

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 267.431 du 28 juillet 2026

A. 248.668/XIII-11.171

En cause : **G.M.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Anne-Françoise RIEZ, avocate,
 rue d'Ath, 8
 7330 Saint-Ghislain,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Geoffroy GENERET, avocat,
avenue Capitaine Crespel, 2-4
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 juillet 2026, la partie requérante sollicite la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution des articles 1^{er} et 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juin 2026 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.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 18 juillet 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 27 juillet 2026.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, et à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

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

M^e Anne-Françoise Riez, avocate, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Geoffroy Generet, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Alain Lefebvre, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu 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 demande

3. Le 4 juin 2026, le Gouvernement wallon adopte l'arrêté 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.

Le préambule de cet arrêté est rédigé comme suit :

« Vu le Code wallon de l'habitation durable, l'article 94, 1^{er}, modifié en dernier lieu par le décret du 26 février 2026 ;

Vu 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 ;

Vu le rapport du 3 juillet 2025 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 septembre 2025 ;

Vu l'avis 78.971/2 du Conseil d'État, donné le 24 mars 2026, en application de l'article 84, 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du pôle "Logement" du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, donné le 10 octobre 2025 ;

Sur la proposition de la Ministre du Logement ».

Son dispositif est établi comme suit :

« Chapitre I^{er} – Dispositions modificatives

Art. 1^{er}

À l'article 1^{er} 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, modifié en dernier par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024, il est inséré un 14^oter rédigé comme suit :

“ 14^oter valeur locative normale : nonante pour cent de la limite supérieure de la fourchette visée à l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation”.

Art. 2.

À l'article 29, 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même arrêté, les mots “ainsi que du loyer de base” sont remplacés par les mots “du loyer de base et de la performance énergétique du logement”.

Art. 3.

L'article 34 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012, est remplacé par ce qui suit :

“ Art. 34. § 1^{er}. Le loyer annuel établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut pas dépasser :

- 1° vingt pour cent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie G ;
- 2° vingt et un pour cent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie F ;
- 3° vingt-deux pour cent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie E ;
- 4° vingt-trois pour cent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie D ;
- 5° vingt-quatre pour cent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie C ;
- 6° vingt-cinq pour cent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie B ;
- 7° vingt-six pour cent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie A ou supérieure ;

§ 2. Le loyer annuel établi conformément aux articles 30 à 32 ne peut pas dépasser la valeur locative normale, pour autant que les revenus du ménage ne dépassent pas, pendant un an au moins, de plus de vingt pour cent ceux d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent de plus de vingt pour cent ceux d'un ménage à revenus modestes, est limité à cent vingt-cinq pour cent de la valeur locative normale.

Toutefois, l'alinéa 2 n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement :

- 1° atteint l'âge de cinquante ans au 1^{er} janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même paragraphe et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum ;
- 2° s'il quitte un logement non proportionné en application de l'article 21.

§ 3. Lorsque le logement est pourvu d'un certificat de performance énergétique valide, la société en informe le locataire.

§ 4. Les logements non pourvus d'un certificat de performance énergétique valide sont considérés comme appartenant à la catégorie G.

§ 5. Dans le cas d'une modification de la performance énergétique du logement, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification du nouveau certificat de performance énergétique par la société au locataire.”.

Chapitre II – Dispositions transitoires et finales

Art. 4.

Les pourcentages visés à l'article 34, 4°, 5°, 6° et 7°, du même arrêté sont limités à vingt-deux pour cent entre le 1^{er} janvier 2027 et le 31 décembre 2027.

Les pourcentages visés à l'article 34, 6° et 7°, du même arrêté sont limités à vingt-quatre pourcent entre le 1^{er} janvier 2028 et le 31 décembre 2028.

Art. 5.

L'article 34 du même arrêté, s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 6.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

Art. 7.

Le Ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. ».

Cet arrêté a été publié au *Moniteur belge* le 12 juin 2026.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Note de plaidoirie

4. Une note d'audience n'est pas prévue par les lois coordonnées sur le Conseil d'État ni par le règlement général de procédure ou par l'arrêté royal du 19 novembre 2024 déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État. Elle n'est pas prise en considération comme pièce de procédure mais uniquement à titre informatif. Elle ne requiert donc pas de réponse formelle, sauf si elle héberge un moyen ou une exception relevant de l'ordre public – le Conseil d'État devant, le cas échéant, les prendre d'office en considération –, sous réserve du respect de la loyauté procédurale.

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés tardivement qui ne relèvent pas de l'ordre public et qui ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

5. En l'espèce, la partie requérante a déposé une « note de plaidoirie et en réplique » sur la plateforme le 27 juillet 2026 avant l'audience ainsi qu'une « note de synthèse chronologique » lors de l'audience.

La partie adverse sollicite l'écartement de ces notes.

6. Ces deux notes ne sont pas prises en considération comme pièces de procédure mais uniquement à titre informatif, sans qu'il ne doive être examiné, à ce stade, la recevabilité du moyen nouveau exposé dans la « note de plaidoirie et en réplique » pris « de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, du principe de bonne administration et de l'obligation de transmettre le dossier administratif » par lequel la partie requérante critique l'absence d'avis préalable de la Société wallonne de logement en vertu de l'article 97, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable, alors qu'elle soutient à l'audience que ce moyen n'a pu être soulevé qu'à la suite de la prise de connaissance du dossier administratif.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

7. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

8. La partie requérante expose ce qui suit :

« L'arrêté attaqué doit entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2027. L'extrême urgence est caractérisée par l'imminence de cette échéance et par la précipitation de la SLSP qui a déjà formalisé les nouveaux calculs ».

VI.2. Examen

9. Le recours à une procédure d'extrême urgence, visé à l'article 17, § 5, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, doit rester exceptionnel dès lors que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Celle-ci doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Cette double condition de diligence et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence.

Le recours à la procédure en extrême urgence n'est admis que lorsque la demande, non seulement le précise dans son intitulé, mais également expose les faits qui justifient que l'affaire soit traitée dans un délai égal ou inférieur à quinze jours. Il s'ensuit que l'extrême urgence doit être évidente ou explicitée par la partie requérante dans sa demande de suspension d'extrême urgence en se fondant sur des éléments précis et concrets de nature à démontrer que, si l'affaire était traitée dans un délai excédant quinze jours, l'arrêt du Conseil d'État interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir les inconvénients graves dont elle se prévaut.

En général, un délai de saisine qui dépasse dix jours tend à démentir une volonté dans le chef d'une partie requérante de prévenir ou faire cesser très rapidement le préjudice dont elle se plaint, sauf à démontrer qu'elle a été confrontée à des circonstances dont elle n'est pas responsable et qui l'ont empêchée d'agir plus vite.

10. En l'espèce, concernant l'imminence du péril invoqué, l'article 6 de l'acte attaqué prévoit que ses dispositions n'entrent en vigueur que le 1^{er} janvier 2027. Il n'est partant pas démontré l'extrême urgence, laquelle requiert que l'affaire soit traitée dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

Par ailleurs, l'arrêté attaqué a été publié au *Moniteur belge* le 12 juin 2026 et c'est à dater de cette publication qu'il a été rendu opposable à la partie requérante. En introduisant sa requête en suspension, selon la procédure d'extrême urgence, que le 17 juillet 2026, soit plus d'un mois après cette publication, la partie requérante n'a pas fait preuve de la diligence requise.

Il s'ensuit que la demande de suspension d'extrême urgence est irrecevable.

VII. Indemnité de procédure

11. Dans sa note d'observations, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros, à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 26 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 28 juillet 2026, par la VI^e chambre des vacations du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Lionel Renders