CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 265.364 du 12 janvier 2026

A. 238.599/XIII-10.410

En cause : **la société coopérative à responsabilité limitée LA JOIE DU FOYER**,
ayant élu domicile chez
M^e^ Marc NIHOUL, avocat,
avenue Reine Astrid 10
1330 Rixensart,

contre :

la Société wallonne du logement,
ayant élu domicile chez
M^es^ Yves SCHNEIDER et
Amaury PIRLET, avocats,
chemin de la Maison du Roi 34c
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 7 mars 2023, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 12 janvier 2023 par laquelle la chambre des recours, d'une part, autorise S.R. et L.R. à se maintenir provisoirement dans le logement sis route des Colonies 72/106 à Saint-Servais « à titre d'occupation précaire et ce, dans l'attente qu'un logement proportionné leur soit attribué dans le respect des règles applicables en la matière » et, d'autre part, propose à la partie requérante de leur attribuer le premier logement proportionné vacant.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^me^ Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1er décembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 janvier 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Caroline Delforge, *loco* Me Marc Nihoul, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Yves Schneider, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

Mme Valérie Michiels, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 6 janvier 2006, S.B. conclut avec la partie requérante un contrat de bail pour un logement social, sis route des Colonies 72/106 à Saint-Servais, afin d'y vivre avec ses deux enfants, S.R. et L.R.

S.B. y réside jusqu'à son décès, le 19 mai 2022.

4. Le 14 juin 2022, la partie requérante informe S.R. et L.R. que le contrat de bail a pris fin automatiquement au décès de leur mère et indique qu'une indemnité d'occupation est due jusqu'à l'établissement de l'état des lieux de sortie et la libération effective des lieux.

5. Le 16 juin 2022, S.R. et L.R. demandent à la partie requérante de pouvoir rester dans le logement litigieux, malgré le décès de leur mère.

6. Le 8 août 2022, S.R et L.R. introduisent une demande de logement social de deux chambres auprès de la partie requérante.

7. Le 8 septembre 2022, la partie requérante refuse leur demande de maintien dans le logement social.

8. Le 24 septembre 2022, L.R. introduit, pour lui-même et pour sa sœur S.R., une réclamation auprès de la requérante à l'encontre de sa décision du 8 septembre 2022.

9. Le 10 octobre 2022, la partie requérante décide de rejeter la réclamation et confirme sa décision initiale de refus.

10. Le 24 octobre 2022, S.R. et L.R. introduisent un recours contre cette décision auprès de la chambre de recours.

11. Le 12 janvier 2023, la chambre de recours déclare le recours recevable et fondé. Elle « autorise les requérants à se maintenir provisoirement dans le logement concerné à titre d'occupation précaire et ce, dans l'attente qu'un logement proportionné leur soit attribué dans le respect des règles applicables en la matière » et « propose à la société d'attribuer aux requérants le 1er logement proportionné vacant conformément à l'article 11, § 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] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de l'auditeur

12. Dans son rapport, l'auditeur rapporteur soulève une exception d'irrecevabilité du recours, libellée comme suit :

« Par un arrêté du 8 février 2024 du Gouvernement wallon modifiant 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, les dispositions suivantes ont été adoptées :

" Art. 12. Dans le titre II du même arrêté, il est inséré un chapitre VII, comportant les articles 39 à 41, rédigé comme suit :

' Chapitre VII. Du décès du locataire

Art. 39. Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire et le logement est libre de toute occupation.

Art. 40. Si le logement est occupé par des personnes domiciliées depuis au moins dix-huit mois dans le logement mais que le changement de composition de ménage n'est pas transmis à la société conformément à l'article 4 de l'annexe 5 ou que les personnes ne remplissent pas les

conditions d'admission du présent arrêté, la société conclut une convention d'occupation précaire de six mois maximum avec le ou les occupants.

Le Ministre fixe le calcul de l'indemnité ainsi que les modalités applicables aux conventions d'occupation précaire et établit un modèle de convention.

Art. 41. § 1er. Si le logement est occupé par des personnes domiciliées depuis au moins dix-huit mois dans le logement, que le changement de composition de ménage est transmis à la société conformément à l'article 4 de l'annexe 5 et que les personnes remplissent les conditions d'admission du présent arrêté :
a) si le logement occupé est adapté et proportionné à la composition du ménage, la société conclut un contrat de bail avec ces personnes ;
b) si le logement occupé n'est pas adapté ou proportionné à la composition du ménage, la société propose un logement proportionné à ces personnes.

§ 2. A défaut de logement proportionné disponible, la société conclut avec les personnes visées au paragraphe 1er, une convention d'occupation précaire qui prend fin au moment où la société propose un logement proportionné.

Le Ministre fixe le calcul de l'indemnité ainsi que les modalités applicables aux conventions d'occupation précaire et établit un modèle de convention.

§ 3. En cas de refus du logement proposé, la société met fin à la convention d'occupation précaire sauf en cas de refus dûment motivé par de justes motifs'".

Quant à l'entrée en vigueur de ces dispositions, l'arrêté précité du 8 février 2024 dispose comme suit :

" Art. 18. § 1er. Le présent arrêté s'applique aux baux en cours et aux candidatures en cours au moment de son entrée en vigueur.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1er, l'article 13 s'applique aux baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté. Les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté restent d'application jusqu'à leur échéance.

La prorogation des baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté est interdite. Au terme de ces baux la société peut conclure un nouveau bail aux conditions du présent arrêté.

Art. 19. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er avril 2024.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les articles 12, 13, 14 et 17 du présent arrêté entrent en vigueur le 1er octobre 2024".

En vertu de l'article 18, § 1er précité, la nouvelle réglementation wallonne relative au sort à réserver aux personnes domiciliées depuis au moins dix-huit mois dans le logement social en cas de décès du locataire s'applique aux candidatures en cours au moment de son entrée en vigueur, soit depuis le 1er octobre 2024.

Il ressort des écrits de procédure (pièce n° 4 du D.A. et pièce n° 5 de la requête) que la demande de S.R. et L.R. de se voir attribuer un logement 2 chambres proportionné à leur situation, introduite le 8 août 2022, avec date d'effet au 17 novembre 2022 n'a pas encore reçu de réponse de la requérante, de sorte que leur candidature est toujours en cours et que la nouvelle réglementation leur être applicable. Dans sa première décision du 8 septembre 2022, la requérante s'est limitée à statuer sur la demande de S. et L. R. visant à la conservation du logement 3 chambres qui avait été attribué à leur mère. Elle n'a jamais statué sur leur

demande du 8 août 2022 ayant pour objet l'attribution d'un logement 2 chambres, proportionné à leur nouvelle situation familiale.

Contrairement à ce que soutient la requérante, aucun élément ne permet de considérer que l'article 41, § 1er et § 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 échapperait au champ d'application de l'article 18, § 1er de l'arrêté modificatif du 8 février 2024, lequel indique clairement que cet arrêté s'applique aux baux en cours et aux candidatures en cours au moment de son entrée en vigueur.

Il en résulte que la requérante, qui reconnaît que Monsieur et Madame R. répondent, à ce jour, toujours aux conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social, est tenue de conclure avec S. et L. R. une convention d'occupation précaire portant sur le logement qui avait été attribué à leur mère en 2006, en application de l'article 41, § 2, de l'AGW du 6 septembre 2009.

Ce droit d'occupation précaire doit leur être accordé aussi longtemps qu'un logement proportionné à leur nouvelle situation familiale n'est pas disponible.

La requérante reconnaît que Monsieur et Madame R. répondent, à ce jour, toujours aux conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social, de sorte que si l'acte attaqué devait être annulé et qu'une nouvelle décision devait être prise par la Chambre des recours, celle-ci devrait, sur le fondement de l'arrêté précité du 8 février 2024, reprendre une décision dont la teneur serait exactement la même que celle de l'acte attaqué, à savoir, proposer un logement proportionné à S. et L. R. et à défaut de logement proportionné disponible, conclure avec eux une convention d'occupation précaire qui prendra fin au moment où la société propose un logement proportionné.

La compétence dont la Chambre de recours dispose dans ce cadre est une compétence liée : dès lors que celle-ci constate que le ménage peut prétendre personnellement à l'attribution d'un logement, elle doit proposer à la société de logement concernée de lui attribuer le premier logement vacant proportionné et à défaut de logement proportionné disponible, conclure avec eux une convention d'occupation précaire qui prendra fin au moment où la société propose un logement proportionné.

Il résulte de ce qui précède que la requérante ne retirerait aucun avantage à ce que l'acte attaqué soit annulé et ne justifie donc plus d'un intérêt actuel à son recours. Ce dernier doit, en conséquence, être déclaré irrecevable ».

IV.2. Thèse de la partie requérante

13. Dans son dernier mémoire, la partie requérante expose que si l'article 18, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024 « fixant les conditions de mise en location des logements visés à l'article 132 du Code wallon de l'Habitation durable et abrogeant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale » mentionne que « le présent arrêté s'applique aux baux en cours et aux candidatures en cours au moment de son entrée en vigueur », elle fait valoir qu'il ne s'agit pas, dans le cas d'espèce, de régler le sort d'un bail ou d'une candidature en cours mais de déterminer s'il y a lieu de faire droit à la demande d'une personne de

pouvoir se maintenir à titre précaire dans le logement d'un parent décédé, dans l'attente de l'attribution d'un logement proportionné. Elle en infère que l'article 41, §§ 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité ne s'applique pas à la demande litigieuse.

Elle fait encore valoir que si l'article 41, §§ 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité devait être applicable, il en résulterait que les conditions d'application ne sont pas rencontrées dès lors que S.R. et L.R ne sont plus candidats à l'attribution d'un logement social, leur demande ayant fait l'objet d'une radiation des listes par une décision du 19 février 2024.

IV.3. Thèse de la partie adverse

14. Dans son dernier mémoire, la partie adverse indique qu'il appartient à la partie requérante de démontrer qu'elle dispose toujours d'un intérêt actuel au recours au regard de la modification réglementaire intervenue.

Elle relève que S.R. et L.R. avaient non seulement demandé à la partie requérante de pouvoir conserver le logement de leur parent décédé mais également introduit une demande d'attribution de logement auprès de celle-ci. Elle expose que cette dernière situation relève de l'article 18, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024 précité.

Elle observe que la partie requérante a fait état, par un courriel du 24 mars 2025, qu'« une demande de mutation est en cours depuis le 9 août 2024, puisque le logement actuel n'est pas proportionné à leur situation » et que S.R. et L.R. « répondent, à ce jour, toujours aux conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social ».

Elle estime que la décision du 19 février 2024 de radiation des listes, invoquée par la partie requérante dans son dernier mémoire, n'est, à la supposer exacte, n'est pas de nature à remettre en cause les conclusions du rapport de l'auditeur, faute pour la partie requérante de démontrer que cette décision a été notifiée à S.R. et L.R. et par ailleurs, à défaut d'y être exposé qu'ils ne satisfont plus aux conditions requises pour pouvoir se porter candidats-locataires, la radiation de cette demande ayant été décidée par le fait que celle-ci aurait été incomplète.

Elle souligne que le droit dont bénéficie l'intéressé à obtenir de la société de logement une convention d'occupation précaire en application de l'article 41 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité ne nécessite pas le dépôt d'une candidature, mais uniquement d'avoir été domicilié depuis au moins dix-

huit mois dans le logement concerné, d'avoir informé la société de logement du changement de composition du ménage et de remplir les conditions d'admission. Elle estime que la partie requérante ne démontre pas que les conditions d'application de l'article 41, §§ 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité ne sont, en l'occurrence, pas satisfaites.

Elle indique avoir contacté les services de la partie requérante, qui lui ont confirmé par téléphone qu'une demande de mutation a été admise le 9 août 2024 et est toujours active. Elle assure que cette demande, datant de 18 mois, aurait été rejetée ou radiée si S.R. et L.R. ne remplissaient pas les conditions d'admission.

Elle souligne que la partie requérante confirme, dans son courriel du 24 mars 2025, que S.R. et L.R. répondent aux conditions d'admission et occupent toujours le bien litigieux.

Elle en infère que l'article 41, §§ 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité s'applique à la situation d'espèce et, partant, que la partie requérante ne justifie pas d'un intérêt actuel à son recours.

Elle tire de la circulaire du 3 octobre 2024 n° 2024/25 portant la référence « 460/BWA/JFM/JVA/ACA/JME/SLE », adoptée par son directeur général à la suite de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024 précité, qu'une candidature ne doit pas avoir été introduite par l'intéressé pour pouvoir bénéficier du régime dérogatoire prévu par l'article 41 précité.

Elle s'étonne de la position de la partie requérante au vu des éléments qui précèdent qui confirment le respect des conditions d'admission dans le chef de S.R. et L.R. Elle estime qu'en toute hypothèse, la partie requérante ne justifie plus d'un intérêt actuel à son recours, de sorte que celui-ci doit être déclaré irrecevable. Elle fait valoir que le préjudice dont elle se prévaut pour justifier d'un intérêt n'est pas (ou plus) en lien avec l'acte attaqué, mais est dû à son propre fait puisqu'à suivre sa thèse, S.R. et L.R. soit ne sont plus candidats soit ne remplissent plus les conditions d'octroi, auxquels cas la partie requérante aurait déjà dû récupérer le logement concerné depuis le 19 février 2024.

IV.4. Examen

15.1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1er, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante

dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et léser un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Par ailleurs, l'intérêt doit non seulement exister au moment de l'introduction du recours mais également perdurer jusqu'à la clôture des débats.

15.2. L'article 41, §§ 1er et 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, tel qu'ajouté par l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024 « modifiant 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 », dispose comme suit :

« § 1er. Si le logement est occupé par des personnes domiciliées depuis au moins dix-huit mois dans le logement, que le changement de composition de ménage est transmis à la société conformément à l'article 4 de l'annexe 5 et que les personnes remplissent les conditions d'admission du présent arrêté :
a) si le logement occupé est adapté et proportionné à la composition du ménage, la société conclut un contrat de bail avec ces personnes ;
b) si le logement occupé n'est pas adapté ou proportionné à la composition du ménage, la société propose un logement proportionné à ces personnes.

§ 2. A défaut de logement proportionné disponible, la société conclut avec les personnes visées au paragraphe 1er, une convention d'occupation précaire qui prend fin au moment où la société propose un logement proportionné.

Le Ministre fixe le calcul de l'indemnité ainsi que les modalités applicables aux conventions d'occupation précaire et établit un modèle de convention ».

Les articles 18 et 19 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024 précité prévoient ce qui suit :

« Art. 18. § 1er. Le présent arrêté s'applique aux baux en cours et aux candidatures en cours au moment de son entrée en vigueur.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1er, l'article 13 s'applique aux baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté. Les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté restent d'application jusqu'à leur échéance.

La prorogation des baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté est interdite. Au terme de ces baux la société peut conclure un nouveau bail aux conditions du présent arrêté.

Art. 19. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er avril 2024.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les articles 12, 13, 14 et 17 du présent arrêté entrent en vigueur le 1er octobre 2024 ».

Il résulte notamment de ces dispositions que l'article 41, §§ 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, dans sa version précitée, est entré en vigueur le 1er octobre 2024 et est applicable notamment aux candidatures « en cours au moment de son entrée en vigueur ».

16. En l'espèce, il ressort des pièces produites aux débats et il n'est pas contesté que S.R. et L.R. ont introduit deux demandes distinctes :

- une première, introduite le 16 juin 2022, visant à pouvoir rester dans le logement litigieux ;
- une seconde, introduite le 8 août 2022, visant à se voir attribuer un logement social de deux chambres.

L'acte attaqué porte sur la première demande précitée. En tant que celle-ci s'est clôturée par une décision adoptée le 12 janvier 2023, elle ne constitue pas une candidature « en cours » au 1er octobre 2024, de sorte que l'article 41, §§ 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité ne s'appliquait pas à la situation d'espèce au 12 janvier 2023.

S'agissant de la seconde demande, il convient de déterminer la situation juridique de S.R. et L.R. au 1er octobre 2024 jusqu'au jour de l'audience. À cet égard, il n'est pas contesté qu'ils ont pu continuer à occuper le logement postérieurement à la notification de l'acte attaqué et l'occupaient toujours au jour de l'audience. Bien que la partie requérante se prévaut d'une décision du 19 février 2024 de radiation des listes, elle ne produit pas, malgré l'argument exposé par la partie adverse dans son dernier mémoire, la preuve de notification de celle-ci à S.R. et L.R., de sorte qu'il n'est pas démontré que cette décision leur était opposable au 1er octobre 2024, ni postérieurement. Au demeurant, la partie requérante reconnaît qu'une nouvelle demande de mutation est en cours depuis le 9 août 2024 au motif que le logement occupé par les intéressés n'est pas proportionné à leur situation.

Il s'ensuit qu'en cas de réfection de l'acte attaqué, conformément au principe général de droit exprimé par l'adage *tempus regit actum*, à défaut de disposition expresse en sens contraire, l'autorité décidante serait tenue de faire application des règles de droit en vigueur et de tenir compte de la situation de fait telle qu'elle se présente au moment d'adopter sa décision, laquelle impliquerait, au vu des éléments dont le Conseil d'État peut avoir égard au jour où il statue, de faire application de l'article 41, §§ 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Autrement dit, l'autorité décidante devrait à nouveau proposer à la partie requérante d'attribuer à S.R. et L.R. un logement vacant proportionné et, à défaut d'un tel logement disponible, conclure avec eux une

convention d'occupation précaire qui prendra fin au moment où la société propose un logement proportionné.

Partant, il n'est pas démontré que la partie requérante retirerait un avantage à l'annulation de l'acte attaqué, de sorte qu'elle ne justifie pas d'un intérêt actuel au recours.

Le recours est irrecevable.

V. Indemnité de procédure

17. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 janvier 2026, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Simon Pochet	Lionel Renders