

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

n° 265.549 du 23 janvier 2026

A. 246.344/XV-6394

En cause : **M. H.,**
ayant élu domicile chez
M^e Alexandra FALLAH, avocate,
rue de la Source, 68
1060 Bruxelles,

contre :

1. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
2. Bruxelles Logement,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocate,
chemin de la Maison du Roi, 34C,
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 7 novembre 2025, la requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 4 septembre 2025 prise par Bruxelles Logement – Direction des Affaires Juridiques du Logement, réduisant une amende administrative initialement fixée à 7.600 euros à un montant de 5.000 euros à sa charge, à la suite du contrôle d'un logement sis rue de la Consolation, 47, à Schaerbeek et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 21 novembre 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 20 janvier 2026.

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

M. Benoît Cuvelier, premier auditeur chef de section 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 Alexandra Fallah, avocate, comparaissant pour la requérante, et M^e Yves Schneider, *loco* M^e Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Benoît Cuvelier, premier auditeur chef de section, 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. À la suite d'une plainte, l'Inspection régionale du Logement écrit, le 21 février 2025, à la requérante, ainsi qu'à son locataire, afin de les informer qu'elle va procéder à une visite pour vérifier si le logement sis rue de la Consolation, n° 47 (rez-de-chaussée), à Schaerbeek, répond aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par le Code bruxellois du Logement. Ces courriers précisent que la visite aura lieu le 17 mars 2025, à 9 heures 15.

2. Par un courrier électronique du 3 mars 2025, la requérante sollicite le report de la visite. Les services de l'Inspection régionale du Logement lui répondent, par un courrier électronique du même jour, qu'il n'est pas répondu favorablement à sa demande, seule la présence du locataire étant obligatoire lors de cette visite.

3. Le 17 mars 2025, la visite se déroule en présence d'un agent de l'Inspection régionale du Logement ainsi que du locataire. À l'occasion de cette visite, un plan du rez-de-chaussée est établi et des photographies des lieux sont prises.

4. Par un courrier daté du 8 avril 2025, l'Inspection régionale du Logement informe la requérante des constats opérés lors de la visite et décrit les

infractions constatées et les travaux et démarches à réaliser pour lever ces infractions. Elle précise qu'elle estime que « les infractions constatées », qu'elle énumère, « par leur nombre et leur gravité, sont susceptibles de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants du logement » et prononce donc l'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement. Elle mentionne également les voies de recours ouvertes contre cette décision et précise les travaux à exécuter pour obtenir la levée de l'interdiction immédiate.

5. Par trois courriers datés du même jour, l'Inspection régionale du Logement informe respectivement la commune, le CPAS et le locataire de cette décision.

6. Par un autre courrier daté du 8 avril 2025, l'Inspection régionale du Logement informe la requérante qu'elle a constaté dans le même logement des infractions pouvant justifier une amende administrative dont elle estime le montant total à 7.600 euros, selon le calcul figurant dans le courrier. Elle invite la requérante à se présenter, afin d'être entendue, le 19 juin 2025, à 10 heures 45, en ses bureaux.

7. Par un courrier daté du 28 mai 2025, la requérante est informée que l'audition aura finalement lieu le 17 juin 2025, à 10 heures 45.

8. La requérante se présente à l'audition. Un procès-verbal est établi.

Dans la foulée de cette audition, la requérante adresse, le 18 juin 2025, trois courriers électroniques à l'Inspection régionale du Logement, accompagnés de photos et de divers documents relatifs à l'état du bien.

9. Par un courrier recommandé du 23 juillet 2025, le Fonctionnaire dirigeant informe la requérante qu'une amende de 7.600 euros lui est infligée. Ce courrier mentionne la possibilité d'introduire un recours dans les trente jours auprès du Fonctionnaire délégué.

10. Par un courrier recommandé du 11 août 2025, la requérante introduit un recours auprès du Fonctionnaire délégué à l'encontre de la décision du 23 juillet 2025.

11. Le 13 août 2025, le bourgmestre de la commune de Schaerbeek prend un arrêté interdisant de continuer à mettre le logement litigieux en location, de le louer ou de le faire occuper et ordonnant la pose de scellés à son entrée.

Cet arrêté ne fait pas l'objet d'un recours devant le Conseil d'État.

12. Le 4 septembre 2025, le Fonctionnaire délégué réduit l'amende administrative à 5.000 euros. Il s'agit de l'acte attaqué. Cette décision est réceptionnée par la partie requérante le 8 septembre.

IV. Désignation de la partie adverse

Le Service public régional de Bruxelles, Bruxelles Logement, désigné comme partie adverse dans la requête, ne disposant pas de la personnalité juridique, seule la Région de Bruxelles-Capitale doit être désignée comme partie adverse.

V. 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.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Au titre de l'« urgence » et du « préjudice grave difficilement réparable », la requérante fait valoir ce qui suit :

« La requérante sollicite en outre la suspension de l'exécution de la décision attaquée, en application de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Le montant de 5.000 euros constitue une charge financière particulièrement lourde, disproportionnée par rapport à la situation économique de la requérante et au contexte factuel de l'affaire.

Il s'agit d'une somme élevée pour un ménage modeste, représentant plusieurs mois de revenus et compromettant gravement l'équilibre financier de la famille.

Le paiement immédiat de cette amende ferait subir à la requérante un préjudice grave et difficilement réparable, alors que la légalité même de la sanction est sérieusement contestée.

L'exécution de la décision avant examen au fond priverait le recours d'effet utile et viderait de sa substance le droit à une protection juridictionnelle effective.

Dès lors, la requérante sollicite expressément que le Conseil d'État ordonne la suspension immédiate de l'exécution de la décision du 4 septembre 2025, dans l'attente du jugement sur le recours en annulation. ».

VI.2. Appréciation

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 immédieté 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. Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

En l'espèce, la requérante fait valoir que l'amende de 5.000 euros représente « une somme élevée pour un ménage modeste, représentant plusieurs mois de revenus et compromettant gravement l'équilibre financier de la famille ».

Un préjudice économique 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, la requérante ne fournit aucune donnée et ne dépose aucune pièce permettant d'apprécier les revenus de son ménage et les charges auxquelles celui-ci doit faire face. Son exposé de l'urgence ne démontre pas que le paiement de l'amende

de 5.000 euros est susceptible de l'empêcher de faire face à ses obligations à bref délai. Elle n'établit dès lors pas que l'acte attaqué lui cause un dommage grave et difficilement réversible.

En outre, la décision attaquée lui permet expressément d'« introduire, avant l'expiration du délai de 3 mois [dans lequel l'amende doit être payée], une demande de plan d'apurement par versements mensuels sur une durée totale de maximum 5 ans ». L'imminence du péril n'est dès lors pas non plus établie.

Enfin, le caractère prétendument disproportionné de l'amende relève de l'examen des moyens et du fond.

VII. 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}.

Le Service public régional de Bruxelles, Bruxelles Logement, est mis hors de cause.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 23 janvier 2026, 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