

C.E., arrêt du 11 février 2026, n°265.712, J.C. e.a.

Logement – Qualité du logement – Code flamand du Logement – Déclaration d'inadéquation et d'inhabitabilité – Bourgmestre – Report de décision – Relogement – Expulsion – Extrême urgence – Diligence requise – Intérêt à la suspension – Droit de rôle – Accès à la justice – Aide juridique de première ligne – Intelligence artificielle – Personnes vulnérables – Dignité humaine – Rejet

Un couple loue depuis février 2023 une maison à Malle. Dès octobre 2024, la locataire alerte la commune sur son mauvais état. Une inspection a finalement lieu le 20 octobre 2025 : le contrôleur relève dix-huit manquements aux normes de qualité fixées par le Code flamand du Logement, classés en trois catégories selon leur gravité : sept manquements légers, neuf graves et deux relevant de la catégorie la plus lourde, celle des défauts qui font courir un danger direct à la santé ou à la sécurité, ou qui rendent les conditions de vie contraires à la dignité humaine. Estimant qu'un simple avertissement ne suffira pas, il recommande d'engager la procédure permettant de déclarer le logement impropre à l'habitation.

Entre-temps, les propriétaires ont obtenu du juge de paix la fin du bail et l'expulsion des locataires, confirmées en appel le 24 novembre 2025. Faisant valoir qu'ils n'ont pas accès au bien et ne peuvent donc y entreprendre aucuns travaux, ils demandent à la commune de mettre la procédure en attente. Le 1^{er} décembre 2025, le bourgmestre accepte : il reporte sa décision et leur laisse jusqu'au 28 février 2026 pour effectuer les travaux, puis jusqu'au 4 mars pour en apporter la preuve.

Les locataires contestent ce report devant le Conseil d'État, sans avocat, par la voie de l'extrême urgence, une procédure accélérée qui suppose que l'affaire soit trop pressante pour attendre l'examen ordinaire du recours. Elle est rejetée pour trois raisons. Le second requérant n'a pas acquitté le droit de rôle de 200 euros avant la clôture des débats, ce qui entraîne à lui seul le rejet de sa demande. La première requérante a laissé s'écouler près de deux mois entre la notification de la décision, le 9 décembre 2025, et son recours, le 1^{er} février 2026, sans justifier cette attente : elle n'a donc pas agi avec la diligence qu'exige l'urgence qu'elle invoque. Enfin, une suspension ne se conçoit que si elle procure au requérant un avantage concret ; or les locataires avaient déjà reçu, le 2 janvier 2026, l'ordre de quitter les lieux, de sorte que suspendre le report du bourgmestre ne leur aurait plus rien apporté.

L'essentiel de l'arrêt est toutefois ailleurs. Avant tout examen, le Conseil d'État souligne la très grande précarité des requérants et observe que leur recours « se lit comme un cri de détresse » appelant une aide au relogement, celle que l'article 3.32 du Code flamand du Logement impose au bourgmestre lorsque des habitants doivent être relogés en raison de conditions de vie indignes ou de risques graves pour leur sécurité et leur santé. Il relève que ce sont précisément les personnes les plus vulnérables qui se retrouvent à mener seules une procédure judiciaire, alors que savoir quelle démarche entreprendre, à quel moment et sous quelle forme suppose des compétences qui, précise-t-il, « ne peuvent pas davantage être remplacées par le recours à l'intelligence artificielle ». Il renvoie aux permanences d'aide juridique gratuite de première ligne et conclut qu'il appartient aux autorités compétentes de décider quel accompagnement offrir, tout en reconnaissant que la procédure engagée n'aidera pas les requérants à se reloger.