

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 264.374 du 29 septembre 2025

A. 245.016/XV-6273

En cause : **G.D.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Antoine LEDOUX, avocat,
 boulevard Jean de Wilde, 71B
 4000 Liège,

contre :

la ville de Seraing,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Thierry WIMMER
et Gaëtan BIHAIN, avocats,
rue Mitoyenne, 9
4840 Welkenraedt.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 7 juin 2025, le requérant demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du bourgmestre de la ville de Seraing [...] prise en date du 24 avril 2025 refusant la mise en location/à disposition de son immeuble composé d'un salon sis à Seraing [...] » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 12 juin 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 23 septembre 2025.

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

M. Alain Lefebvre, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Antoine Ledoux, avocat, comparaissant pour le requérant, et M^e Gaëtan Bihain, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Alain Lefebvre, premier auditeur, 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

1. Le requérant indique avoir acquis, par acte authentique du 17 mars 2014, un studio qu'il destine à la location à des fins de prostitution.

2. Après avoir introduit une demande le 21 juin 2017, il obtient, le 29 juin 2021, l'autorisation de « mettre [ce salon] en location/à disposition », en application du règlement communal général de police de la partie adverse. L'autorisation est valable pour une période de deux ans, renouvelable.

3. Par un courrier du 12 juin 2023, la partie adverse initie la procédure de renouvellement de cette autorisation.

4. En réponse à ce courrier, le requérant transmet à la partie adverse, par un courrier électronique du 14 juin 2023, une série de documents en vue du renouvellement de son autorisation. Il adresse le formulaire de demande de renouvellement le 1^{er} septembre 2023.

5. À la suite d'une visite, le 20 septembre 2023, les services de prévention de la partie adverse attestent, le lendemain, que « le niveau de sécurité incendie de l'immeuble est satisfaisant ».

6. Le 8 mai 2024, la police locale émet « la plus grande réserve à voir l'intéressé être autorisé à mettre un salon de prostitution en location » à l'adresse du bien.

7. Les services techniques de la partie adverse procèdent, le 9 juillet 2024, à une visite du bien. Celle-ci donne lieu à l'établissement d'un rapport, daté du 2 octobre 2024, dont la conclusion est la suivante : le bien « ne constitue pas un danger pour les locataires ni pour les clients du salon ».

8. Une nouvelle visite du bien par les services techniques de la partie adverse est programmée le 18 juillet 2024. Le requérant est informé, par un courrier du même jour, que cette visite « s'est soldée par un rapport défavorable ». Il est invité « à fixer correctement l'extincteur au mur (à un mètre du sol) sans délai » et à transmettre une série de documents à la partie adverse.

9. Le 25 février 2025, le département de la police administrative de la police locale adresse au chef de corps un avis dont la conclusion se lit comme suit :

« Au vu de ces éléments, il semble nécessaire de devoir émettre une forme de réserve à ce que l'autorité administrative accorde [au requérant] l'autorisation d'exploiter un salon à l'adresse précitée. À défaut, il resterait opportun de préciser clairement dans l'éventuelle autorisation à délivrer, le nombre exact de salons autorisés dans cet immeuble. ».

10. Le 24 avril 2025, la bourgmestre de la partie adverse décide que la « demande d'autorisation relative à la mise en location/à disposition d'un immeuble composé d'un salon sis [...] à Seraing, [...] est refusée [au requérant] ». Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Le 31 mai 2025, le requérant introduit une réclamation tendant à voir la bourgmestre reconsidérer sa position.

12. Le 19 juin 2025, la bourgmestre confirme son refus.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 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 dont

l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

Au titre du « préjudice grave difficilement réparable », le requérant expose ce qui suit, dans sa requête :

« L'exécution de la décision entreprise entraînerait pour le requérant un préjudice grave et difficilement réparable. En effet, sans autorisation d'exploiter son bien, le requérant devra subir son improductivité totale et à moins d'une très hypothétique réparation de la Ville quant à ce dommage, il ne bénéficiera plus d'aucun loyer avant qu'une nouvelle autorisation administrative ne lui soit, le cas échéant, accordée. ».

À l'audience, son conseil ajoute avoir déposé, le jour même, sur la plateforme électronique du Conseil d'État, « la preuve qu'il est en règlement collectif de dettes », en demandant d'en tenir compte dans l'appréciation de la gravité du préjudice et de son caractère difficilement réparable.

VII.2. Examen

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant. Il lui revient d'identifier *ab initio*, dans sa requête, pièces à l'appui, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte. Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de

suspension, à moins qu'ils soient survenus postérieurement à l'introduction de la demande et contribuent à étayer l'exposé de la requête.

En l'espèce, le requérant fait valoir une perte de loyers.

Un préjudice financier est, en principe, réparable dès lors qu'il peut être compensé par l'octroi de dommages et intérêts ou d'une indemnité réparatrice en cas d'annulation de l'acte attaqué. Il n'en va autrement que si le requérant établit concrètement que cette atteinte est elle-même à l'origine de conséquences irréversibles ou difficilement réversibles sur sa santé financière au point, notamment, de ne plus lui permettre de faire face à ses obligations à très bref délai. Le requérant doit donc démontrer que le péril engendré par l'acte attaqué est de nature à le placer dans une situation économique particulièrement difficile. À cet effet, il doit non seulement brosser un tableau suffisamment représentatif de sa situation matérielle, mais également soutenir son argumentation par des pièces justificatives adéquates.

En l'espèce, le dossier du requérant, joint à sa requête, est muet quant à sa situation financière concrète et actuelle. Il ne fournit aucune information sur son patrimoine, sur ses activités professionnelles ou sur d'éventuelles autres sources de revenus. Il n'évoque pas davantage les charges auxquelles il doit faire face. À défaut pour le requérant de dresser un tableau complet de sa situation financière, le Conseil d'État n'est pas en mesure de déterminer *in concreto* si l'acte attaqué pourrait l'empêcher, à court ou plus long terme, de faire face à ses obligations ou de subvenir à ses besoins.

Le Conseil d'État ne peut avoir égard aux pièces déposées sur la plateforme électronique le jour de l'audience, alors qu'elles sont respectivement datées du 3 février et du 17 mars 2025, devaient manifestement être en la possession de son conseil au moment de l'introduction de la requête et se rapportent à des circonstances qui ne sont pas même évoquées dans celle-ci.

Il résulte de ce qui précède que l'urgence n'est pas établie.

VIII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 29 septembre 2025, par la XV^e chambre
du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart, Frédéric Quintin,	conseillère d'État, présidente f.f., greffier.
---	---

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart