.3. L'exception est rejetée.

B.2.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale conteste également l'intérêt à agir des deuxième à sixième parties requérantes au motif que celui-ci serait dénué de caractère certain. Il considère que le risque pour les propriétaires concernés de voir leur immeuble inoccupé et, partant, de se voir appliquer le régime de gestion publique mis en place par l'ordonnance est purement aléatoire dès lors qu'ils ont tous des raisons particulières et personnelles qui permettent de justifier l'inoccupation temporaire de leur bien. Ils ne pourraient donc se voir appliquer ledit régime.

B.2.2. La Constitution et la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage imposent à toute personne physique ou morale qui introduit un recours en annulation de justifier d'un intérêt. Ne justifient de l'intérêt requis que les personnes dont la situation pourrait être affectée directement et défavorablement par la norme entreprise.

L'article 18 de l'ordonnance attaquée permet à tout opérateur immobilier public de disposer d'un droit de gestion publique à l'égard de trois catégories de logements : les logements inoccupés, ceux visés aux articles 9 et 10 de l'ordonnance et qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration et, enfin, ceux qui ont été déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale.

Les deuxième à sixième parties requérantes sont propriétaires d'immeubles qu'elles n'occupent, pour certaines, que partiellement, et, pour d'autres, que de manière sporadique. Dès lors que l'ordonnance entreprise ne fixe aucune durée d'inoccupation à partir de laquelle le régime de gestion publique peut être mis en œuvre, en leur qualité de propriétaire d'un ou de plusieurs immeubles pouvant être mis en location en raison d'une inoccupation, fût-elle

temporaire, les parties requérantes susvisées peuvent être affectées directement et défavorablement par les dispositions attaquées.

B.2.3. L'exception est rejetée.

B.3.1. Quant à l'article 23 de l'ordonnance attaquée, le Gouvernement bruxellois soutient qu'en se limitant à organiser une tutelle de substitution en cas de défaillance des autorités communales, cette disposition ne porte pas sur le droit de gestion publique, de sorte que les parties requérantes seraient sans intérêt à en demander l'annulation.

Les personnes physiques qui introduisent un recours en annulation doivent être directement affectées par les dispositions dont elles requièrent l'annulation.

B.3.2. Il ressort tant de la requête que du mémoire en réponse introduit par les parties requérantes que celles-ci contestent en réalité non pas la tutelle de substitution que l'ordonnance entend organiser mais l'absence de contrôle préalable à la mise en œuvre du droit de gestion publique.

Dès lors que cette absence de contrôle préalable est étrangère à l'article 23 de l'ordonnance incriminée, les parties requérantes n'ont pas d'intérêt à en demander l'annulation.

B.3.3. La Cour limitera donc son examen aux articles 18 à 22 de l'ordonnance attaquée.

*Quant à la recevabilité de la demande d'intervention de l'a.s.b.l. « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat/Brusselse Bond voor het Recht op Wonen »*

B.4.1. Les parties requérantes soulèvent une exception de non-opposabilité de la personnalité juridique au motif que l'a.s.b.l. R.B.D.H./B.B.R.o.W. ne démontrerait pas qu'un registre des membres de l'association a été établi et déposé au greffe du tribunal de commerce, ni que les modifications apportées à la liste des administrateurs auraient été publiées. Elles contestent en outre la personnalité juridique même de la partie intervenante au

motif qu'il n'apparaîtrait pas que les actes de nomination des administrateurs auraient été déposés au même greffe.

En ce qui concerne la décision d'intervenir, les parties requérantes font valoir que la composition du conseil d'administration serait irrégulière, que la décision d'intervenir dudit conseil ne serait signée par aucun des administrateurs, que la pièce devant faire apparaître cette décision n'est pas conforme à l'exigence de l'article 11 de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations et, enfin, que la décision ne permettrait pas de déduire si l'intervention vise à soutenir ou à rejeter le recours des parties requérantes.

B.4.2. L'association intervenante a acquis la personnalité juridique par la publication de ses statuts et de l'identité des membres de son conseil d'administration aux annexes du *Moniteur belge* du 13 mai 1999, conformément à l'article 3 de la loi du 27 juin 1921, avant sa modification par la loi du 2 mai 2002. Il ne peut être porté atteinte à cette personnalité juridique par le non-respect de l'article 26*novies*, § 1er, alinéa 2, 2°, de la même loi, sur la base duquel les actes relatifs à la nomination des administrateurs doivent être déposés dans le dossier de l'association, tenu au greffe du tribunal de commerce, dès lors que cette disposition, en tant que condition requise pour acquérir la personnalité juridique, ne s'applique qu'aux associations qui souhaitent acquérir la personnalité juridique après le 3 juin 2003.

L'exception déduite du défaut de personnalité morale est rejetée.

B.4.3. L'article 26 de la loi du 27 juin 1921 énonce que toute action intentée par une association n'ayant pas respecté les formalités prévues aux articles 10, 23 et 26*novies*, § 1er, alinéa 2, 5°, est suspendue. L'action n'est irrecevable que si l'association ne satisfait pas à ses obligations dans le délai fixé par le juge.

L'obligation de déposer une copie du registre des membres et les modifications apportées à la liste des administrateurs dans le dossier de l'association au greffe du tribunal de commerce (article 26*novies*, § 1er, alinéa 2, 3° et 6°) ne fait pas partie des formalités visées à l'article 26, ni davantage l'obligation de mentionner la qualité d'a.s.b.l. sur toutes les pièces

émanant de l'association (article 11). Au demeurant, la Cour constate que les a.s.b.l. qui ont acquis la personnalité juridique avant le 1er janvier 2004 ont le temps à titre de mesure transitoire jusqu'à la fin de l'année 2005 de respecter les nouvelles obligations (arrêté royal du 2 avril 2003, modifié par l'arrêté royal du 8 décembre 2004).

L'exception déduite de la non-opposabilité de la personnalité juridique est rejetée.

B.4.4. L'examen des pièces déposées par la partie intervenante ne permet pas non plus d'accueillir l'exception déduite du défaut de capacité d'ester en justice : le rapport du conseil d'administration du 30 avril 2004 constitue une preuve suffisante de la décision prise par l'organe compétent régulièrement constitué de l'association d'intervenir devant la Cour. Il n'est du reste pas requis que la décision d'intervenir dans l'instance indique l'objet de cette intervention.

B.5. La demande d'intervention est recevable.

*En ce qui concerne la recevabilité des deux premiers moyens*

B.6.1. Dans son mémoire en intervention, le Gouvernement flamand prétend que les premier et deuxième moyens soulevés par les parties requérantes seraient irrecevables à défaut de précision.

B.6.2. Pour satisfaire aux exigences de l'article 6 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, les moyens de la requête doivent faire connaître, parmi les règles dont la Cour garantit le respect, celles qui seraient violées ainsi que les dispositions qui violeraient ces règles et exposer en quoi ces règles auraient été transgressées par ces dispositions.

Contrairement à ce que soutient le Gouvernement flamand, les parties requérantes indiquent bien les dispositions constitutionnelles auxquelles il aurait à leur estime été porté atteinte, les dispositions de l'ordonnance qui contreviendraient auxdites dispositions et en quoi celles-ci seraient violées.



B.6.3. L'exception est rejetée.

*Quant au fond*

*En ce qui concerne la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale*

B.7.1. Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation par les articles 18 à 23 de l'ordonnance attaquée, des articles 10, 11, 16, 17, 35 et 39 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, des articles 6, § 1er, IV, 10 et 79, § 1er, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et de l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

B.7.2. Elles prétendent, dans une deuxième branche du premier moyen, que si le droit de gestion publique prévu par l'ordonnance litigieuse ne devait pas s'assimiler à une expropriation de fait, l'on serait forcé d'admettre que ce droit de gestion entraîne une redéfinition du droit de propriété étrangère à la conception de la propriété exprimée à l'article 544 du Code civil, ce qui relève, en principe, de la compétence du législateur fédéral.

B.8. Les articles 18 à 22 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement disposent :

« Article 18

§ 1er. Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements inoccupés;

2° les logements visés aux articles 9 et 10 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ou dont la situation n'a pas été régularisée conformément aux dispositions de l'article 13, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

§ 2. Sont présumés inoccupés, les logements :

1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire;

2° ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

§ 3. Par dérogation au § 2, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels.

#### Article 19

Dans les cas visés à l'article 18, § 1er, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h et 20 h, à la demande d'un opérateur immobilier public et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

La proposition de l'opérateur immobilier public visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire de droits réels devra au moins comprendre les éléments suivants :

1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;

2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;

3° la rémunération de l'opérateur immobilier public destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;

4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire de droits réels. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de

réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;

5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du titulaire de droits réels, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;

6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du titulaire de droits réels.

Le titulaire de droits réels dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

#### Article 20

En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 19, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

A l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

#### Article 21

§ 1er. L'opérateur immobilier public informe par lettre recommandée le titulaire de droits réels de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 19 et 20. Il en informe également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

§ 2. A dater de la notification visée au § 1er, l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement

pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

Les logements gérés à la suite de la mise en oeuvre du droit de gestion publique visé à l'article 18, § 1er, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public sont opposables de plein droit au titulaire de droits réels.

§ 3. Le titulaire de droits réels perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. L'opérateur immobilier public agit en lieu et place du titulaire de droits réels pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de conformité, conformément à l'article 7.

§ 5. Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public informe le titulaire de droits réels des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire de droits réels.

## Article 22

§ 1er. A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public en charge de la gestion publique, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. En cas de reprise du bien par le titulaire de droits réels, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. Sans préjudice des articles 1372 et suivants du Code civil, lorsqu'au terme du droit de gestion, l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 19 ou 20 ».

B.9. L'examen de la conformité d'une disposition litigieuse aux règles de compétence doit précéder l'examen de sa compatibilité avec les dispositions du titre II de la Constitution et les articles 170, 172 et 191 de celle-ci.

B.10.1. Le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils ne disposent pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées. Sauf dispositions contraires, le législateur spécial a transféré aux communautés et aux régions l'ensemble de la politique relative aux matières qu'il a attribuées.

B.10.2. La Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour le logement en vertu de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Dans l'exercice de cette compétence, les régions peuvent apporter des limitations au droit de propriété.

B.10.3. La mise en œuvre d'une politique du logement implique que des limites soient apportées à l'exercice du droit de propriété des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre l'objectif fixé. Le droit de gestion publique instauré par les dispositions attaquées concerne les seuls logements inoccupés, ceux qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation et ceux qui ont été déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale. Il n'implique pas de modification du régime relatif au droit de propriété tel qu'il est défini par le Code civil.

B.11. Le premier moyen, en sa deuxième branche, ne peut être accueilli.

B.12. Dans un deuxième moyen, soulevé à titre subsidiaire, les parties requérantes prétendent que l'ordonnance attaquée violerait les articles 35 et 39 de la Constitution, les articles 6, § 1er, IV, et 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ainsi que l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, en mettant en place un régime qui modifie substantiellement la définition et le principe même de la gestion d'affaires visée aux articles 1372 et suivants du Code civil.

B.13.1. En absence d'exécution de l'article 35 de la Constitution, la Cour ne peut opérer aucun contrôle au regard de cette disposition constitutionnelle.

B.13.2. Les dispositions attaquées ne touchent pas au droit commun de la gestion d'affaires. Elles visent seulement à organiser un régime particulier de gestion pour certains immeubles afin d'atteindre les objectifs fixés en matière de politique du logement. Il s'ensuit que le législateur ordonnancier est resté dans les limites des compétences qu'il tient de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

B.14. Le deuxième moyen ne peut être accueilli.

*En ce qui concerne les autres moyens*

B.15. Dans le premier moyen de leur requête, les parties requérantes allèguent la violation, par les dispositions attaquées, des articles 10, 11, 16, 17, 35 et 39 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, des articles 6, § 1er, IV, 10 et 79, § 1er, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ainsi que de l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Il est soutenu, dans une première branche du premier moyen, que les dispositions incriminées opèrent une expropriation de fait en privant le propriétaire du droit d'usage, de jouissance et de disposition de son bien pour une période pouvant aller au-delà de neuf années, sans respecter les conditions constitutionnelles et légales de l'expropriation dès lors qu'aucun recours juridictionnel ne serait organisé ni aucun régime de juste et préalable indemnité.

Il est également soutenu à titre subsidiaire, dans la troisième branche du premier moyen, que si la Cour devait considérer que le système litigieux ne constitue pas une expropriation de fait, il faudrait à tout le moins l'analyser comme une réglementation de l'usage des biens

particulièrement stricte et excessivement attentatoire au droit au respect de la propriété. Les parties requérantes ajoutent qu'un tel droit de gestion de plus de neuf ans constituerait un acte de disposition et s'apparenterait ainsi à une servitude d'utilité publique en principe soumise à transcription.

B.16.1. Si le droit de gestion publique instauré par l'ordonnance attaquée prévoit de nombreuses limitations au droit de propriété sur les immeubles qu'elle vise, il n'implique pas pour autant un transfert obligatoire de propriété ni une confiscation générale des biens, qui relèvent du champ d'application des articles 16 et 17 de la Constitution.

B.16.2. Le premier moyen, en sa première branche, ne peut être accueilli.

B.17.1. Bien que les propriétaires concernés ne soient pas expropriés, les dispositions constitutionnelles et conventionnelles invoquées s'opposent à ce que l'autorité publique impose à une catégorie déterminée de personnes des charges qui excèdent celles qu'un particulier peut devoir supporter dans l'intérêt général.

B.17.2. En adoptant les dispositions attaquées, le législateur ordonnancier entendait concrétiser le droit au logement en stimulant efficacement l'offre de logements sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2002-2003, A-416/1, pp. 1, 5 et 11). Un tel objectif est conforme à l'intérêt général. Eu égard à l'article 23 de la Constitution, cet objectif s'impose au législateur compétent.

B.17.3. La Cour doit encore examiner si les mesures contestées n'entraînent pas d'effets disproportionnés, en particulier en ce qu'elles contiennent une limitation du droit de propriété.

B.17.4. Il y a lieu de considérer que les mesures contestées règlent « l'usage des biens conformément à l'intérêt général », au sens de l'alinéa 2 de l'article 1er du Premier Protocole additionnel. Ces mesures ne seraient discriminatoires que si elles affectaient de manière excessive les droits des propriétaires concernés.

B.17.5. Les dispositions attaquées n'entraînent pas automatiquement une limitation au droit de propriété.

L'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement (article 19, alinéa 1er).

Le titulaire de droits réels dispose de deux mois pour faire part de sa réponse (article 19, dernier alinéa).

S'il ne répond pas dans ce délai ou s'il refuse sans motif sérieux, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois (article 20, alinéa 1er).

Ce n'est qu'à l'expiration de ce dernier délai que le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public (article 20, dernier alinéa).

B.17.6. Le droit de gestion publique ne peut être mis en œuvre à l'égard de tout logement.

Un opérateur immobilier public ne dispose d'un droit de gestion publique que sur des logements inoccupés, des logements déclarés inhabitables et des logements pour lesquels le certificat de conformité ou l'attestation de conformité ont été refusés et qui n'ont pas été régularisés conformément aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, sauf lorsque le propriétaire les occupe lui-même (article 18, § 1er).

Les logements sont présumés inoccupés lorsqu'ils n'ont pas été garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ou lorsque pendant la même période il n'a pas été constaté de consommation minimale d'eau ou d'électricité. La présomption d'inoccupation peut toutefois être renversée si le propriétaire ou



le titulaire de droits réels peut justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire (article 18, § 2) ou s'il est domicilié dans l'immeuble en tant que personne physique (article 18, § 3).

Les travaux préparatoires de l'ordonnance précisent, à cet égard, que ce que le Code vise, ce ne sont pas les inoccupations « intellectuelles » (inoccupations pour raisons professionnelles, pour voyage à l'étranger, etc.) ou « accidentelles » (personnes âgées en maison de repos etc.). Il s'agit uniquement de l'inoccupation spéculative (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2002-2003, A-416/2, p. 135).

B.17.7. L'opérateur immobilier public est compétent pendant neuf ans au maximum à dater de la remise en état du logement pour sa gestion provisoire (article 21, § 2).

Le propriétaire ou le titulaire de droits réels perçoit le produit de la location, toutefois après déduction de tous les frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique (article 21, § 3). Chaque semestre il reçoit un relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique (article 21, § 5).

En ce qui concerne le montant du loyer, le Gouvernement est chargé de déterminer une grille de loyer maximum, compte tenu de la situation du bien et de la situation des occupants (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2002-2003, A-416/2, p. 144).

Quant à l'affirmation des parties requérantes que ce loyer pourrait être symbolique, la Cour constate que la mesure manquerait son objectif social si le législateur venait à fixer des montants exorbitants pour les locataires sociaux.

La circonstance que le gestionnaire public peut, sur cette somme, récupérer les investissements consentis ne rend pas non plus la mesure disproportionnée dès lors qu'au terme des neuf années prévues pour le droit de gestion, le propriétaire peut retrouver un bien revalorisé par les travaux de réhabilitation entrepris par l'opérateur. Il ne pourrait en outre être admis que celui-ci assume quotidiennement la charge de cette gestion sans récupérer les frais qu'elle engendre.

B.17.8. Les titulaires de droits réels sur les immeubles visés par l'ordonnance ne sont pas privés de tout contrôle juridictionnel à l'égard des actes posés par l'opérateur immobilier public. Ils peuvent dans leurs relations avec les opérateurs immobiliers publics faire usage de tous les recours juridictionnels de droit commun. Par ailleurs, un recours en annulation et une demande de suspension peuvent être introduits devant le Conseil d'Etat par le titulaire de droits réels. Le législateur ordonnancier a également indiqué qu'il n'y aurait pas de problèmes juridiques « si on [reprenait] les critères objectifs définis par [ledit] Code » et qu'en tout état de cause, « il [pouvait] toujours y avoir un recours devant le juge de paix, pour faire état de la bonne foi du propriétaire » (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2002-2003, A-416/2, pp. 135 et 141).

Il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat que celui-ci procède à un contrôle juridictionnel approfondi tant au regard de la loi qu'au regard des principes généraux du droit. Le Conseil d'Etat examine à cet égard si la décision de l'autorité soumise à son contrôle est fondée en fait et si elle n'est pas manifestement disproportionnée par rapport au fait établi. Certes, le Conseil d'Etat ne peut substituer sa décision à celle de l'autorité concernée, mais lorsqu'il annule cette dernière décision, l'autorité est tenue de se conformer à l'arrêt du Conseil d'Etat.

B.17.9. Enfin, le propriétaire ou le titulaire de droits réels sur un immeuble effectivement soumis à un droit de gestion publique peut à tout moment demander à l'opérateur immobilier public de reprendre la gestion de son habitation après avoir remboursé le solde des frais exposés directement ou indirectement par ledit opérateur (article 22, § 1er). Contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, l'opérateur immobilier public ne peut s'opposer à cette reprise.

B.17.10. Eu égard à ce qui précède et compte tenu du poids particulier que le Constituant a lui-même accordé au droit à un logement décent, les dispositions attaquées, en raison de leur nature et des garanties offertes, ne portent pas atteinte de manière disproportionnée aux droits des propriétaires concernés.

B.17.11. Dès lors que les restrictions que les dispositions attaquées apportent au droit de propriété ne sont pas contraires aux articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de

l'homme, le choix de soumettre de la même manière à ces dispositions les logements inoccupés qui sont la propriété d'un particulier et les logements inoccupés qui sont la propriété d'une autorité publique - et dès lors de ne pas viser d'abord ces derniers logements - relève du pouvoir d'appréciation du législateur ordonnancier et ne peut porter atteinte au constat de constitutionnalité.

B.18. Le premier moyen en sa troisième branche ne peut être accueilli.

B.19.1. Dans une quatrième branche du premier moyen, les parties requérantes reprochent aux dispositions attaquées de créer une différence de traitement discriminatoire entre les propriétaires d'immeubles visés par ces dispositions et ceux qui sont concernés par le régime de réquisition organisé par l'article 134*bis* de la Nouvelle loi communale, dans la mesure où les premiers ne bénéficieraient pas de garanties équivalentes à celles offertes aux seconds.

Les parties requérantes se plaignent également du fait que l'ordonnance litigieuse traite de manière identique les propriétaires d'immeubles insalubres et les propriétaires d'immeubles entretenus mais inoccupés, d'une part, et, d'autre part, les propriétaires d'immeubles entretenus qui sont domiciliés à l'étranger ou en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale et ceux qui sont domiciliés dans cette Région.

B.19.2. Sans que la situation des propriétaires soumis au régime de réquisition visé par l'article 134*bis* de la Nouvelle loi communale inséré par l'article 27 de la loi du 12 janvier 1993 doive être comparée minutieusement à celle des propriétaires qui sont soumis au droit de gestion publique prévu par l'ordonnance attaquée, la différence en matière de garanties dont ils bénéficient s'explique par l'exercice des compétences respectives de l'autorité fédérale et de la Région de Bruxelles-Capitale dans une matière différente.

B.19.3. En ce qui concerne l'identité de traitement entre les propriétaires de logements insalubres et les propriétaires de logements entretenus, eu égard à la politique de stimulation de l'offre de logements que le législateur ordonnancier a entendu poursuivre en vue de garantir à tous l'accès à un logement décent, il est raisonnablement justifié de prévoir des

règles identiques tant pour les logements inoccupés mais en bon état qu'à l'égard de ceux pour lesquels des travaux de réhabilitation doivent être réalisés.

B.19.4. Enfin, en ce qui concerne le sort réservé aux propriétaires domiciliés à l'étranger et en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale, d'une part, et celui réservé aux propriétaires domiciliés dans la Région de Bruxelles-Capitale, d'autre part, il y a lieu de relever que l'article 18, § 3, de l'ordonnance bruxelloise déroge, d'une manière générale, au paragraphe 2 du même article en prévoyant que n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels.

En revanche, le propriétaire domicilié à l'étranger ou en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale voit une présomption d'inoccupation établie à sa charge dans les deux cas visés à l'article 18, § 2, présomption à laquelle il peut toutefois faire échec par toute justification relative à sa situation ou à celle de son locataire.

B.20. Le premier moyen, en sa quatrième branche, ne peut être accueilli.

B.21. Les parties requérantes prennent un troisième moyen, à titre subsidiaire, de la violation de l'article 22 et des articles 10 et 11 de la Constitution combinés avec l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, en ce que l'article 18 de l'ordonnance litigieuse recourt à des présomptions qui renvoient à des réalités effectives, caractéristiques de la vie quotidienne, et qui, pour être vérifiées, impliqueraient une ingérence de l'autorité publique dans le droit au respect de la vie privée et du domicile.

B.22.1. L'article 18, § 2, dispose que les logements sont présumés inoccupés lorsqu'ils ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ou lorsque pendant la même période il n'a pas été constaté de consommation minimale d'eau et d'électricité, sauf si le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel peut justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

Sur la base de l'article 13, § 1er, les agents-inspecteurs du service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée.

B.22.2. Le droit au respect de la vie privée et familiale a pour objet essentiel de protéger les personnes contre les immixtions dans leur intimité, leur vie familiale, leur domicile ou leur correspondance. La proposition qui a précédé l'adoption de l'article 22 de la Constitution insistait sur « la protection de la personne, la reconnaissance de son identité, l'importance de son épanouissement et celui de sa famille [...] » et elle soulignait la nécessité de protéger la vie privée et familiale « des risques d'ingérence que peuvent constituer, notamment par le biais de la modernisation constante des techniques de l'information, les mesures d'investigation, d'enquête et de contrôle menées par les pouvoirs publics et organismes privés, dans l'accomplissement de leurs fonctions ou de leurs activités » (*Doc. parl.*, Sénat, 1991-1992, n° 100-4/2°, p. 3).

Il ressort en outre des travaux préparatoires de l'article 22 de la Constitution que le Constituant a entendu chercher à mettre le plus possible la proposition en concordance « avec l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme [...], afin d'éviter toute contestation sur le contenu respectif de l'article de la Constitution et de l'article 8 de la [Convention] » (*Doc. parl.*, Chambre, 1993-1994, n° 997/5, p. 2).

Les droits que garantissent les dispositions constitutionnelle et conventionnelle précitées ne sont toutefois pas absolus. Bien que l'article 22 de la Constitution reconnaisse à chacun le droit au respect de sa vie privée et familiale, cette disposition ajoute en effet immédiatement : « sauf dans les cas et conditions fixés par la loi ». L'article 8.2 de la Convention précitée dispose :

« Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être

économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».

B.22.3. A supposer que la disposition attaquée puisse constituer une ingérence dans le droit au respect de la vie privée, de la vie familiale et du domicile, le législateur ordonnancier a pu raisonnablement considérer que la mesure est nécessaire pour atteindre l'objectif légitime poursuivi.

Il peut, en effet, se justifier qu'afin de garantir à chacun le droit d'accès à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution, le législateur ordonnancier autorise les pouvoirs publics à se renseigner sur l'occupation effective d'un immeuble pour lequel tout laisse à penser que celui-ci pourrait être inoccupé. Une telle mesure ne peut être considérée comme une ingérence disproportionnée dans le droit au respect de la vie privée, de la vie familiale et du domicile des personnes concernées.

B.23. Le troisième moyen ne peut être accueilli.

Par ces motifs,

la Cour

rejette le recours.

Ainsi prononcé en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 20 avril 2005, par le juge P. Martens, en remplacement du président M. Melchior, légitimement empêché d'assister au prononcé du présent arrêt.

Le greffier,

Le président f.f.,

P.-Y. Dutilleux

P. Martens