CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 248.817 du 30 octobre 2020

A. 232.113/XV-4.584

En cause : **1. CICCARELLI** Cécile,
2. ZHOU Aiguang,
3. GHEYSEN Sébastien,
4. BUONO Franceso,
ayant élu domicile chez
M^e^ Romain VINCENT, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la ville de Mons,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Sébastien DOCQUIER, avocat,
place du Parc 7
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 28 octobre 2020, Cécile Ciccarelli, Aiguang Zhou, Sébastien Gheysen et Franceso Buono demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « l'arrêté de police du 22 octobre 2020 du bourgmestre de la Ville de Mons ordonnant à l'ACP Passage du Centre et à tous les titulaires de droits réels dans la copropriété du Passage du Centre d'évacuer et/ou de faire évacuer tout occupant et tout visiteur de la galerie avant le 2 novembre 2020 au plus tard et de maintenir la galerie inaccessible dès le départ des occupants et/ou exploitants et/ou visiteur » et, d'autre part, l'annulation de ce même arrêté.

II. Procédure

Par une ordonnance du 29 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 octobre 2020.

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M^me^ Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Romain Vincent, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Sébastien Docquier, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, 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

1. Il ressort de la requête et de l'acte attaqué que l'association des copropriétaires du complexe immobilier « Le Passage du Centre » a été constituée par un acte de copropriété du 6 novembre 1958, lequel précise que « Le Passage du Centre comporte des parties dont chaque propriété aura [la] propriété privative et des parties communes relatives au Passage du Centre […] ». Par ailleurs, cet acte précise également que des servitudes de passage sont reconnues non seulement au profit des propriétaires mais aussi au profit des visiteurs de la galerie et donc du public.

Il s'agit d'un ensemble immobilier, situé dans le centre historique de la ville de Mons, composé d'un passage couvert et dans lequel s'intègrent des logements et des magasins.

2. En 2015, l'association des copropriétaires « Passage du Centre » a sollicité les services de H.B. en qualité de syndic.

3. En 2017, à la suite de plaintes adressées au bourgmestre de l'époque concernant la vétusté des logements et la sécurité au sein de l'ensemble immobilier « Passage du Centre », de la part de ses habitants, plusieurs rapports ont été dressés par la zone de secours Hainaut Centre, lesquels concluent à l'irrégularité en matière d'incendie, des cellules et des logements situés dans ce complexe immobilier et plus particulièrement de la galerie. Ces rapports soulignent la nécessité d'entreprendre de nombreux travaux en proposant un échéancier pour la réalisation de ceux-ci allant de trois mois à trois ans.

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡

4. Les parties requérantes indiquent avoir alerté le syndic pour que des initiatives soient prises et notamment qu'il convoque rapidement une assemblée générale des copropriétaires mais qu'elles se sont heurtées à son inertie.

5. Le 13 juin 2019, une nouvelle visite du service prévention incendie est intervenue et il ressort de celle-ci que les différentes constatations faites en 2017 n'ont pas été suivies d'effet.

6. Par un courrier du 19 juin 2020, la ville de Mons a informé l'association des copropriétaires « Passage du Centre » et les autres copropriétaires qu'à défaut d'une mise en conformité des cellules, des espaces communs et des logements pour le 31 août 2020, un arrêté de fermeture des cellules non-conformes ainsi que des zones communes du « Passage du Centre » serait adopté. Par un courrier du 23 juin 2020, le syndic a été mis en demeure de se conformer au rapport de la zone de secours Hainaut Centre et d'effectuer les travaux de mises aux normes avant le 31 août 2020. Un nouveau courrier du 31 juillet 2020 a rappelé au syndic qu'un arrêté de fermeture pourra intervenir pour le 31 août suivant si les travaux ne sont pas effectués.

7. Le 11 août 2020, le syndic a été invité à transmettre ses observations écrites pour le 24 août suivant au sujet de la fermeture envisagée ou à se présenter à une audition devant se tenir le 27 août.

8. Par un courriel du 18 août 2020, le syndic a informé la ville de Mons qu'il souhaitait une audition et, par un courriel du 27 août suivant, lui a indiqué qu'une assemblée générale des copropriétaires devait se tenir le lendemain.

9. Lors de l'audition du 27 août 2020, le syndic, représenté par H.B., a confirmé qu'une assemblée générale des copropriétaires devait avoir lieu le lendemain et qu'il tiendrait la ville au courant des décisions qui y seraient adoptées ainsi que des résultats des contacts avec les pompiers. Il a également expliqué que certaines prescriptions retenues par le rapport des services incendie ne devraient pas s'appliquer à la galerie actuelle et a confirmé qu'il n'avait pas sollicité de dérogations à certaines prescriptions ni réclamé de nouveaux devis pour la réalisation des travaux. Il a aussi souligné que le complexe faisait l'objet de nombreuses dégradations et a sollicité un délai complémentaire pour la mise en conformité de celui-ci à la réglementation incendie.

10. Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires s'est tenue le 28 août 2020. Lors de cette assemblée générale, il a été décidé de mandater le syndic afin de prendre les mesures nécessaires auprès de la zone de Secours

Hainaut Centre et de convenir d'une solution technique qui pourrait répondre à son rapport de 2017. Il a également été décidé d'introduire les demandes nécessaires et de solliciter un nouveau délai pour pouvoir régulariser la situation.

11. Il ressort de la requête qu'une réunion a été organisée avec la zone de secours Hainaut Centre et qu'elle aurait indiqué que les restrictions mises en avant à l'occasion du rapport de 2017 résultaient principalement du fait que le « Passage du Centre » était une « galerie fermée » en raison de l'existence d'une verrière surplombant certaines parties de la copropriété et ayant une capacité théorique d'accueil importante.

Afin de trouver une solution, la zone de secours Hainaut Centre aurait indiqué, selon les parties requérantes, que les restrictions de son rapport étaient de nature à être levées moyennant l'ouverture de 25 % de la superficie de la verrière afin de faire entrer la galerie sous le régime des « galeries ouvertes ».

De manière à objectiver les possibilités techniques d'ouvrir la verrière, les parties requérantes expliquent que plusieurs entrepreneurs ont été contactés par les copropriétaires et que des réunions se sont tenues au sein du « Passage du Centre », auxquelles la zone de secours Hainaut Centre était conviée.

12. Par un courrier du 24 septembre 2020, les parties requérantes exposent que l'entreprise COLT, spécialisée dans les installations de prévention incendie, a formulé plusieurs propositions techniques à la zone de secours Hainaut Centre, laquelle a réagi par un courriel du 6 octobre 2020 en précisant ce qui suit :

> « Voici notre avis relatif aux propositions reçues :
>
> La solution 1 correspond à une solution de désenfumage pour galerie commerçante telle que nous l'avons demandée dans notre rapport. Les autres points du rapport restent d'application. Les dérogations évoquées lors de précédentes réunions devraient être sollicitées auprès des autorités compétentes.
>
> Les solutions 2 et 3 permettent de considérer une "galerie à l'air libre". Nous attirons votre attention sur la nécessité d'accompagner cette solution d'un éclairage adapté (et d'un éclairage de sécurité) (voir aussi avec les services d'urbanisme concernés ce que cela pourrait impliquer en termes d'éclairage, de thermique ou autre). Dans le même ordre d'idée, nous nous demandons aussi si vous avez étudié la faisabilité de ces solutions par rapport aux fenêtres des appartements en surplomb (surtout pour la solution 3).
>
> D'une manière générale, il faudrait également évaluer la position de ces dispositifs par rapport aux escaliers, paliers, *etc*. nécessaires à l'évacuation de secours à mettre en place pour les logements sur les toitures (voir les rapports des logements).

Pour mémoire, prenez également en considération que ces systèmes devront être entretenus (pour le bon fonctionnement par une entreprise spécialisée pour la solution 1; pour au minimum un nettoyage régulier pour les solutions 2 et 3) ».

13. Afin de concrétiser la solution n° 1 telle que présentée par l'entreprise COLT, une demande de dérogation a été introduite auprès de la ville de Mons et du SPF Emploi, le 6 octobre 2020, par le conseil des parties requérantes.

14. Le 9 octobre 2020, la ville de Mons a accusé réception de la demande de dérogation en précisant ce qui suit :

« Nous nous étonnons de votre demande, sachant que le syndic de la copropriété nous a adressé, concomitamment à votre envoi, un courriel nous informant également de la sollicitation prochaine d'un certain nombre de dérogations, sans plus de détails sur la nature de celles-ci.

Nous nous interrogeons donc sur la nature exacte des travaux réellement envisagés par les copropriétaires en termes de mise en conformité.

Par ailleurs, en l'absence de décision de l'Assemblée Générale validant la réalisation de travaux de mise aux normes en matière incendie des lieux concernés, ce que le procès-verbal d'Assemblée Générale transmis par M. B. tend à confirmer, nous sommes contraints de poursuivre la procédure de prise d'arrêté compte tenu de l'absence de réaction des copropriétaires ces trois dernières années.

Nous prenons cependant acte des démarches réalisées par vos clients, et transmettons votre demande aux instances compétentes, et ce, sous toute réserve et sans reconnaissance préjudiciable aucune ».

Le même jour, le conseil des parties requérantes a répondu ce qui suit à l'attention de la ville de Mons :

« La demande formulée émane des seuls copropriétaires que je représente.

En cas d'issue favorable de cette demande, sous condition de réaliser les travaux, la validation de ceux-ci sera soumise à l'approbation de l'ACP avec un planning rapide pour l'exécution de ceux-ci.

Il est toutefois difficile d'apprécier l'étendue des travaux à réaliser sans disposer d'une décision sur les dérogations qui seront valablement admises par la Ville de Mons; ce point bloque les décisions au sein de l'ACP.

Cette demande peut toutefois être instruite en parallèle et sans préjudice de celle qui sera, le cas échéant, formulée par le syndic de l'ACP.

Eu égard au délai annoncé pour la prise d'un arrêté de fermeture, mes clients ne peuvent toutefois pas se permettre d'attendre le bon vouloir du syndic qui, comme indiqué, fait preuve d'une inertie alarmante.

Pour le bon ordre et afin que j'en informe mes clients, pourriez-vous m'indiquer le délai endéans lequel une décision pourrait être rendue ?

Je vous remercie pour votre retour à ce sujet.

Enfin, je m'étonne qu'indépendamment de cette demande, la procédure d'adoption d'un arrêté de fermeture soit poursuivie et ce sans précision quant à la décision qui serait rendue sur la demande de dérogation.

Par application des principes de bonne administration et, plus particulièrement, des principes d'égalité, de légalité, de minutie, de transparence et de légitime confiance qu'une décision soit officiellement prise sur les dérogations sollicitées avant qu'un arrêté de fermeture ne soit adopté.

Mes clients se réserveront bien entendu le droit de s'opposer à la légalité de cet arrêté s'il devait être adopté en méconnaissance de leur droit et des demandes qui ont été formulées ».

15. Il ressort de l'acte attaqué et des pièces du dossier administratif que des arrêtés ont été notifiés aux différents titulaires de droits réels dans la copropriété du « Passage du Centre », dès le 19 octobre 2020, ordonnant à ceux-ci d'évacuer ou de faire évacuer les occupants et les exploitants de leurs lots respectifs, avant le 2 novembre 2020 au plus tard. Ces arrêtés n'ont pas été attaqués devant le Conseil d'État.

16. Le 22 octobre 2020, le bourgmestre de la ville de Mons a adopté un arrêté de police ordonnant l'interdiction d'accès et d'occupation du « Passage du Centre » et a ordonné à tous les titulaires de droits réels dans la copropriété d'évacuer et/ou de faire évacuer tout occupant et tout visiteur de la galerie avant le 2 novembre 2020 au plus tard et de maintenir la galerie inaccessible dès le départ des occupants et/ou exploitants et/ou visiteur.

Il s'agit de l'acte attaqué qui a fait l'objet d'un affichage le 23 octobre 2020.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Désignation de la partie adverse

La partie adverse fait valoir que l'acte attaqué est pris par le bourgmestre de la ville de Mons en tant qu'autorité administrative et non par la ville elle-même.

Selon elle, la compétence du bourgmestre de prendre des mesures individuelles et temporaires, destinées à assurer, sur le territoire de la commune, le maintien de la propreté, de la salubrité, de la sûreté, de la tranquillité se fonde sur l'application combinée des articles 133, alinéa 2 et 135, §2, de la Nouvelle loi communale et sa marge de manœuvre ainsi que son pouvoir d'appréciation sont assez larges sur cette base. Elle estime que le bourgmestre peut intervenir à l'égard

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡

de tout type de situation dès lors que la propreté, la salubrité et la sécurité et la tranquillité sont atteintes ou risquent de l'être et le plus souvent, il s'agira d'une décision d'injonction ou d'interdiction. Elle souligne que l'exercice par le bourgmestre du pouvoir de police administrative découlant des articles 133, alinéa 2 et 135, § 2, de la Nouvelle communale n'est nullement subordonné à l'existence préalable d'un règlement général communal. En d'autres termes, il n'est pas, à son estime, nécessaire que le conseil communal ait adopté, au préalable, une ordonnance de police, générale ou spécifique, envisageant la situation considérée, pour que le bourgmestre puisse intervenir à l'égard de celle-ci par le biais d'un arrêté de police. Elle est d'avis que le bourgmestre tire son pouvoir directement de la loi, et celui-ci ne saurait être limité par l'intervention d'une autorité subordonnée, en l'occurrence le conseil communal, dotée d'une compétence réglementaire.

En l'espèce, elle indique que le bourgmestre prend la décision en tant qu'autorité administrative et lui seul est en mesure de prendre une telle décision, en tant qu'organe communal chargé d'une mission de police. Elle ajoute que les actes de portée individuelle du bourgmestre ne sont soumis à aucune obligation de ratification du conseil communal.

Elle en conclut que les parties requérantes devaient désigner comme partie adverse non la ville de Mons mais bien son bourgmestre dès lors que c'est lui qui adopté l'acte attaqué.

À l'audience, le conseil des parties requérantes a expliqué qu'il ressort de la requête que c'est bien le bourgmestre qui a été identifié comme étant l'auteur de l'acte attaqué et que cette exception soulevée par la partie adverse ne peut avoir pour conséquence de déclarer le présent recours irrecevable, comme en témoigne la jurisprudence du Conseil d'État.

B. Intérêt à agir

La partie adverse s'interroge sur l'intérêt à agir des parties requérantes dès lors que présent recours ne vise que l'arrêté concernant la fermeture de la galerie commerçante et son évacuation mais non les arrêtés qui leur ont été notifiés personnellement en tant que titulaires de droits réels dans la copropriété du « Passage du Centre », en ce compris la partie privative et les éléments immobiliers communs de leurs lots respectifs.

Elle explique que cette façon de faire a été choisie car, dans leur analyse de l'ensemble du bâtiment, les pompiers de la zone de secours Hainaut Centre ont

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡

distingué, d'une part, les cellules commerciales et les logements et, d'autre part, la galerie publique elle-même.

La question de l'intérêt des parties requérantes à obtenir l'annulation de l'acte attaqué se pose, selon elle, à partir du moment où, en tout état de cause, les arrêtés de police les concernant personnellement en tant que détenteurs de lots dans la copropriété (en ce compris la partie commune de ces lots, donc ce qui concerne la galerie) restent intacts. Concrètement, elle souligne que les parties requérantes demandent, en extrême urgence, la suspension de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre visant la galerie alors qu'ils ne pourront pas avoir accès à leurs lots respectifs puisque les arrêtés les concernant à titre personnel resteront exécutoires.

À l'audience, le conseil des parties requérantes a exposé qu'elles ont bien intérêt à agir contre l'acte attaqué qui leur fait directement grief et qu'elles sont toujours en mesure de saisir le Conseil d'État d'un recours en suspension et en annulation contre les arrêtés individuels qui ont été réceptionnés le 20 octobre dernier. Par ailleurs, il a été précisé qu'elles ne souhaitaient pas exposer des frais pour ces recours car ce qui leur apparaît le plus important c'est d'obtenir d'abord la réouverture de la galerie et de voir plus clair sur les travaux qui devront intervenir pour sa réhabilitation et que ce n'est qu'ensuite qu'elles sauront si elles doivent envisager une mise en conformité de leurs lots.

IV.2. Appréciation

A. Désignation de la partie adverse

Si le bourgmestre peut, au regard des articles 133, alinéa 2 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, prendre des mesures de police dans des circonstances spécifiques sans que ces ordonnances soient confirmées par le conseil communal, il n'en reste pas moins un organe de la commune. Il est à noter que l'article 133, alinéa 2, de la Nouvelle loi communale est repris dans un chapitre qui concerne spécifiquement les attributions du bourgmestre alors que l'article 135, § 2 est, pour sa part, repris dans un chapitre intitulé « Des attributions des communes en général ». Il s'ensuit que la partie adverse est bien la ville de Mons.

Par ailleurs, le fait de désigner par erreur une partie adverse n'a pas pour effet de rendre irrecevable le recours, le Conseil d'État étant, au besoin, parfaitement compétent pour désigner lui-même cette partie adverse.

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡

B. Intérêt à agir

Il ressort des explications à l'audience et de l'acte attaqué que, dès le 19 octobre 2020, la partie adverse a notifié aux parties requérantes des arrêtés individuels concernant l'inaccessibilité des biens qu'elles possèdent au sein du complexe immobilier le « Passage du Centre » et ordonnant, pour le 2 novembre 2020 au plus tard, leur évacuation. Ces arrêtés n'ont pas été attaqués, à ce jour, devant le Conseil d'État mais peuvent encore l'être, le délai de 60 jours n'étant pas encore expiré.

Dans ces circonstances, il reste possible aux parties requérantes d'agir à leur encontre en sorte qu'il ne peut être constaté, dans leur chef, une perte d'intérêt à agir, dans le cadre du recours en annulation accompagnant leur requête d'extrême urgence.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1er, 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 1er.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.1. Thèses des parties requérantes

En introduisant leur requête cinq jours (comprenant un week-end) après avoir réceptionné l'arrêté de fermeture litigieux, les parties requérantes estiment avoir fait diligence.

Elles exposent que l'arrêté attaqué ordonne à l'association des copropriétaires « Passage du Centre » et à tous les titulaires de droits réels dans la copropriété d'évacuer et/ou de faire évacuer tout occupant et tout visiteur de la galerie avant le 2 novembre 2020 au plus tard et de maintenir la galerie inaccessible dès le départ des occupants et/ou exploitants et/ou visiteur.

Selon elles, cette fermeture interdit à chaque propriétaire et locataire d'accéder ou de permettre d'accéder à son commerce ou à son logement, ce qui est une atteinte grave à leur droit de jouissance de leur bien.

Elles soulignent que cette fermeture entrainera effectivement pour les copropriétaires :

- l'impossibilité de jouir de leur bien et de l'entretenir en bon père de famille;

- la dévaluation de leur propriété, ce qui les poussera à céder leur bien à un prix dérisoire et elles relèvent, à cet égard, qu'un promoteur immobilier a déjà manifesté sa volonté d'acquérir des cellules en vue de réaliser un projet immobilier.

- la perte des investissements qu'ils ont effectués, depuis 2017, en vue de régulariser la situation de leurs cellules individuelles.

Elles considèrent que l'adoption de l'arrêté attaqué ainsi que le refus de la ville de Mons de traiter leur demande de dérogation impliquent qu'elles seront contraintes de céder leur parcelle afin de permettre la démolition ou la revalidation du « Passage du Centre » à moindre coût.

En ce qui concerne la première requérante, elle indique qu'elle est propriétaire d'un bien sis Passage du Centre, 46/1, constitué d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Le logement est loué à un locataire qui est ainsi forcé de quitter les lieux, compte tenu de l'arrêté attaqué. Il ressort des pièces déposées par les parties requérantes que ce locataire aurait aimé pouvoir conserver son logement et qu'il doit cesser les activités de son ASBL dès lors que la première requérante mettait à sa disposition gratuitement un local pour ce faire. Par ailleurs, la première requérante explique qu'elle perd un loyer mensuel de 500 euros qui lui permettait de rembourser son emprunt hypothécaire de 569,60 euros/mois. Elle ajoute que cette perte s'inscrit en majoration du loyer qu'elle paye elle-même actuellement pour la location de son habitation d'un montant de 625 euros.

Quant au quatrième requérant, il dit être propriétaire d'un bien sis Passage du Centre, 5 qui est constitué d'un magasin et qui est loué, son locataire étant ainsi obligé de déménager son activité compte tenu de l'arrêté de fermeture adopté.

Le troisième requérant est propriétaire d'un logement sis Passage du Centre 41/2 qu'il entend mettre en location à la suite d'importants travaux de rénovation. Il expose avoir signé une convention de louage de service avec la SPRL

AKF IMMO afin qu'elle mette en location son bien au prix de 595 euros. Il estime que l'acte attaqué implique la perte de jouissance de son bien, l'impossibilité de le mettre en location et de valoriser les travaux de rénovation qui y ont été effectués.

Quant au deuxième requérant, il est propriétaire de plusieurs biens au sein du « Passage du Centre », à savoir des commerces et des appartements :
- un magasin situé au « Passage du Centre », n° 24;
- un magasin situé au « Passage du Centre », n° 26;
- un bar et magasin situé au « Passage du Centre », n° 14;
- un magasin situé au « Passage du Centre », n° 28.

Il affirme que ces biens étaient loués et notamment pour un restaurant, depuis de nombreuses années et que ces locataires vont ainsi devoir quitter les lieux.

VI.2. Appréciation

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Le paragraphe 4 de l'article 17, précité, prévoit la mise en œuvre d'une procédure dérogatoire dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le traitement ordinaire de la demande de suspension. L'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas. Il faut que l'extrême urgence soit évidente pour tout le monde ou expliquée de manière incontestable par le demandeur dans sa requête, ce qui implique que celui-ci montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si la suspension de l'exécution de l'acte attaqué avait lieu au terme de la procédure ordinaire, elle interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir le dommage. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa requête.

Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'à la condition que le requérant ait fait toutes diligences pour saisir le Conseil d'État dès que possible. La diligence du requérant et l'imminence du péril sont des conditions cumulatives de recevabilité de la demande de suspension en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence.

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡

Dans ce contexte, lorsque le requérant invoque une atteinte à ses intérêts d'ordre matériel, il lui incombe d'avancer, dans sa requête, des arguments concrètement étayés permettant au Conseil d'État de constater une atteinte à ses intérêts légitimes ne lui permettant pas d'attendre l'issue de la procédure au fond ou en suspension ordinaire. Le requérant doit donc, quant à l'exposé de sa situation matérielle, non seulement brosser un tableau complet de celle-ci mais aussi soutenir son argumentation par des pièces justificatives adéquates dès lors que la situation de chaque requérant est particulière et que le simple constat de la perte de revenus ne saurait suffire à démontrer que l'absence de suspension de l'exécution de la décision attaquée entraînerait nécessairement les graves conséquences dénoncées dans la requête.

En introduisant la demande de suspension d'extrême urgence dans les cinq jours de l'affichage de l'acte attaqué, les parties requérantes ont fait preuve de la diligence requise.

Les parties requérantes décrivent leur préjudice en faisant valoir notamment que l'acte attaqué les empêche de pouvoir accéder et donc de jouir de leurs biens respectifs.

Comme l'a souligné la partie adverse dans sa note d'observations, ce préjudice découle également directement des arrêtés individuels qui leur ont été notifiés vers le 20 octobre dernier puisque ceux-ci les empêchent de continuer à occuper leurs lots et ordonnent leur évacuation, pour le 2 novembre 2020 au plus tard. Or, elles n'ont pas attaqué, dans le cadre de l'extrême urgence, ces arrêtés alors qu'ils participent directement au préjudice qu'elles invoquent. Les explications fournies à l'audience ne sont pas de nature à convaincre de l'existence d'un tel préjudice car, à supposer que le Conseil d'État ordonne la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, les parties requérantes ne pourraient pas retrouver la jouissance de leurs biens dès lors que les arrêtés individuels maintiendraient leurs effets.

Par ailleurs, il convient également de relever que, depuis 2017, elles savent que le complexe dans lequel sont situés leurs biens n'est plus en conformité avec les normes en matière de sécurité incendie faisant ainsi courir un danger non seulement à leurs locataires mais également au public fréquentant la galerie et les commerces. Ainsi qu'il ressort de l'acte attaqué et des pièces déposées, la partie adverse a laissé aux parties requérantes et à l'association des copropriétaires « Passage du Centre » plus de trois années pour réaliser les différents travaux nécessaires à la mise en conformité de ce complexe immobilier avec les normes incendie indiquées dans le rapport de la zone de secours Hainaut Centre de 2017. L'acte attaqué souligne aussi que, par un courriel du 20 septembre 2018, le

représentant du syndic, H.B., a fait savoir à la ville de Mons que « [s]uite à la dernière assemblée générale, les copropriétaires ont décidé de ne pas lancer les gros travaux de mise en conformité ». Même si la requête fait apparaître que les parties requérantes ont rencontré des difficultés avec le syndic, elles ne démontrent pas avoir agi avec la diligence requise pour faire avancer le dossier relatif aux travaux sauf lorsque la partie adverse leur a adressé une mise en demeure, le 19 juin 2020, leur signifiant une possible fermeture de la galerie et des cellules pour le 31 août suivant. Ce n'est finalement que dans le courant du mois d'août qu'elles ont entrepris des contacts, via leur conseil, avec les services de la partie adverse et la zone de secours pour éviter l'adoption de l'acte attaqué et trouver des solutions pour répondre aux problèmes de sécurité incendie, connus depuis 2017.

Par ailleurs, l'acte attaqué explique que la ville de Mons a également examiné d'autres possibilités afin d'éviter la fermeture du complexe et qu'elle a ainsi sollicité et obtenu, dans le cadre des fonds européens FEDER, des subsides visant la réhabilitation de la galerie, le coût total de la rénovation étant estimé à 9.824.876,2 euros qui pouvaient être subsidiés par les pouvoirs publics à concurrence de 90 %, soit 8.842.388,6 euros. Mais, la copropriété a refusé la prise en charge du solde de 10 % du montant des travaux de rénovation.

Au vu de ces différents éléments, il apparaît que si les parties requérantes ne peuvent plus jouir normalement de leurs biens aujourd'hui, c'est principalement en raison de leur négligence, ayant attendu plus de trois ans avant de proposer certains travaux concrets à la partie adverse alors même que la situation du complexe était devenue préoccupante pour la sécurité de tous. De même, si elles étaient mécontentes du syndic, elles pouvaient mettre en œuvre des procédures judiciaires pour qu'un syndic provisoire puisse être désigné, ce qu'elles n'ont pas fait.

Quant aux préjudices économiques qu'elles font valoir, à titre individuel, comme des pertes de loyer ou des dévalorisations de leurs biens, elles n'apportent pas la moindre preuve que ces pertes matérielles sont à ce point importantes qu'elles risquent de se retrouver dans une situation financière particulièrement difficile pour faire face à leurs besoins vitaux normaux, justifiant un recours à la procédure d'extrême urgence. Au demeurant, il est permis de s'interroger sur la légitimité d'un tel préjudice alors que les biens donnés en location se situent dans un complexe immobilier qui ne répond pas aux exigences de sécurité en matière d'incendie.

Enfin, elles ne peuvent se prévaloir des préjudices éventuellement subis par leurs locataires, de tels préjudices ne leur étant pas directement personnels. Par ailleurs, il ressort de l'acte attaqué que les occupants ont également été entendus par

la partie adverse et que certains ont déjà retrouvé soit un nouveau lieu d'exploitation, soit un nouveau logement. En tout état de cause, ces locataires pouvaient eux-mêmes saisir le Conseil d'État d'un éventuel recours. En conséquence, le préjudice par répercussion dont se prévalent les parties requérantes ne peut être retenu dès lors qu'elles ne démontrent pas concrètement, dans leur chef, l'existence d'un péril grave irréversible ou difficilement réversible.

Il s'ensuit que la condition de l'extrême urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur à la partie n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^{e} chambre siégeant en référé, le 30 octobre 2020, par :

Pascale Vandernacht,	président de chambre,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Frédéric Quintin	Pascale Vandernacht

‡DAKURFFEJ-BEDBEIV‡