

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

n° 249.821 du 11 février 2021

A. 232.845/XV-4667

En cause : **la société anonyme**
CITY MALL VERVIERS,
ayant élu domicile chez
M^{es} France GUÉRENNE
et Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

1. la Ville de Verviers,
représentée par son collège communal,
2. le bourgmestre de la Ville de Verviers,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 février 2021, la société anonyme City Mall Verviers demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « l'arrêté de police de la bourgmestre de la ville de Verviers du 29 janvier 2021, adressé par e-mail le jour même à 16h14 et reçu par recommandé ce 4 février 2021, lui ordonnant : [...] »

- d'imposer, pour le 12 février 2021 au plus tard, la démolition en urgence des 18 immeubles, à savoir sis rue Spintay n^{os} 15, 17/19, 21, 23/25, 27, 29/31, 33/35, 51, 53, 55, 63/65, 75/77, 91, 93, 95, 97, 105 et 107/109; pour des raisons patrimoniales, de démonter et entreposer les éléments de façades à rue des immeubles sis [rue] Spintay n^{os} 23/25, 27, 33/35, 53 et 105; il convient également d'épingler la façade des immeubles n^{os} 95 et 97. Une expertise complémentaire sera réalisée par la SA City Mall pour le 5 février 2021 au plus tard, afin de vérifier la faisabilité de cet épinglage (état des briques et de la structure de la façade);
- d'imposer, pour le 12 février 2021, les travaux suivants :
 - ✓ démonter les cheminées des immeubles 37 et 71/73;
 - ✓ évacuer les briques présentes sur les toitures des immeubles restant qui menacent de tomber sur la voirie;

- ✓ démonter les éléments constructifs instables des pignons des immeubles 39/41;
- ✓ rendre conforme l'épinglage du pignon de l'immeuble 39/41;
- ✓ nettoyer l'ensemble des façades pour faire disparaître tous les éléments menaçant de tomber;
- d'imposer, pour le 5 février 2021 au plus tard, la réalisation d'une expertise complémentaire pour les immeubles sis rue Spintay n^{os} 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85 [et] 87/89, en vue de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 5 février 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 février 2021 à 9 heures.

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^{es} France Guérenne et Fabrice Evrard, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Nathalie Van Damme, avocat, et M^{me} Florence Rittweger, ingénieur, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a été entendue 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. Dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine adoptée par une décision du conseil communal de la partie adverse du 27 mars 2002, puis étendue les 29 novembre 2004 et 31 janvier 2005, une convention de revitalisation urbaine « Quartier Spintay » a été adoptée par ce conseil communal le 29 novembre 2004 et signée le 16 mars 2005 entre la partie adverse et la SA Les Rives de Verviers – Foruminvest Group (LRV).

2. Le périmètre et l'opération de revitalisation urbaine dit « Quartier Spintay » dans lequel s'inscrit le projet global de la partie requérante, ont été reconnus aux termes d'un arrêté ministériel du 17 novembre 2005.

3. Le 8 mai 2006, une convention de partenariat a été adoptée par le conseil communal. Elle a été signée par la partie adverse et la SA Les Rives de Verviers, le 27 juin 2006, et modifiée par deux avenants en 2014 et en 2015. Cette convention déterminait la manière dont la SA Les Rives de Verviers devait acquérir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de la partie privée du projet. Le principe mis en place est que la société procède à l'acquisition des biens concernés de gré à gré et qu'en cas de refus, la ville de Verviers puisse exproprier les immeubles concernés, la SA Les Rives de Verviers s'engageant à racheter à la ville les biens expropriés après les procédures judiciaires prévues à cet effet.

Dans sa note d'observations, la partie adverse souligne que la société précitée n'a pas racheté les biens expropriés et que la ville de Verviers est toujours propriétaire des immeubles n^{os} 29/31, 79/81, 83 et 105 de la rue Spintay. Elle précise qu'elle est également propriétaire des immeubles n^{os} 1/5, 7, 9, 55, 59/61, 63/65 et 67/69 qui sont destinés à la démolition en vue de la création d'espaces publics et qu'en vertu de l'article 5.2. de la convention de partenariat, c'est la SA Les Rives de Verviers qui est en charge de la réalisation des travaux, la ville devant ensuite la rembourser des frais exposés à cette fin.

4. Le 19 juillet 2011, le conseil communal de la partie adverse a adopté un avenant à la convention de revitalisation urbaine, approuvé par le Gouvernement wallon le 18 juillet 2012.

5. Un premier permis unique est délivré le 31 mars 2011 mais son exécution sera suspendue par un arrêt n^o 217.157 du 11 janvier 2012. En novembre 2012, la SA Les Rives de Verviers a introduit une nouvelle demande de permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un centre commercial de 26.537 m² (superficie commerciale brute) réparti sur 3 niveaux, de 74 logements, de commerces et le réaménagement des voiries contigües.

Ce permis a été octroyé le 21 mars 2014 par le collège communal de la partie adverse. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours de sorte qu'elle est devenue définitive et exécutoire.

6. Le 14 juillet 2015, un permis socio-économique a été accordé à la SA Les Rives de Verviers pour l'implantation d'un espace commercial de 20.148 m²

de superficie commerciale nette. Ce permis n'a pas été mis en œuvre par ladite société, et après la reprise du projet par la partie requérante, à la fin de l'année 2017, celle-ci a introduit une nouvelle demande de permis d'implantation commerciale en février 2018.

7. Le permis d'implantation commerciale du 9 octobre 2018 a été délivré par la commission des recours portant sur 22.251 m² de surface commerciale nette, 1.193 m² pour l'HoReCa ainsi que 264, 2 m² pour des services.

Un recours en suspension et en annulation a été introduit contre ce permis. La demande de suspension a été rejetée par un arrêt n° 245.279 du 5 août 2019. Un arrêt n° 249.289 du 16 décembre 2020 statuant sur le recours en annulation, a rouvert les débats. Cette affaire, enrôlée sous le numéro A. 226.914/XIII-9060, est toujours pendante.

8. Dès le mois d'août 2017, la partie adverse doit intervenir pour sécuriser le passage à l'arrière des immeubles impairs de la rue Spintay, sur le Quai Jacques Brel, vu l'effondrement partiel de l'immeuble n° 11 et les intrusions multiples dans la plupart des bâtiments laissés à l'abandon. La ville va ainsi intensifier ses échanges avec le partenaire privé pour qu'il prenne des mesures de sécurisation des lieux.

9. Après plusieurs échanges, la partie adverse a, dans un courrier du 19 mai 2020, sollicité de la partie requérante que celle-ci lui fournisse un rapport de stabilité relatif aux immeubles de la rue Spintay.

10. Par un courrier du 15 juin 2020, la partie requérante a fait savoir à la ville qu'elle avait mandaté le bureau d'études SECO pour qu'il réalise une mise à jour de son étude de stabilité précédente de juillet 2019.

11. Dans un courrier du 24 septembre 2020, la partie requérante a transmis à la partie adverse l'étude en stabilité réalisée par le bureau d'études SECO le 14 juillet 2020. Il ressort de ce rapport que, depuis 2013 ou 2015, il a été conseillé à la partie requérante de démolir plusieurs immeubles vu leur état de dégradation.

12. Dans un courrier du 24 septembre 2020, la partie adverse indique que son département technique a analysé ledit rapport en stabilité et émet l'avis suivant :

« le rapport met en évidence le besoin de sécurisation des vitres brisées et l'enlèvement de la végétation qui pousse à nouveau sur certaines habitations. Les

enseignes sur certaines façades sont toujours présentes et les fixations sont rouillées et présentent un risque de rupture. La conclusion établie recommande un nouveau nettoyage comme préconisé lors de l'expertise précédente en juillet 2019 ».

La partie adverse laisse à la partie requérante un délai de 15 jours à dater de la réception de son courrier pour réaliser les travaux préconisés dans ladite étude de stabilité. Elle ajoute que, passé ce délai, les travaux et mesures de sécurité pourront être exécutés à son initiative.

13. Dans un courrier du 5 octobre 2020, la partie requérante confirme avoir fait les démarches nécessaires pour réaliser les travaux recommandés par le bureau d'études SECO et ajoute que l'entreprise mandatée prévoit d'intervenir dans le courant de la semaine du 12 octobre 2020.

Il ressort également de ce courrier que la partie requérante, sans attendre les résultats de l'étude SECO, a commandé, en juillet 2020, un autre type d'étude après du bureau de contrôle SOCOTEC afin d'appréhender au mieux les mouvements éventuels des bâtiments, compte tenu de l'impossibilité d'y pénétrer pour des raisons de sécurité. Elle y précise aussi qu'elle a demandé à cette occasion de contrôler les quatre bâtiments dont la partie adverse est encore propriétaire.

Dans ce même courrier, elle souligne enfin qu'elle effectue toutes les mesures jugées nécessaires et utiles par les bureaux d'études afin de garantir la sécurité des immeubles de la rue Spintay dont elle est propriétaire.

14. Le 7 octobre 2020, une réunion s'est déroulée entre les représentants de la partie adverse et de la partie requérante ainsi qu'avec l'entrepreneur en charge des interventions urgentes, à savoir l'enlèvement des éléments menaçants de tomber sur la voie publique : vitres, arbres poussant sur les façades et enseignes dangereuses.

15. Dans un courrier du 9 octobre 2020, la partie adverse a considéré que ces mesures étaient insuffisantes dès lors que si les risques de chute de parties instables d'immeubles sur la voie publique seront réduits, les immeubles restent accessibles malgré le danger d'instabilité qu'ils représentent et les autres périls graves qui pourraient survenir si des personnes y pénétraient. La partie requérante est ainsi invitée à condamner tous les rez-de-chaussée et les premiers étages de ses immeubles et à transmettre à la partie adverse l'étude du bureau SOCOTEC dans les 15 jours afin d'évaluer la stabilité de chaque immeuble.

16. Par un courrier du vendredi 16 octobre 2020, la partie requérante explique que les travaux prévus ont commencé le 13 octobre et qu'ils se termineront ce vendredi. Elle ajoute qu'elle prend toutes les dispositions nécessaires afin de sécuriser les immeubles au fur et à mesure des effractions, dans un délai très court. En outre, elle indique maintenir une surveillance accrue sur tous les immeubles du projet et qu'elle réagit toujours au plus vite. Quant à la demande concernant la communication de l'étude du bureau SOCOTEC, elle mentionne que celle-ci n'est pas encore en sa possession.

17. Le rapport du bureau SOCOTEC du 28 octobre 2020 indique ce qui suit :

« Nous constatons des déplacements entre les positions 14 (-7 mm) à 27 (-11 mm). Il s'agit là des bâtiments situés aux numéros 13 à 31 (bâtiments mitoyens les uns aux autres).

Leurs façades se déplacent vers la rue.

Les déplacements mesurés sont tolérables.

Sans accès aux bâtiments, pour des raisons de sécurité, les bâtiments mentionnés ci-dessus feront l'objet d'une attention particulière lors des prochains relevés ».

18. Le 3 novembre 2020, la partie adverse prend un arrêté empêchant la circulation dans la rue Spintay, à l'exception de la circulation locale.

19. Dans un courrier du 10 novembre 2020, la partie adverse estime que le rapport de SOCOTEC, précité, n'est pas suffisant et sollicite une étude de stabilité globale et complète précisant, pour chaque immeuble, s'il est stable et quels sont les travaux à réaliser.

Elle répète que les baies et les fenêtres, au minimum du 1^{er} étage, doivent être condamnées afin d'éviter toute intrusion et donne un délai d'une semaine à la partie requérante pour procéder à ces travaux. Elle réclame également une étude de stabilité globale des immeubles dans un délai de deux semaines.

20. Le 25 novembre 2020, la partie requérante fait savoir à la partie adverse qu'elle a demandé au bureau SOCOTEC la modification de son rapport dans le sens des observations émises par la ville. Elle rappelle, en outre, que toutes les fenêtres du rez-de-chaussée sont déjà protégées par des panneaux qui empêchent un accès dans ces bâtiments et estime qu'une fermeture complémentaire au premier étage n'est pas nécessaire. Elle précise, une nouvelle fois, qu'elle surveille régulièrement l'ensemble des bâtiments.

21. Un nouveau rapport du 30 novembre 2020 est établi par le bureau SOCOTEC, lequel avertit pour deux groupes de maisons, le groupe des maisons n^{os} 13 à 31 (sept maisons dont une appartient à la ville) et le groupe des maisons n^{os} 91 à 106 (six maisons, dont une appartient à la ville) de la nécessité de prendre de nouvelles mesures.

22. Par un courrier du 7 décembre 2020 qui n'est pas déposé dans le dossier de pièces, la partie requérante dit avoir informé la partie adverse du nouveau rapport précité et avoir sollicité l'autorisation d'organiser elle-même la fermeture provisoire de la partie de la rue concernée. Elle affirme avoir demandé que la ville fasse le nécessaire afin de déconnecter tous les réseaux (gaz - électricité - eau) des maisons qui lui appartiennent encore. Elle souligne dans sa requête que cela ne semble pas avoir été réalisé.

23. Dans un courrier du 8 décembre 2020, la partie adverse prend acte des mesurages du mois de novembre effectués par le bureau SOCOTEC ainsi que de l'appel d'offres réalisé par la partie requérante pour la démolition des deux groupes de maisons qui posent un problème, les travaux devant intervenir pour la fin du mois de janvier 2021, voire dans le courant du mois de février 2021. Elle réclame également que le prochain rapport de SOCOTEC lui parvienne pour le 10 décembre 2020 et enjoint la partie requérante d'obturer les baies des premiers étages des immeubles situés côté de la rue Spintay, dans un délai d'une semaine à dater de la réception de ce courrier. Elle invite également la partie requérante à introduire une demande de permis d'urbanisme. Elle rappelle qu'à défaut pour la partie requérante de s'exécuter dans les délais requis, les travaux et les mesures de sécurité qui s'imposent pourront être réalisés à son initiative mais aux frais de la partie requérante.

24. Dans un courrier du 14 décembre 2020, la partie requérante communique le rapport du bureau SOCOTEC réalisé le 10 décembre 2020 et sollicite de la ville que celle-ci procède à la fermeture de la rue Spintay à l'endroit des bâtiments n^{os} 13 à 31, dans les plus brefs délais, le rapport précité l'ayant alertée quant au dépassement des valeurs limites pour la stabilité de ces bâtiments.

25. Le 15 décembre 2020, une audition en vidéoconférence est organisée par la partie adverse avec les représentants de la partie requérante.

26. À la suite de cette audition, la bourgmestre de la partie adverse adopte un arrêté, le même jour, par lequel elle ordonne à la partie requérante notamment ce qui suit :

« Art. 4. procéder aux travaux de démolition des immeubles sis rue Spintay n^{os} 11 à 31, cadastrés 1^{ère} Division, Section A, n^{os} 909G, 909E, 908D, 907, 906B, 905 et 904, et des immeubles n^{os} 91 à 109, cadastrés 1^{ère} Division, Section A, n^{os} 883A, 883C, 882A, 881F, 877 et 876C, étant précisé que ces démolitions devront être terminées impérativement pour le 15 janvier 2021 et la rue Spintay complètement rouverte à la circulation des piétons et des voitures à cette date;

Art. 5. condamner, de manière efficace, toutes les baies des rez-de-chaussée et des premiers étages des immeubles (panneautage) “côté rue Spintay” non concernés par une démolition (panneautage); solution qui imposera un passage très régulier pour empêcher les problèmes de vandalisme et d’arrachage desdits panneaux;

Art. 6. régulariser la situation en introduisant une demande de permis d’urbanisme pour le 31 décembre 2020, au plus tard ».

27. Dans un courrier du 18 décembre 2020, et afin de montrer sa volonté d’éviter tout risque, la partie requérante a indiqué à la partie adverse avoir procédé ce même jour à la fermeture des accès au 1^{er} étage de trois maisons (n^{os} 11, 21 et 51).

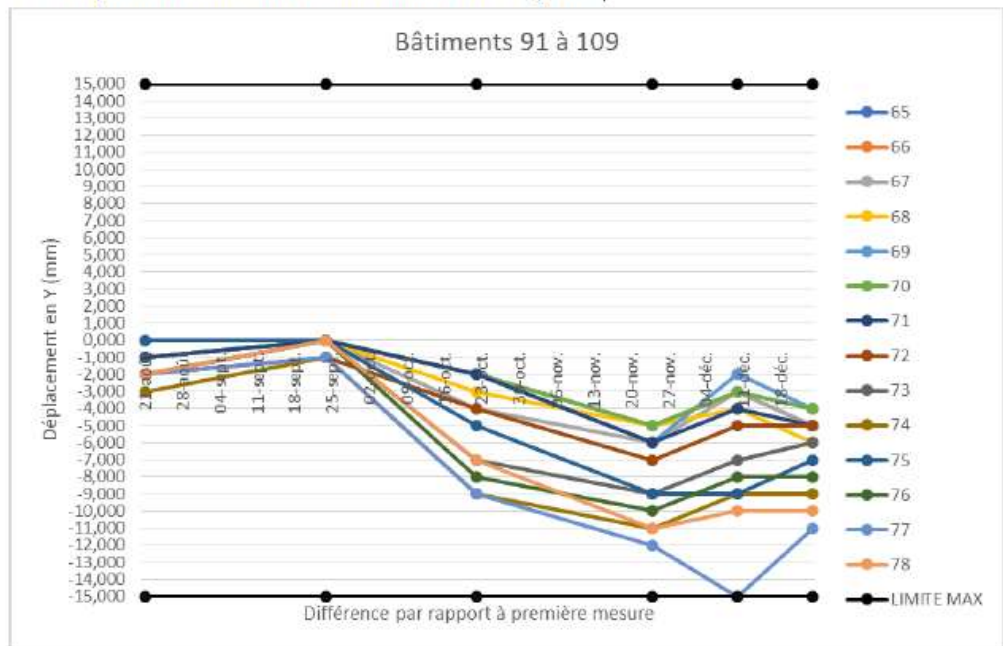
28. Dans un courrier recommandé du 23 décembre 2020, la partie requérante informe qu’elle va procéder à la démolition le plus rapidement possible du bloc d’immeubles n^{os} 13 à 31, tel que cela est recommandé dans l’étude SOCOTEC et relève qu’il reste certains problèmes techniques liés au raccordement au gaz de certains immeubles. Toutefois, elle rappelle que s’agissant des immeubles n^{os} 91 à 109, elle ne partage pas l’analyse de la partie adverse quant à l’urgence de leur démolition et se réserve le droit de contester, auprès du Conseil d’État, sa décision en ce qu’elle lui impose de démolir ce bloc d’immeubles.

29. Par un courrier recommandé du 24 décembre 2020, la partie requérante écrit au fournisseur d’énergie RESA pour vérifier si les bâtiments concernés par les démolitions sont encore raccordés au gaz.

30. Un troisième rapport du bureau SOCOTEC est établi le 4 janvier 2021 et conclut notamment ce qui suit pour les immeubles n^{os} 91 à 109 :

Les valeurs prises lors des 6 dernières mesures continuent à être difficilement interprétable. Les déplacements sont raisonnables.

La cible 77 (bâtiment 109) est revenu à une valeur de déplacement inférieur à notre limite. Ces déplacements sont à observer dans 15 jours.



En revanche, pour les immeubles n^{os} 13 à 31, il indique que les déplacements constatés vers la rue Spintay ont dépassé la limite acceptable et qu'un plan d'intervention doit être prévu, ces déplacements devant être observés dans les 15 jours suivants.

31. Le 7 janvier 2021, le collège communal de la partie adverse ratifie le périmètre de sécurité déjà mis en place avec l'ordonnance de police du 15 décembre 2020 ainsi que les mesures de circulation. Le même jour, le collège marque son accord pour consulter un bureau d'ingénieurs afin de réaliser une étude de stabilité des immeubles de la rue Spintay et d'analyser des mesures alternatives éventuelles à la démolition.

32. Le 12 janvier 2021, la partie adverse écrit à la partie requérante en prenant acte que les travaux de démolition imposés par l'arrêté du 15 décembre 2020 ne pourront pas débuter avant le 18 janvier 2021 et précise qu'elle n'interviendra pas d'office avant le 29 janvier suivant.

33. Le 14 janvier 2021, le bureau SOCOTEC établit un nouveau rapport qui expose ce qui suit :

- pour les bâtiments 7 à 15, il est précisé que :

« il n'y a pas de tendance claire qui se dégage des valeurs des 7 dernières mesures »;

- pour les immeubles 17 à 31, le rapport conclut comme ceci :

« la tendance est très clairement dessinée sur l'image ci-dessous.

En particulier les bâtiments 23 à 31 ont tous dépassé les valeurs limites sur au moins une des deux cibles.

Nous conseillons qu'un plan d'intervention soit établi dans plus brefs délais.

Nous notons que les cibles 25 et 26 ne présentent pas de données de mesurage. Il est impératif que les données des cibles 22 à 27 soient toujours prises pour le bon suivi des mouvements des bâtiments 23 à 31 »;

- pour les immeubles 91 à 109, la conclusion est la suivante :

« tous les déplacements se sont résorbés, même pour le bâtiment 107/109.

Il n'y a pas d'intervention à prévoir pour le moment ».

34. Le 19 janvier 2021, la Région wallonne adresse un courrier au collège communal de la partie adverse et relève plusieurs points :

- le permis unique délivré le 21 mars 2014 par la ville de Verviers prévoyait la rénovation des bâtiments du côté impair de la rue Spintay et ajoute que le projet autorisé n'emportait « quasiment aucune démolition si ce n'est des bâtiments fortement dégradés, eseuillés ou de qualité architecturale discutable. Le réaménagement de la rue Spintay se faisait donc dans un esprit de conservation du patrimoine existant tout en solutionnant les difficultés structurelles et la création d'espaces publics »;

- l'arrêté de démolition du 15 décembre 2020 est en contradiction totale avec le permis unique qui garantissait le maintien des immeubles de la rue Spintay;

- aucune contre-expertise quant à l'état sanitaire des immeubles concernés n'a eu lieu ni relativement aux alternatives de sécurisation moins dommageables pour les biens d'intérêt patrimonial;

- le préjudice résultant de la disparition de biens d'intérêt patrimonial doit être pris en compte et considéré comme grave;

- la ville a bénéficié de fonds FEDER en vue notamment de revitaliser la rue Spintay et le bâti présentant un intérêt patrimonial et architectural devait y être maintenu et préservé;

- la démolition d'immeubles – fussent-ils instables – nécessite un permis d'urbanisme préalable (D.IV.4, alinéa 1^{er}, 3^o du Code du développement territorial [CoDT]) et son absence constitue une infraction urbanistique;

- la Région wallonne fait encore état d'autres types d'infractions et souligne qu'un bon nombre de bâtiments actuellement visés par l'arrêté de démolition font l'objet d'une mesure de protection, étant repris à l'inventaire régional du patrimoine.

Partant, la région sollicite de la partie adverse qu'elle suspende les démolitions prévues par l'arrêté du 15 décembre 2020 dans l'attente de :

« - la réalisation d'une contre-expertise sur l'état sanitaire des immeubles concernés (rapport qui démontrerait la présence/l'absence d'un péril imminent pour la sécurité publique ainsi que la présence/l'absence d'alternatives de sécurisation);
- la réalisation d'une étude patrimoniale à charge de l'AWAP [Agence wallonne du Patrimoine] des immeubles rue Spintay;
- l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme intégrant, d'une part, les démolitions impérieuses et, d'autre part, un projet alternatif de reconstruction ».

La Région précise encore ce qui suit :

« [...] si des travaux de démolition sont entrepris malgré ces recommandations, nous serons contraints d'appliquer les dispositions du CoDT relatives aux infractions urbanistiques en la matière (ordre verbal d'arrêt des travaux avec le cas échéant l'apposition de scellées, rédaction d'un procès-verbal de constat transmis au procureur du Roi).

En outre, à la suite de la réunion qui s'est tenue le vendredi 8 janvier dernier avec les représentants de la ville, il apparaît nécessaire que toute visite du site soit organisée en concertation avec la Région wallonne (SPW TLPE et AWAP) ».

35. Une audition de la partie requérante, en visioconférence, est organisée le 19 janvier 2021 de laquelle il ressort ce qui suit :

« 2 problèmes urgents sont apparus et exposés par M^{me} Rittweger lors de la présente audition :

1. Immeuble rue Spintay 55 appartenant à la Ville de Verviers : risque de chute de briques et du linteau au-dessus des fenêtres → La Ville a placé un périmètre de sécurité pour empêcher le passage le long de son bâtiment.

2. Immeuble rue Spintay 71 appartenant à City Mall : risque de chute d'un massif de cheminées situé très en hauteur (l'immeuble étant fort élevé) qui doit être enlevé sans tarder; en effet, bien qu'un périmètre de sécurité entoure le bâtiment, en cas d'effondrement, les éléments du massif pourraient rebondir en heurtant le sol et provoquer d'importants dégâts et blessures aux biens et aux personnes aux alentours.

→ Facturation du périmètre et des barrières à City Mall (redevance pour occupation du domaine public et pour mise à disposition de barrières).

→ Demande de la Ville d'enlever très rapidement le massif de cheminée dangereux.

M. [L.] précise que City Mall s'engage à intervenir début de la semaine prochaine (semaine 4) et rappelle les contraintes techniques liées à la réalisation d'une telle entreprise (trouver une société disponible et disposant du matériel – grue – indispensable pour ce type d'intervention délicate) ».

36. Le 20 janvier 2021, la partie adverse adresse un courrier à la partie requérante lui indiquant qu'à la suite d'une visite aérienne (passage du bureau d'études de la SPRL Lacasse-Monfort, en vue d'établir une étude en stabilité des immeubles sis rue Spintay), depuis la nacelle des pompiers, il a été constaté que la grosse cheminée en pierre de l'immeuble sis rue Spintay 71/73 menace de s'effondrer.

La ville ordonne à la partie requérante d'enlever cette cheminée, au plus tard pour le 29 janvier 2021, et indique qu'un arrêté de sécurité a été pris, le même jour, par la bourgmestre.

Cette cheminée a été démontée le 1^{er} février 2021 et la ville en a été informée le jour même.

37. Le rapport de la SPRL Lacasse-Monfort est établi le 25 janvier 2021, lequel décrit l'état de chacun des immeubles et explique le processus de dégradation en cours :

- de manière récurrente, les toitures des immeubles présentent d'importants défauts d'étanchéité;
- l'eau s'infiltre dans les immeubles et accélère le pourrissement des planchers qui sont principalement en bois;
- les planchers s'effondrent sous leur propre poids, ce qui affaiblit leur résistance face aux efforts horizontaux et provoque les mouvements d'excentricité des façades;
- les façades présentent d'importantes ouvertures au rez-de-chaussée compensées par des linteaux qui reposent sur les murs mitoyens, ce qui réduit leur raideur;
- la situation est encore aggravée par la présence de squatteurs qui percent les murs mitoyens et passent d'un immeuble à l'autre, de manière telle qu'il n'est pas possible de sécuriser les bâtiments.

Il ressort de son analyse trois listes de bâtiments :

- ceux dont seul l'intérieur constitue un danger pour la sécurité publique;
- ceux dont seule la façade constitue un danger pour la sécurité publique;
- ceux dont l'intérieur et la façade constituent un danger pour la sécurité publique.

Le rapport prend en considération la mention des façades de certains bâtiments à l'inventaire communal et croise cette donnée avec les trois listes évoquées ci-dessus. Il examine la possibilité de sauvegarder les intérêts patrimoniaux en cause dans une mesure compatible avec le maintien de la sécurité publique et aboutit à la conclusion que les façades des immeubles repris à l'inventaire qui doivent être démolis peuvent, soit être épinglées (pour le

numéro 95/97 dont la conception en briques ne se prête pas à un démontage – remontage), soit être démontées (pour tous les autres bâtiments dont les façades sont instables mais dont les éléments sont plus aisément démontables).

Les conclusions finales du rapport sont les suivantes :

- certains travaux énumérés à la page 13 du rapport doivent être menés sans attendre (démontage de cheminée, nettoyage, *etc.*);
- de manière plus générale, il est impossible
 - d'éviter les intrusions dans le bâtiment;
 - de garantir la sécurité des usagers de la rue;
 - de garantir la stabilité des bâtiments;
- la mise en place de périmètre de sécurité ne protège en aucun cas d'un effondrement des bâtiments;
- les éléments techniques relevés par les études de SOCOTEC laissent craindre une amorce de rupture;
- en conséquence de quoi, doivent être réalisés à très courte échéance les travaux suivants :



38. Sur la base de ce rapport, la partie adverse décide, le 26 janvier 2021, d'élargir le périmètre de sécurité aux immeubles n^{os} 39/41, et 51 à 75/77.

39. Le 27 janvier 2021, le département technique de la partie adverse a rédigé un rapport dans lequel deux hypothèses sont envisagées à la suite des recommandations du rapport du bureau Lacasse-Montfort :

« Version 1 – respect des recommandations du rapport du bureau Lacasse-Montfort

Il convient :

- d'imposer la démolition en urgence des 18 immeubles 15, 17/19, 21, 23/25, 27, 29/31, 33/35, 51, 53, 55, 63/65, 75/77, 91, 93, 95, 97, 105 et 107/109.

Au vu des arguments avancés dans le rapport, ces travaux ne peuvent attendre la procédure de permis d'urbanisme.

Démolition endéans le 12/02/2021.

- pour des raisons patrimoniales, de démonter et entreposer les éléments de façades à rue Spintay des immeubles 23/25, 27, 33/35, 53 et 105; il convient également d'épingler la façade des immeubles 95 et 97.

Une expertise complémentaire sera réalisée par le propriétaire pour vérifier la faisabilité de cet épinglage (état des briques et de la structure de la façade).

Étude endéans le 05/02.

- d'imposer la réalisation d'une expertise complémentaire pour les immeubles 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85, 87/89 afin de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins.

Étude endéans le 05/02.

Version 2 – balance d'intérêt : rapport du bureau Lacasse-Montfort, caractère économique et réel intérêt patrimonial

Étant donné que la demande de sauvegarde introduite chez la Ministre concerne les immeubles 27, 95, 97 et 105.

Que les immeubles 83, 85 et 87/89 sont repris à l'inventaire et stables.

Nous pourrions proposer d'imposer l'épinglage des immeubles 95, 97 et 105.

Cela nous permettrait de maintenir dans un ensemble de 11 immeubles : 3 immeubles et 3 façades.

Cela en partant du principe qu'il est préférable, d'un point de vue patrimonial, d'épingler une façade plutôt que de démonter celle-ci.

Il convient dans ce cas :

- d'imposer la démolition en urgence des 18 immeubles 15, 17/19, 21, 23/25, 27, 29/31, 33/35, 51, 53, 55, 63/65, 75/77, 91, 93, 95, 97, 105 et 107/109.

Au vu des arguments avancés dans le rapport, ces travaux ne peuvent attendre la procédure de permis d'urbanisme.

Démolition endéans le 12/02/2021.

- pour des raisons patrimoniales, d'épingler les façades à rue Spintay des immeubles 95, 97 et 105. Une expertise complémentaire sera réalisée par le propriétaire pour vérifier la faisabilité de cet épinglage.

Étude endéans le 05/02.

- d'imposer la réalisation d'une expertise complémentaire pour les immeubles 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85 et 87/89 afin de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins.

Étude endéans le 05/02 ».

40. La partie requérante est entendue en visioconférence, le 27 janvier 2021, et sollicite, à l'issue de celle-ci, une seconde audition pour lui permettre de consulter ses conseils techniques et juridiques. Celle nouvelle audition se tient le 28 janvier 2021.

Au cours de ces deux auditions, la partie requérante a formulé des observations sur les points suivants :

- le coût des travaux d'épinglage et de démontage;
- la demande de la région de suspendre toute démolition jusqu'à la réalisation d'une contre-expertise;
- l'absence de compétence de la bourgmestre pour imposer le sauvetage des façades et donc la nécessité de limiter l'ordonnance à intervenir à la seule démolition des immeubles menaçant la sécurité publique;
- la nécessité d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour autoriser les démolitions à intervenir;
- la procédure à respecter pour procéder à la démolition des immeubles appartenant à la ville.

41. Le 29 janvier 2021, la bourgmestre de la partie adverse a adopté trois arrêtés, les deux premiers pour confirmer l'extension des périmètres de sécurité mis en place pour les bâtiments allant des n^{os} 31 à 39/41 et 51/53 à 75/77 et le troisième, qui est rédigé comme suit :

« ARRÊTÉ DE SÉCURISATION

Vu les articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle Loi communale;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés;

Vu l'article L 1123-29 du Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation par lequel le Bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets, des

règlements et arrêtés de l'État, des Régions et Communautés, du Conseil provincial et du Collège provincial;

Vu les règlements coordonnés de police en vigueur dans la Zone Vedre, notamment en ses articles 41 à 44 traitant des constructions menaçant ruine;

Considérant l'ordonnance du 3 août 2017, relative au périmètre de sécurité situé Quai Jacques Brel ainsi qu'aux immeubles le bordant par l'arrière en raison de l'effondrement partiel de l'immeuble n° 11 de la rue Spintay à Verviers;

Vu les deux ordonnances prises par Madame la Bourgmestre, Muriel Tagnion, en date du 15 décembre 2020, prises en application des articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle Loi communale, ordonnant notamment à la SA City Mall de :

- de procéder aux travaux de démolition des immeubles sis rue Spintay n°s 11 à 31, cadastrés 1^{ère} Division, Section A, n°s 909G, 909E, 908D, 907, 906B, 906A, 905 et 904, et des immeubles n°s 91 à 109, cadastrés 1^{ère} Division, Section A, n° 883A, 883C, 882A, 881F, 877 et 876, étant précisé que ces démolitions devront être terminées impérativement pour le 15 janvier 2021 et la rue Spintay complètement rouverte à la circulation des piétons et des voitures à cette date;
- de condamner, de manière efficace, toutes les baies des rez-de-chaussée et des 1^{er} étages des immeubles (panneautage) "côté Rue Spintay" non concernés par une démolition (panneautage); solution qui imposera un passage très régulier pour empêcher les problèmes de vandalisme et d'arrachage desdits panneaux;

Considérant le courrier du 23 décembre 2020 de la SA City Mall Verviers précisant que :

- elle va procéder à la démolition, le plus rapidement possible, des immeubles n°s 13 à 31 de la rue Spintay, tel que recommandé dans l'étude SOCOTEC;
- elle ne partage pas l'analyse de la ville de Verviers quant à l'urgence de la démolition des immeubles sis aux n°s 91 à 109 et se réserve expressément le droit de contester au besoin la décision prise en ce qu'elle impose de démolir ce bloc d'immeubles;
- la situation sanitaire compliquée est toujours d'actualité, laquelle couplée à la période des congés du bâtiment de fin d'année et au fonctionnement réduit des services communaux compétents rendent très hypothétique la possibilité de respecter les dates données;
- elle ne comprend toujours pas l'utilité de la fermeture des baies du 1^{er} étage, autres que celles accessibles facilement depuis la rue et qui ont déjà été condamnées, étant précisé qu'elle se réserve également le droit de contester au besoin la décision prise;

Considérant qu'en sa séance du 7 janvier 2021, le collège communal a ratifié le périmètre de sécurité (articles 2 et 3 de l'ordonnance du 15 décembre 2020) et les mesures de circulation telles que reprises dans les arrêtés de Madame la Bourgmestre, Muriel Tagnion, et a marqué son accord pour consulter un bureau d'ingénieur pour :

- vérifier la stabilité autre que celle inhérente aux façades des immeubles;
- analyser les mesures alternatives éventuelles;

Considérant le courrier adressé, en date du 12 janvier 2021, à la SA City Mall indiquant que :

- il a été acté, lors de la réunion du 6 janvier 2021, qu'il est impossible de débiter les travaux avant la date du 18 janvier 2021;
- il n'y aurait pas d'intervention d'office à la condition que les travaux soient réalisés pour le 29 janvier 2021 au plus tard, au vu des arguments avancés dans son courrier du 23 décembre 2020, de la présence du périmètre de sécurité, de la condamnation effective et du contrôle régulier des baies;

Considérant le rapport réalisé par la SRL SOCOTEC dressé le 14 janvier 2021; que ce rapport conclut comme ceci à propos des immeubles visés par l'arrêté du 15 décembre 2020 :

- “Groupe bâtiments 17 à 31

La tendance est très clairement dessinée sur l'image ci-dessous.

En particulier les bâtiments 23 à 31 ont tous dépassé les valeurs limites sur au moins une des deux cibles.

Nous conseillons qu'un plan d'intervention soit établi dans plus brefs délais.

Nous notons que les cibles 25 et 26 ne présentent pas de données de mesurage. Il est impératif que les données des cibles 22 à 27 soient toujours prises pour le bon suivi des mouvements des bâtiments 23 à 31”;

- “Groupe bâtiments 91 à 109

Tous les déplacements se sont résorbés, même pour le bâtiment 107/109.

Il n'y a pas d'intervention à prévoir pour le moment”;

Considérant que le collège communal, en sa séance du 14 janvier 2021, a décidé d'attribuer un marché à la SPRL Lacasse-Monfort, en vue d'établir une étude en stabilité des immeubles, l'étude des immeubles 15 à 107/109 devant être remise pour le 22 janvier 2021 au plus tard;

Considérant le courrier du 19 janvier 2021 du SPW - Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme - Direction extérieure de Liège 2, faisant valoir à la ville de Verviers ses différentes remarques et lui demandant de suspendre les démolitions prévues rue Spintay par l'ordonnance du 15/12/2020 dans l'attente de :

- la réalisation d'une contre-expertise sur l'état sanitaire des immeubles concernés;
- la réalisation d'une étude patrimoniale à charge de l'AWAP des immeubles sis rue Spintay;
- l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme intégrant, d'une part, les démolitions impérieuses et, d'autre part, un projet alternatif de reconstruction.

Considérant le rapport portant sur l'analyse de la stabilité des bâtiments n^{os} 15 à 107/109 dressé, le 25 janvier 2021, par la SPRL Lacasse-Monfort;

Considérant que ce rapport décrit l'état de chacun des immeubles examinés et explique le processus de dégradation en cours; que, de manière récurrente, les toitures des immeubles présentent d'importants défauts d'étanchéité; que l'eau s'infiltre dans les immeubles et accélère le pourrissement des planchers qui sont, très principalement, en bois; que les planchers s'effondrent sous leur propre

poids, ce qui affaiblit la résistance face aux efforts horizontaux et provoque les mouvements d'excentricité des façades; que les façades présentent d'importantes ouvertures au rez-de-chaussée compensées par des linteaux qui reposent sur les murs mitoyens, ce qui réduit leur raideur; que la situation est encore aggravée par la présence de squatteurs qui percent les murs mitoyens et passent d'un immeuble à l'autre, de manière telle qu'il n'est pas possible de sécuriser les bâtiments;

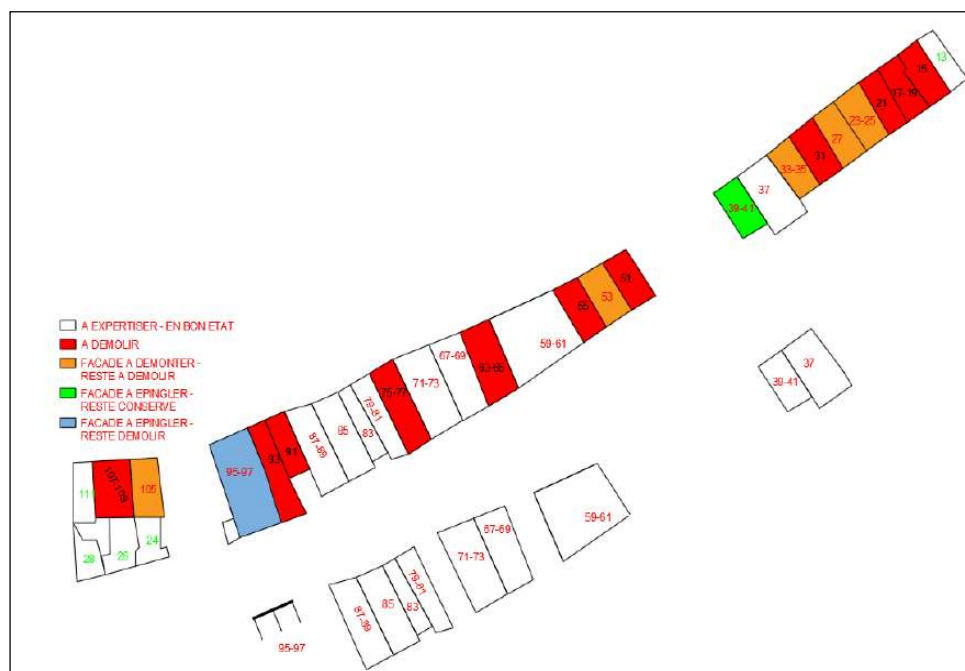
Considérant que la SPRL Lacasse-Monfort déduit de son analyse trois listes de bâtiments :

- ceux dont seul l'intérieur constitue un danger pour la sécurité publique;
- ceux dont seule la façade constitue un danger pour la sécurité publique;
- ceux dont l'intérieur et la façade constituent un danger pour la sécurité publique;

Considérant que le rapport prend en considération la mention des façades de certains bâtiments à l'inventaire communal; qu'il croise cette donnée avec les trois listes évoquées ci-dessus; qu'il examine la possibilité de sauvegarder les intérêts patrimoniaux en cause dans une mesure compatible avec le maintien de la sécurité publique et aboutit à la conclusion que les façades des immeubles repris à l'inventaire qui doivent être démolis peuvent, soit être épinglées (pour le numéro 95/97 dont la conception en brique ne se prête pas à un démontage - remontage), soit être démontées (pour tous les autres bâtiments dont les façades sont instables mais dont les éléments sont plus aisément démontables);

Considérant qu'au final, les conclusions du rapport sont les suivantes :

- certains travaux énumérés à la page 13 du rapport doivent être menés sans attendre (démontage de cheminée, nettoyage, *etc.*);
- de manière plus générale, il est impossible :
 - * d'éviter les intrusions dans le bâtiment;
 - * de garantir la sécurité des usagers de la rue;
 - * de garantir la stabilité des bâtiments;
- la mise en place de périmètre de sécurité ne protège en aucun cas d'un effondrement des bâtiments;
- les éléments techniques laissent craindre une amorce de rupture;
- en conséquence de quoi, doivent être réalisés à très courte échéance les travaux suivants :



Considérant que, suite au dépôt de ce premier rapport, la SPRL Lacasse-Monfort a été invitée à étudier, de la même manière, les immeubles 1 à 13 de la rue;

Considérant que, sur la base du rapport du 25 janvier 2021, vu l'extrême urgence, le Service de la Maintenance de la Ville de Verviers a modifié les périmètres de sécurité de la manière suivante :

- n^{os} 11 à 29/31 : le périmètre a été élargi jusqu'au n^o 39/41;
- n^{os} 55 et 71/73 : le périmètre a été élargi du n^o 51 au 75/77;

Considérant que cette modification a été ratifiée par l'ordonnance de M^{me} la Bourgmestre, Muriel Tagnion, en date du 29 janvier 2021;

Considérant le rapport du Département Technique du 27 janvier 2021, précisant qu'il convient :

- d'imposer la démolition en urgence des 18 immeubles sis rue Spintay n^{os} 15, 17/19, 21, 23/25, 27, 29/31, 33/35, 51, 53, 55, 63/65, 75/77, 91, 93, 95, 97, 105 et 107/109. Au vu des arguments avancés dans le rapport, ces travaux ne peuvent attendre la procédure de permis d'urbanisme (démolition endéans le 12/02/2021);
- pour des raisons patrimoniales, de démonter et entreposer les éléments de façades à rue des immeubles sis rue Spintay n^{os} 23/25, 27, 33/35, 53 et 105; qu'il convient également d'épingler la façade des immeubles n^{os} 95 et 97; une expertise complémentaire doit être réalisée par le propriétaire pour vérifier la faisabilité de cet épinglage (état des briques et de la structure de la façade - étude endéans le 05/02);
- d'imposer la réalisation d'une expertise complémentaire pour les immeubles sis rue Spintay n^{os} 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85, 87/89, afin de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolés engendrés par les démolitions des immeubles voisins (étude endéans le 05/02);

Considérant qu'au vu de l'urgence, la SA City Mall Verviers a été convoquée à une audition en visioconférence, le 27 janvier 2021 à 15h30; qu'à l'issue de celle-ci, elle a sollicité une seconde audition pour lui permettre de consulter ses conseils juridiques et techniques;

Considérant que cette seconde audition s'est tenue le 28 janvier 2021 à 12h30;

Considérant qu'au cours de ces deux auditions Madame la Bourgmestre, Muriel Targnion, a entendu les observations de la SA City Mall Verviers; que ces observations portent sur les points suivants :

- le coût des travaux d'épinglage et de démontage;
- la demande de la Région de suspendre toute démolition jusqu'à la réalisation d'une contre-expertise;
- l'absence de compétence de la Bourgmestre pour imposer le sauvetage des façades et donc la nécessité de limiter l'ordonnance à intervenir à la seule démolition des immeubles menaçant la sécurité publique;
- la nécessité d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour autoriser les démolitions à intervenir;
- la procédure à respecter pour procéder à la démolition des immeubles restant appartenir à la Ville;

Considérant que, dans l'exercice de ses compétences en matière de police générale, il appartient à Madame la Bourgmestre, Muriel Targnion, dans la mesure du possible, de prendre en considération les objets des polices spéciales; qu'il convient, à cet égard, d'appliquer le principe de proportionnalité;

Considérant que l'intérêt patrimonial de certains immeubles ressort de leur mention à l'inventaire communal; que cet intérêt n'est pas contesté par la SA City Mall Verviers;

Considérant que la SA City Mall Verviers n'apporte aucun élément de nature à démontrer que le coût des travaux d'épinglage et de démontage est disproportionné par rapport à la nécessité de démolir l'intérieur des immeubles pour assurer la sécurité publique et à l'intérêt patrimonial des éléments à conserver;

Considérant que la compétence de la Bourgmestre l'autorise à imposer toute mesure utile pour prévenir ou faire cesser les troubles à l'ordre public; que rien ne lui interdit donc d'imposer l'épinglage ou le démontage des façades si elle estime que cette mesure est proportionnée, comme en l'espèce;

Considérant qu'il n'appartient pas à la Bourgmestre de se prononcer sur la nécessité, ou non, de solliciter un permis d'urbanisme de régularisation; que, par contre, il lui incombe de fixer le délai dans lequel les travaux qu'elle impose doivent être réalisés; que ce délai est déterminé en considération du danger que représente la situation des immeubles pour la sécurité publique; que le rapport de la SPRL Lacasse-Monfort est très clair sur le fait que les travaux de démolition - épinglage - démontage "doivent être réalisés à très courte échéance"; qu'en conséquence, la réalisation de ces travaux est imposée pour le 12 février 2021 au plus tard;

Considérant que la contre-expertise demandée par la Fonctionnaire déléguée, dans son courrier du 19 janvier 2021, a été réalisée; qu'il s'agit du rapport de la

SPRL Lacasse-Monfort dont les résultats ne sont pas remis en cause par la SA City Mall Verviers;

Considérant qu'en ce qui concerne les immeubles appartenant à la Ville de Verviers dont la démolition est autorisée par le permis unique du 21 mars 2014, il appartient à la SA City Mall Verviers de respecter le prescrit de la convention de partenariat conclue entre la ville de Verviers et la SA Les Rives de Verviers (aux droits de laquelle est venue la SA City Mall Verviers), ce qui n'est pas de nature à remettre en cause les dispositions du présent arrêté;

Considérant l'ordonnance prise, le 29 janvier 2021, par M^{me} la Bourgmestre, Muriel Targnion, relative au périmètre de sécurité,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Ordre est donné à la SA City Mall Verviers [...] :

- d'imposer, pour le 12 février 2021 au plus tard, la démolition en urgence des 18 immeubles, à savoir sis rue Spintay n^{os} 15, 17/19, 21, 23/25, 27, 29/31, 33/35, 51, 53, 55, 63/65, 75/77, 91, 93, 95, 97, 105 et 107/109; pour des raisons patrimoniales, de démonter et entreposer les éléments de façades à rue des immeubles sis [rue] Spintay n^{os} 23/25, 27, 33/35, 53 et 105; il convient également d'épingler la façade des immeubles n^{os} 95 et 97. Une expertise complémentaire sera réalisée par la SA City Mall, pour le 5 février 2021 au plus tard, afin de vérifier la faisabilité de cet épinglage (état des briques et de la structure de la façade);

- d'imposer, pour le 12 février 2021, les travaux suivants :

- ✓ démonter les cheminées des immeubles 37 et 71/73;
- ✓ évacuer les briques présentes sur les toitures des immeubles restant qui menacent de tomber sur la voirie;
- ✓ démonter les éléments constructifs instables des pignons des immeubles 39/41;
- ✓ rendre conforme l'épinglage du pignon de l'immeuble 39/41;
- ✓ nettoyer l'ensemble des façades pour faire disparaître tous les éléments menaçant de tomber;

- d'imposer, pour le 5 février 2021 au plus tard, la réalisation d'une expertise complémentaire pour les immeubles sis rue Spintay n^{os} 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85, 87 [et] 89, en vue de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins;

Article 2 : Si le propriétaire reste en défaut d'effectuer les travaux de sécurisation à l'expiration du délai susvisé, il pourra être procédé, à l'initiative de l'Administration communale, aux mesures nécessaires pour garantir la sécurité publique et ce, dans les plus brefs délais; dans ce cas, les travaux et interventions seront effectués aux frais, risques et charges du propriétaire;

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué qui a été communiqué le jour même à la partie requérante par un courriel et qui lui a été notifié le 3 février 2021 par la voie recommandée et réceptionné le 4 février suivant.

IV. Désignation de la partie adverse

Dès lors que la bourgmestre agit en sa qualité d'organe de la ville de Verviers, c'est cette dernière qui doit être désignée comme seule partie adverse, la bourgmestre devant être mise hors cause.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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

La partie requérante expose que la mise à exécution de l'acte attaqué engendre pour elle un préjudice imminent dès lors qu'elle doit démolir des bâtiments dont elle est propriétaire mais aussi des bâtiments dont la partie adverse est propriétaire.

Concernant la gravité du préjudice et son étendue, elle soutient que l'ordre qui lui est ainsi donné est de nature à porter atteinte à son droit de propriété et à la mise en œuvre du permis unique. Elle rappelle que l'acte attaqué lui impose de démolir 18 immeubles, de démonter et entreposer les éléments de façades de 5 immeubles, d'épingler deux façades et de réaliser certains travaux.

Elle souligne que l'acte attaqué prévoit qu'à défaut pour elle d'effectuer les travaux de démolition pour le 12 février 2021 au plus tard, il pourra y être procédé à l'initiative de l'administration communale dans les plus brefs délais. Dans ce cas, les travaux et interventions seront effectués aux frais, risques et charges du propriétaire.

Elle en déduit que la cause est trop urgente pour pouvoir attendre l'issue du recours en annulation et une procédure de suspension ordinaire, vu les

conséquences préjudiciables qu'une exécution de la décision attaquée lui cause personnellement.

Elle soutient que l'extrême urgence est, tout d'abord, établie au regard de l'atteinte au droit fondamental qu'est son droit de propriété et par rapport à la mise en œuvre du permis unique. Elle rappelle qu'en vertu de l'article 1^{er} du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et de l'article 16 de la Constitution, l'ingérence dans le droit au respect des biens doit ménager un juste équilibre et démontrer qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Or, il est évident, selon elle, que l'arrêté de démolition constitue une ingérence dans l'exercice de ses droits, son droit de disposer de ses biens étant restreint, voire totalement supprimé. Elle considère qu'il n'y a pas, en l'espèce, un rapport raisonnable de proportionnalité et en veut pour preuve le rapport du 4 janvier 2021, établi par SOCOTEC, lequel conclut notamment, s'agissant du bloc d'immeubles 91 à 109, ce qui suit :

« Les valeurs prises lors des 6 dernières mesures continuent à être difficilement interprétables. Les déplacements sont raisonnables.

La cible 77 (bâtiment 109) est revenue à une valeur de déplacement inférieure à notre limite.

Ces déplacements sont à observer dans 15 jours ».

Elle indique encore qu'il est exposé, dans le dernier rapport de SOCOTEC du 2 février 2021, que :

« Tous les déplacements se sont résorbés (tendance confirmée) même pour le bâtiment 107/109.

Il n'y a pas d'intervention à prévoir pour le moment ».

S'agissant des autres immeubles à démolir, soit une partie des immeubles n^{os} 13 à 31, 33 à 41, 51 à 59 et 61 à 81, elle relève que ce même rapport mentionne ce qui suit :

« - pour les n^{os} 33 à 41 et 51 à 59 : Il n'y a pas de tendance claire qui se dégage des valeurs des 8 dernières mesures;

- pour les n^{os} 13 à 31 : La tendance est très clairement dessinée sur l'image ci-dessous. Les valeurs se stabilisent pour le moment, par rapport à 8 janvier, mais restent proches des limites. Il est donc nécessaire d'établir un plan d'action pour limiter les déformations de ces bâtiments à court terme;

- pour les n^{os} 61 à 81 : Le déplacement continu vers la Vesdre s'est arrêté et s'est stabilisé. Le déplacement a été en partie résorbé entre les deux dernières mesures. Ces déplacements sont à observer dans 15 jours ».

Compte tenu de l'objet du permis unique octroyé en 2014 – la rénovation de ces immeubles –, elle affirme qu'il y a une atteinte à son droit de propriété qui est non justifiée et que l'acte attaqué met à mal la mise en œuvre dudit permis.

Rappelant la portée de ce permis unique ainsi que celle du périmètre de revitalisation urbaine dit « Quartier Spintay », elle fait valoir que l'acte attaqué exclut définitivement toute mise en œuvre de ce permis, lequel a justement pour objet la rénovation des bâtiments visés par celui-ci. Citant les motifs de ce permis, elle insiste sur l'objectif qui est poursuivi, à savoir la réhabilitation des habitations de la rue du Spintay ainsi que des rénovations et des transformations importantes permettant leur sauvegarde et leur réaffectation.

Elle se prévaut ainsi du courrier de la Région wallonne du 19 janvier 2021, lequel énonce notamment :

« Le permis unique délivré le 21 mars 2014 par la Ville de Verviers prévoyait justement la rénovation des bâtiments du côté impair de la rue Spintay [...].
[...]

Le projet autorisé n'importait quasiment aucune démolition si ce n'est des bâtiments fortement dégradés, esseulés ou de qualité architecturale discutable. Le réaménagement de la rue Spintay se faisait donc dans un esprit de conservation du patrimoine existant tout en solutionnant les difficultés structurelles et la création d'espaces publics ».

Elle rappelle aussi que, dans cette optique de rénovation des immeubles, le permis unique lui impose, notamment, la rénovation de la rue Spintay en vue de maintenir (et attirer) les consommateurs dans le centre-ville, et d'éviter « l'exode » vers les alentours de la ville ou vers d'autres villes dans la province où ceux-ci vont actuellement faire leur shopping ou leurs activités sociales.

Elle explique en outre que la partie adverse a déjà réalisé plusieurs des travaux qui avaient été subsidiés par les fonds FEDER, comme la réfection de la voirie des rues du Brou et Spintay ou encore la réfection de la Cour Fischer non loin de la future entrée du centre commercial. Elle en déduit que le permis s'inscrit donc bien dans un programme d'ensemble, dont une partie a déjà été mise en œuvre et qui se poursuit avec « Verviers Ville Conviviale » qui porte sur la programmation 2014-2020 des Fonds FEDER.

En définitive, elle prétend que l'acte attaqué ne lui permet pas de mettre en œuvre son permis unique alors qu'il est évident que tous les espoirs ont été mis dans la réalisation du projet afin de relancer un quartier déserté par ses habitants et d'améliorer considérablement la situation actuelle.

Elle s'appuie également sur l'existence d'une convention de revitalisation urbaine de 2005 ainsi que d'une convention de partenariat de 2006, signées entre la SA Les Rives de Verviers et la ville de Verviers, conventions qu'elle a reprises à la fin de l'année 2017. Selon elle, il ressort de ces instruments que le maintien de la rue Spintay était un élément essentiel dans l'équilibre des accords signés et que tel est encore le cas dans le projet qu'elle porte.

L'acte attaqué a donc pour conséquence, à son estime, de rendre sans objet le permis unique qui lui a été octroyé, voire la revitalisation du quartier, laquelle ne pourra plus reposer, *in fine*, sur un permis dès lors que ce dernier devra être modifié. Or, elle considère que l'absence de permis met en péril toute la viabilité de son projet.

Enfin, elle fait observer que l'extrême urgence est établie au regard du respect des règles du marché public dès lors que l'acte attaqué impose de démolir des immeubles dont la partie adverse est propriétaire, notamment les immeubles n^{os} 29, 55, 63/65 et 105.

Elle en conclut que, eu égard à ce qui précède et au vu de l'imminence des travaux et de sa position, il est évident qu'un arrêt de suspension ordinaire, ou d'annulation serait impuissant à empêcher l'exécution de l'arrêté de démolition et que seul un arrêt de suspension en extrême urgence serait de nature à « prévenir utilement les inconvénients redoutés par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas », comme cela a déjà été jugé par le Conseil d'État.

VI.2. Appréciation

Selon l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué.

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 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 requérant 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 pour que l'acte puisse être suspendu selon la procédure d'extrême urgence.

Quant à la diligence avec laquelle la partie requérante a introduit le présent recours, elle n'est pas contestable puisque celle-ci a saisi le Conseil d'État dans un délai de sept jours à compter de la communication de l'acte attaqué par un courriel du 29 janvier 2021.

Quant à la survenance d'un péril imminent, il y a lieu de relever que l'acte attaqué impose à la partie requérante la démolition de 18 immeubles ainsi que d'autres travaux importants, ceux-ci devant avoir lieu pour le 12 février 2021 au plus tard.

Par ailleurs, l'article 2 de l'acte attaqué prévoit que si la partie requérante devait rester en défaut d'exécuter les travaux qui lui sont imposés pour le 12 février 2021, l'administration communale pourra y procéder, dans les plus brefs délais, aux frais, risques et charges de la partie requérante. Il ressort des débats à l'audience que la partie adverse a bel et bien l'intention d'agir en ce sens. Il en résulte que la démolition des biens de la partie requérante pourra intervenir bien

avant que la présente affaire ne puisse être traitée dans le cadre d'une demande de suspension ordinaire. L'atteinte aux biens de la partie requérante sera dès lors irréversible.

Au vu de ces éléments, l'imminence du péril craint par la partie requérante est établie.

Quant à la gravité des préjudices invoqués, la partie requérante se prévaut d'une atteinte à son droit de propriété qui serait par ailleurs disproportionnée, de l'impossibilité d'encore mettre en œuvre le permis unique du 21 mars 2014 et du fait de ne pas être en mesure de respecter la réglementation sur les marchés publics pour la démolition des biens de la partie adverse.

Il est tout d'abord rappelé que l'urgence est une condition distincte de celle du sérieux des moyens. Ce n'est donc pas parce qu'un moyen est sérieux, que l'urgence est démontrée. En l'absence d'éléments factuels concrets, le simple fait qu'il soit porté atteinte à un droit fondamental ne constitue pas, en soi, un inconvénient d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse le laisser se produire en attendant l'issue de la procédure en annulation.

Tant l'article 1^{er} du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales que l'article 16 de la Constitution autorisent des ingérences légales par rapport au droit de propriété, notamment pour assurer un usage des biens conforme à l'intérêt général.

Les articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale habilite le bourgmestre à adopter des mesures de police de portée individuelle. Ces mesures peuvent porter à la propriété privée une atteinte proportionnée aux risques que la situation comporte pour l'ordre public matériel, en particulier, en l'occurrence, la salubrité et la sécurité publiques. L'article 16 de la Constitution ne fait pas obstacle à l'exercice de pareille prérogative, qui ne constitue pas une expropriation. Il en va de même de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, dont l'alinéa 2 précise ce qui suit :

« Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

Si l'atteinte au droit de propriété est ainsi autorisée, encore faut-il qu'elle soit proportionnée au but poursuivi.

Il n'est pas contesté que l'arrêté de police pris par la bourgmestre de la partie adverse le 15 décembre 2020 prévoyait déjà la démolition de 12 immeubles dont les immeubles n^{os} 13 à 31 et que cette démolition n'a pas été contestée par la partie requérante puisque, dans son courrier du 23 décembre 2020, elle a indiqué à la partie adverse qu'elle procèderait à la démolition de ceux-ci dans les meilleurs délais. Cet arrêté du 15 décembre 2020 se fondait exclusivement sur le rapport SOCOTEC du 10 décembre 2020 ayant constaté, pour ce groupe de bâtiments, que les valeurs de déplacement des façades avaient dépassé la limite acceptable et ce vers la rue Spintay. Ce rapport précisait encore que si la tendance devait se confirmer dans le cadre d'un nouveau mesurage, à deux semaines, un plan d'intervention devrait être établi.

La partie requérante a donc acquiescé à cette mesure de démolition pour des immeubles dont elle est la propriétaire. Elle est donc mal venue de soutenir, dans le présent recours, qu'il y aurait une atteinte disproportionnée à son droit de propriété pour les immeubles en question qui sont également visés par l'acte ici attaqué.

Quant aux autres immeubles dont elle a contesté la démolition dès l'adoption de l'arrêté du 15 décembre 2020, précité, il y a lieu d'observer que ces immeubles sont à l'abandon depuis de nombreuses années, que la partie requérante ne démontre pas qu'elle s'est particulièrement souciée de leur état de délabrement, se limitant à faire le minimum pour éviter qu'ils ne soient à l'origine de troubles pour la sécurité publique. Or, elle devait savoir que la vétusté de ces immeubles allait un jour ou l'autre devenir très problématique pour la sécurité générale des lieux au vu des occupations régulières faites par des squatters, des chutes de parties de ces immeubles sur la voie publique et de l'instabilité des façades comme cela ressort du rapport réalisé par la société SECO en juillet 2020 qui fait état de rapports établis en 2013, 2015 et 2019 et qui relevaient déjà, à ces différents moments, des problèmes sérieux de stabilité, de l'état de délabrement avancé pour beaucoup des immeubles, préconisant notamment comme mesure, la démolition de bons nombres d'entre eux et ce, dès 2013.

Par ailleurs, si la partie requérante se fonde principalement sur les derniers rapports établis par SOCOTEC, dont un postérieur à l'acte attaqué, pour démontrer que certaines façades d'immeubles se stabilisent, il y a lieu de souligner que les dangers qu'entend éviter l'arrêté de police attaqué ne concernent pas seulement l'effondrement des immeubles mais aussi la vétusté de ceux-ci dès lors que ces bâtiments continuent d'être occupés par des squatters et que les planchers de ceux-ci peuvent également s'effondrer avec des conséquences graves pour la vie de

ces occupants temporaires. Or, ce type de danger n'est pas du tout pris en compte par les rapports de SOCOTEC dès lors que sa mission est d'opérer des mesurages à intervalles réguliers pour vérifier les déplacements éventuels des façades de ces immeubles, aucun expert n'étant ainsi amené à vérifier l'état général de stabilité de l'intérieur de ces bâtiments.

Dès lors que la partie requérante n'a pas exercé son droit de propriété dans le respect de l'intérêt général et qu'elle a ainsi contraint les autorités communales à intervenir pour assurer la sécurité des riverains, il ne peut être question d'une atteinte disproportionnée à son droit de disposer de sa chose. Par ailleurs, elle ne dépose aucune pièce déterminant la valeur actuelle de ces immeubles dont elle serait ainsi privée.

Quant à l'impossibilité pour la partie requérante d'encore pouvoir mettre en œuvre le permis unique qui a été accordé en 2014, ici encore, elle ne dépose aucune pièce démontrant, au vu de l'état de dégradation actuel des immeubles qui est exclusivement dû à sa négligence, qu'il serait encore possible de procéder à leur restauration ou rénovation comme le prévoyait le permis précité. Comme le fait remarquer, à juste titre, la partie adverse, il y a tout lieu de penser que les propriétés de la partie requérante auront une valeur plus grande en tant que terrains nus plutôt que construits vu l'état de délabrement de la plupart des constructions qui s'y trouvent.

En outre, elle fait grand cas de ce que le « Quartier Spintay » serait un élément essentiel des conventions signées dans le cadre du projet de revitalisation plus global alors que, depuis la délivrance du permis unique en 2014, rien n'empêchait d'exécuter les rénovations préconisées des immeubles de ce quartier puisqu'il n'était pas concerné par le permis d'implantation commerciale qui, lui, était attaqué devant le Conseil d'État.

Quant au courrier des services de la Région wallonne du 19 janvier 2021, s'il déplore la démolition de certains immeubles de la rue Spintay, c'est parce que certains d'entre eux sont répertoriés à l'inventaire du patrimoine régional et que le permis unique a notamment été accordé pour en tenir compte. Toutefois, il n'est nullement question de biens classés et, par ailleurs, ce courrier n'écarte pas la possibilité pour la partie requérante d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme intégrant, d'une part, les démolitions impérieuses et, d'autre part, un projet alternatif de reconstruction.

Enfin, le Conseil d'État n'aperçoit pas la portée exacte du préjudice allégué par la partie requérante quant à son impossibilité de respecter les règles en matière de marché public dès lors qu'il ne lui appartient pas d'assumer la démolition de biens dont elle n'est pas la propriétaire comme il le sera démontré à propos de l'examen de la deuxième branche du troisième moyen.

Il ressort de ce qui précède que la condition de l'urgence n'est pas établie.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèses des parties

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux du droit et, plus particulièrement, de l'obligation de motivation matérielle et du devoir de minutie, mais encore de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, la partie requérante fait valoir que la partie adverse n'expose pas en quoi il y a urgence à procéder aux démolitions, démontages, épingleages et autres travaux de nettoyage et évacuation dans un délai expirant le 12 février 2021 alors que l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale suppose que les risques allégués reposent sur des éléments concrets et que le délai imparti pour réaliser les mesures soit justifié et réaliste.

Elle note que la partie adverse ne justifie pas le délai imparti de 14 jours pour exécuter son arrêté et qu'il n'a pas été tenu compte de certains éléments en imposant ce délai. Elle cite à cet égard ce qui suit :

- « - dans l'immeuble n° 57, propriété de la ville, se situe une cabine électrique à haute tension qui alimente les maisons de la rue mais aussi de rues adjacentes qu'il n'est certes pas demandé de démolir dans l'ordonnance. L'acte contesté ordonne cependant la démolition de numéro 55. Il est clair qu'il y a lieu de prendre des précautions et notamment celle de demander à ORES, qui a seul accès à cette cabine, de la fermer et d'en implanter une temporaire ailleurs;
- la nécessité de supprimer les compteurs et les branchements de gaz ce qui est réalisé par RESA lequel a transmis à la ville de Verviers une offre le 26 janvier 2021;
- la présence d'amiante dans certains immeubles lesquels ne peuvent être démolis sans prendre des mesures de sécurité, outre qu'un permis d'environnement de classe 2 est requis (voy. offre d'Eloy du 1^{er} février 2021);

- la suppression des compteurs d'eau... ».

Par ailleurs, elle souligne que les mesures ordonnées constituent un « patchwork » qu'il est impossible de mettre en œuvre dans un délai si court.

Elle estime que ce délai est irréaliste, déraisonnable et n'est pas justifié compte tenu de l'ampleur et des difficultés techniques inhérentes aux mesures imposées et que la ville ne tient pas compte de la nécessité qu'il y aura à protéger les immeubles non démolis.

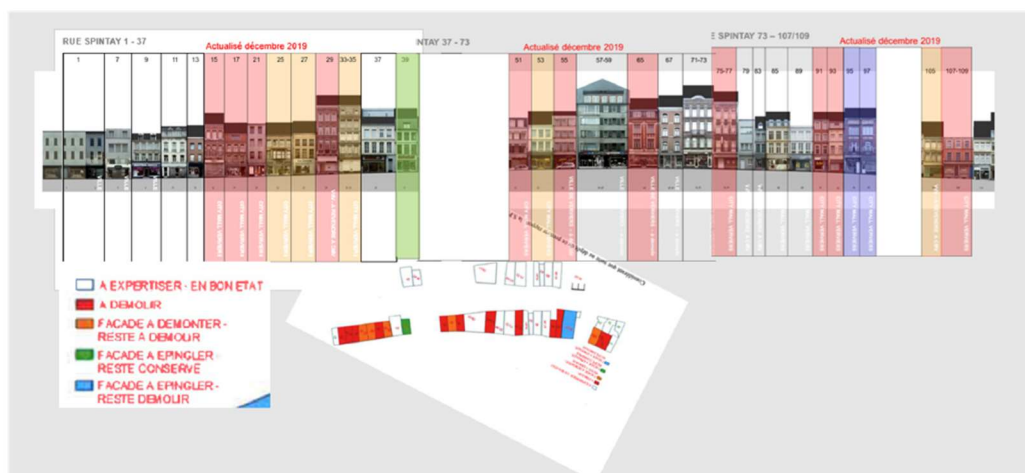
Dans une deuxième branche, elle relève que la partie adverse lui impose de démolir des immeubles dont la ville est propriétaire alors que l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale autorise le bourgmestre à prendre une mesure individuelle mais à l'égard de celui qui détient des droits réels ou de jouissance sur un bien immobilier. Ainsi, elle observe que l'arrêté attaqué ordonne la démolition des immeubles n^{os} 29 et 105 alors qu'elle n'en est pas propriétaire. Elle indique que si les conventions avaient prévu une vente, à ce jour, aucun acte constatant le transfert de propriété n'est intervenu.

Selon elle, aucune base légale et certainement pas les article 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale ne permettent au bourgmestre d'agir ainsi de sorte que l'acte attaqué est affecté d'une erreur de fait mais aussi de droit.

En toute hypothèse, elle relève que l'acte contesté ne contient aucune motivation justifiant d'opérer de la sorte.

Dans une troisième branche, elle fait valoir que la partie adverse impose des mesures qui, outre leur difficulté technique, sont source de danger pour les immeubles non affectés par la mesure imposée alors que, le bourgmestre doit prendre en compte les conséquences et la faisabilité technique des mesures imposées, ce que sa décision n'appréhende aucunement. Elle considère que les mesures imposées sont éclectiques dès lors que 5 types différents d'intervention sont imposés et indique ce qui suit :

- « - En Blanc : bon état mais à expertiser;
- En Rouge : à démolir;
- En Orange : façade à démonter et reste à démolir;
- En Vert : façade à épingle et reste à conserver;
- En Bleu : façades à épingle et reste à démolir.



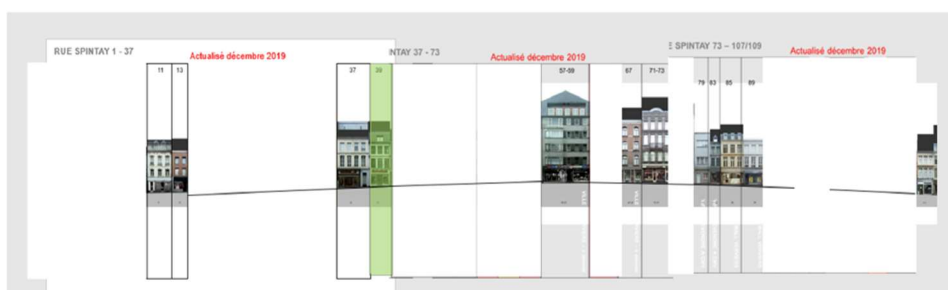
Si l'on considère que les maisons reprises en rouge et en orange (façades à démonter) seront démolies, la physionomie de la rue ressemblera à ce qui suit :



On constate ainsi que la rue devient une rue en dent creuse. Notons également que la maison en vert doit avoir sa façade épinglée et son intérieur conservé. De plus, la maison en bleu doit avoir sa façade épinglée et l'intérieur démolì, ce qui revient à dire qu'il n'y aura plus de bâtiment derrière cette façade.

Enfin les maisons 1 à 9 sont également à démolir selon le permis unique.

En conclusion, tenant compte de ce qui précède, la rue prendra la forme suivante :



».

Elle estime qu'au vu de cette situation, les murs mitoyens des différentes maisons maintenues en place seront mis à nu et que ces mitoyens risquent également

de souffrir lors des démolitions compte tenu des vibrations et des arrachements inévitables lors de ce type de travaux. Elle ajoute que ces groupes de maisons sont déjà fragilisés et fissurés, et que leurs mitoyens libres devront assurer leur stabilité latérale et le contreventement lorsqu'elles seront sollicitées par des vents en pression ou en dépression. Elle en déduit qu'il faudra stabiliser ces mitoyens, mais au vu de la distance séparant les différents groupes de maisons – au minimum 8 mètres et dans la majorité des cas plusieurs dizaines de mètres –, il sera impossible de travailler par étançonnage avec la conséquence que ces maisons ne seront pas stabilisées à leur tour par d'autres voisines car trop éloignées du groupe suivant de maisons. Elle cite en exemple, la façade de la maison en bleu qui sera une simple « feuille de façade » sans voisin ni à droite ni à gauche et sans volume arrière démoli, le tout soumis aux intempéries et au vent de toute part. Elle en conclut qu'il faudra trouver des systèmes autonomes pour stabiliser ces bâtiments et que cela ne pourra se réaliser par des renforts latéraux qui devront s'appuyer, à leur tour, sur un élément de sol dur et stable.

Or, elle fait remarquer qu'avec les démolitions, les espaces voisins ne seront pas faits de sol dur et fiable mais seront constitués de zones démolies (caves à ciel ouvert, remblayées en talus avec gravas et briquillons de démolition, caves dont les murs perpendiculaires à la voirie serviront à leur tour de refends pour stabiliser la rue Spintay (la différence de niveau entre la rue Spintay et le quai Jacques Brel étant de +/- 5 à 6 mètres). Elle précise ainsi que « Ces murs de caves serviront en fait de contreforts à la rue mais ne pourront que très difficilement reprendre des efforts parallèles à la rue, ceux précisément créés par les mitoyens. Comment dès lors trouver des appuis latéraux fiables pour le maintien en toute sécurité des maisons devant rester debout ? ».

Elle en conclut qu'il est dès lors dangereux de proposer une telle méthodologie de démolition, qui n'a pas été examinée ni par le rapport de la SPRL Lacasse-Monfort ni par le rapport technique de la ville sur lequel se base l'arrêté attaqué.

La partie adverse répond, à la première branche, que la partie requérante ne démontre pas l'impossibilité de mettre en œuvre l'acte attaqué dans le délai qui lui est imparti quelles que soient les contraintes techniques existantes.

Elle souligne, à cet égard, que la partie requérante est sous le coup d'un premier arrêté du 15 décembre 2020 qui imposait, déjà, la démolition de plusieurs bâtiments de la rue et qu'il lui appartenait de prendre toutes les mesures pour assurer l'exécution de cet arrêté.

Le courrier du 23 décembre 2020 de la partie requérante à la bourgmestre démontre, selon elle, que la problématique des compteurs de gaz, d'eau et d'électricité était déjà bien connue à l'époque. Elle considère que si la partie requérante avait alors entrepris les démarches utiles, elle ne se plaindrait pas aujourd'hui de devoir les effectuer en urgence. À son estime, la difficulté technique qu'invoque aujourd'hui la partie requérante n'est due qu'à sa propre négligence.

Par ailleurs, elle fait valoir que l'acte attaqué n'impose pas à la partie requérante de faire valider le choix de l'entrepreneur par la ville. Pour ce qui est de la démolition des immeubles lui appartenant (les n^{os} 29/31, 55, 63/65 et 105), elle précise qu'elle autorise cette démolition par la partie requérante et que la seule raison pour laquelle cette dernière devrait faire valider par la ville le choix de l'entrepreneur procédant aux travaux de démolition, serait d'obtenir de celle-ci le remboursement des coûts de démolition. Or, selon elle, cette hypothèse est exclue pour les immeubles n^{os} 29/31 et 105 car, au regard de l'exécution du permis unique du 21 mars 2014, il était prévu que la partie requérante procède aux démolitions des biens appartenant à la ville, destinés à la réalisation d'espaces publics, moyennant remboursement par la ville des coûts de démolition et que, pour respecter la réglementation relative aux marchés publics, la partie requérante se soumettrait elle-même au prescrit de cette réglementation. Dès lors que les immeubles n^{os} 29/31 et 105 ne devaient pas faire l'objet d'une démolition dans le cadre dudit permis, elle considère que la convention entre elle et la partie requérante n'est pas d'application pour ces deux immeubles.

En tout état de cause, elle soutient que l'exécution de cet accord ne peut pas interférer avec l'exécution de l'acte attaqué et que l'impossibilité pour la partie requérante de respecter la réglementation des marchés publics ne pourrait pas la dispenser d'exécuter l'acte attaqué.

Quant à la deuxième branche, elle rappelle que l'acte attaqué est pris sans préjudice des droits des tiers et qu'elle ne conteste pas que la partie requérante puisse démolir les immeubles lui appartenant. Elle souligne aussi que si elle est encore propriétaire des immeubles n^{os} 29 et 105, c'est parce qu'elle les a acquis par expropriation en exécution de la convention de partenariat mais que la partie requérante ne les lui a pas rachetés alors que cette convention le lui imposait.

À propos de la troisième branche, elle relève que la partie requérante n'apporte aucun élément technique démontrant que la mise en œuvre de l'acte attaqué est impossible. Elle indique que l'acte attaqué impose à la partie requérante de fournir des études complémentaires sur deux points en spécifiant ce qui suit :

- « • pour des raisons patrimoniales, de démonter et entreposer les éléments de façades à rue des immeubles sis Spintay n^{os} 23/25, 27, 33/35, 53 et 105; il convient également d'épingler la façade des immeubles n^{os} 95 et 97. Une expertise complémentaire sera réalisée par la SA City Mall pour le 5 février 2021 au plus tard, afin de vérifier la faisabilité de cet épinglage (état des briques et de la structure de la façade);
- d'imposer, pour le 5 février 2021 au plus tard, la réalisation d'une expertise complémentaire pour les immeubles sis rue Spintay n^{os} 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85 [et] 87/89, en vue de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins ».

Au vu de ces indications, elle soutient que l'acte attaqué a intégré les incertitudes relatives à la possibilité effective de l'épinglage de la façade des numéros 95 et 97 et du maintien des immeubles n^{os} 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85 et 87/89, compte tenu des démolitions ordonnées.

Selon elle, la partie requérante démontre, une nouvelle fois, qu'elle manque à ses obligations puisqu'elle ne fournit aucune des informations demandées qui auraient pu lui permettre d'examiner, au besoin, la possibilité de modifier l'acte attaqué ou d'imposer d'autres démolitions. Elle ajoute que la partie requérante se plaint ici de sa propre négligence, ce qui ne peut être admis.

VII.2. Appréciation des première et troisième branches du moyen

L'article 133, alinéa 2, de la Nouvelle loi communale prévoit que le bourgmestre est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police.

Quant à l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, il dispose ce qui suit :

- « [...] les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics.

Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas exclue par la compétence des communes, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont :

1° tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques; ce qui comprend le nettoyage, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine [...].
[...] ».

Les deux conditions légalement prévues pour l'adoption par le bourgmestre d'un arrêté de police administrative de démolition ou de réparation d'un immeuble menaçant ruine consistent en, d'une part, l'existence d'un bâtiment menaçant ruine et, d'autre part, un danger pour la sûreté et la commodité de passage sur les voies publiques.

En l'espèce, il ressort à suffisance des pièces du dossier et des rapports des experts des parties à la cause que certains bâtiments de la rue Spintay présentent un risque réel pour la sécurité publique, que des périmètres de sécurité ont dû être mis en place depuis un certain temps, y compris à l'arrière de ces bâtiments (Quai Jacques Brel) pour éviter que des parties de ces immeubles ne s'effondrent sur la voie publique avec le risque de blesser des passants ou des riverains ou d'endommager d'autres bâtiments ou biens situés à proximité de ces immeubles fortement dégradés.

Par un arrêté du 15 décembre 2020, la partie adverse avait déjà ordonné à la partie requérante la démolition des immeubles sis aux n^{os} 11 à 31 et 91 à 109 de la rue précitée, soit au total douze immeubles, avec comme date butoir, pour l'achèvement complet des travaux, le 15 janvier 2021. Il ressort des pièces du dossier que la partie requérante n'a pas contesté la démolition des immeubles situés aux n^{os} 13 à 31 et qu'elle a simplement demandé à la partie adverse de pouvoir disposer d'un peu plus de temps pour pouvoir réaliser ladite opération, compte tenu de la période des congés du bâtiment en fin d'année et de la situation sanitaire. Cet arrêté lui donnait un délai d'un mois pour réaliser les démolitions sans toutefois lui imposer des méthodes particulières pour procéder aux opérations. Par ailleurs, la partie adverse a elle-même accepté de reporter l'échéance des travaux de démolition au 29 janvier 2021.

Le présent arrêté du 29 janvier 2021 ordonne cette fois la démolition de 18 immeubles mais exige aussi pour des raisons patrimoniales de démonter et entreposer les éléments des façades à rue de 5 bâtiments et d'épingler la façade de deux autres immeubles, avec comme date d'échéance pour l'ensemble de ces travaux, le 12 février 2021 au plus tard. D'autres travaux sont également imposés pour la même date comme démonter les cheminées de deux immeubles, évacuer les briques présentes sur les toitures des immeubles restant, démonter les éléments constructifs instables des pignons d'un immeuble, rendre conforme l'épinglage du pignon d'un autre et nettoyer l'ensemble des façades pour faire disparaître tous les éléments menaçant de tomber. Le délai ainsi laissé à la partie requérante pour l'ensemble de ces travaux est de moins de quinze jours alors que la complexité de certains de ceux-ci impliquent un temps de réalisation plus important qu'une simple

démolition et que les bâtiments concernés par ces différents types de travaux sont plus nombreux que ceux qui étaient visés par l'arrêté de police du 15 décembre 2020.

Sur les raisons pour lesquelles un si bref délai est laissé à la partie requérante, l'acte attaqué se limite à indiquer qu'il revient au bourgmestre de fixer le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés, que celui-ci est déterminé en tenant compte du danger que représente la situation des immeubles pour la sécurité publique et que sur ce point, le rapport de la SPRL Lacasse-Montfort est clair puisqu'il préconise que ces différents travaux soient réalisés à très courte échéance. En conséquence, l'acte attaqué impose la réalisation de l'ensemble des travaux pour le 12 février 2021, au plus tard.

S'il n'est pas contesté que la situation sur le terrain exige une intervention rapide, encore faut-il permettre que les travaux puissent se dérouler de manière optimale en laissant à la partie requérante des délais raisonnables pour accomplir dans les règles de l'art les travaux qui lui sont imposés. Si des compteurs électriques ou de gaz sont encore présents ou que des immeubles contiennent de l'amiante comme cela ressort des pièces déposées par la partie requérante et ce qui n'est pas nié par la partie adverse, les opérations de démolition impliquent le concours d'autres opérateurs qui doivent également avoir le temps d'évaluer les interventions nécessaires pour que le chantier puisse se dérouler avec toute la sécurité requise. Il y va de l'intérêt de la commune et de ses administrés.

Le délai de 14 jours qui est ainsi laissé à la partie requérante pour exécuter les différents types de travaux est déraisonnable et fait aussi courir le risque que d'autres désordres surviennent et aggravent encore davantage la situation d'insécurité.

Dans une troisième branche, la partie requérante fait valoir que la partie adverse impose des mesures qui, outre leur difficulté technique, sont source de danger pour les immeubles non affectés par la démolition imposée alors que le bourgmestre doit prendre en compte les conséquences et la faisabilité technique des mesures imposées, ce que sa décision n'appréhende aucunement.

À cet argument, la partie adverse observe qu'elle a bien tenu compte de cet aspect des choses puisqu'elle impose à la partie requérante des expertises complémentaires à réaliser pour le 5 février 2021 au plus tard, ces expertises étant requises, d'une part, pour vérifier la faisabilité de l'épinglage de la façade de deux immeubles (état des briques et de la structure de la façade) et, d'autre part, pour

s'assurer que la structure des 9 immeubles restant permet de résister aux efforts de vent à la suite du caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins.

Dès lors que le bourgmestre dispose de la compétence de prendre toutes les mesures de police qui s'imposent pour assurer la sécurité publique, notamment lorsque des bâtiments menacent de s'effondrer, il lui appartient d'exercer ce pouvoir de police de manière raisonnable et proportionnée en évaluant toutes les conséquences de sa décision.

En l'espèce, il ressort de l'acte attaqué qu'il s'est principalement fondé sur le rapport de la SPRL Lacasse-Montfort, lequel a lui-même préconisé des expertises supplémentaires quant à la structure de certaines façades et quant à la capacité de certains bâtiments isolés de résister aux efforts du vent. Au moment de l'adoption de l'acte attaqué, la partie adverse est ainsi pleinement informée que la démolition des immeubles qu'elle préconise est susceptible d'avoir des incidences sur la stabilité d'autres immeubles dont l'état, selon elle, ne justifie cependant pas la démolition.

En imposant à la partie requérante de telles expertises et dans un délai très bref de six jours, la partie adverse a non seulement reporté sa responsabilité d'assurer la sécurité publique sur les épaules de la partie requérante mais en outre, elle ne lui a pas permis, une fois encore, de réaliser ces expertises de manière rigoureuse en la privant d'un délai raisonnable.

Or, les risques invoqués par la partie requérante ne peuvent être négligés et s'ils ne devaient pas être correctement évalués, ils pourraient aggraver la situation qui est pourtant déjà inquiétante. La partie adverse n'a pas tenu compte des incidences techniques de sa décision, laissant à la partie requérante le soin de le faire. Une telle façon d'agir ne démontre pas qu'elle a adopté l'acte ici attaqué en pleine connaissance de cause c'est-à-dire en étant parfaitement informée des incidences de celui-ci puisque des expertises complémentaires sont nécessaires pour confirmer soit le choix de la démolition soit celui de l'épinglage pour certains immeubles alors que le devoir de minutie suppose qu'une autorité soit correctement éclairée et que sa décision se fonde sur une appréciation exacte de la situation.

Compte tenu de la situation préoccupante des lieux et de la nécessité d'éviter des accidents et des dommages à court terme, il est normal que la partie adverse se soit d'abord inquiétée de la stabilité de l'ensemble des bâtiments mais elle aurait également dû interroger ses experts sur la faisabilité technique des

solutions qu'elle envisageait d'imposer et ensuite, au vu de ces expertises, décider d'un phasage des opérations à entreprendre, plutôt que d'imposer des mesures sans être sûre de leur faisabilité et qui pourraient, en outre, être à l'origine d'autres désordres tout aussi préoccupants pour la sécurité du voisinage.

Il s'ensuit que la première et la troisième branches du troisième moyen sont, à ce stade de la procédure, jugées sérieuses.

VII.3. Appréciation de la deuxième branche du moyen

Lorsque la partie adverse entend user des pouvoirs de police qu'elle détient en vertu des articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale et notamment ordonner la démolition d'un immeuble, elle doit adresser cet ordre à celui qui détient la propriété du bien en question.

Ainsi qu'il ressort des écrits de procédure, la démolition ordonnée vise notamment des bâtiments qui sont toujours la propriété de la ville de Verviers qui ont, certes, été expropriés dans le cadre de la réalisation du projet de revitalisation et qui auraient dû, ensuite, être rachetés par la partie requérante en vertu des conventions passées entre elle et la partie adverse, ce qui ne semble pas avoir été le cas.

Si la partie adverse considère qu'il appartient bien à la partie requérante de réaliser ces démolitions se fondant sur le permis unique de 2014 et sur la convention de partenariat signée à l'époque, il y a lieu de souligner que l'acte ici attaqué ne s'inscrit pas dans le contexte de ces opérations juridiques liées à la réalisation d'un projet urbanistique mais bien dans celui d'une police générale relevant de la sécurité publique. Or, l'acte attaqué se limite à souligner qu'il revient à la partie requérante de démolir lesdits biens comme cela est autorisé par le permis unique de 2014 et qu'il lui appartient de respecter la convention de partenariat conclue dans ce contexte.

Quant à la circonstance que la partie adverse ne s'oppose pas à cette démolition puisqu'elle l'impose dans l'acte attaqué, elle ne peut cependant justifier que la partie requérante soit tenue de démolir des immeubles sur lesquels elle ne dispose d'aucun droit réel, la partie adverse restant elle-même responsable du bon état de ses immeubles, de leur entretien et de leur démolition si besoin.

Il s'ensuit que cette deuxième branche du moyen est, à ce stade de la procédure, jugée sérieuse et que partant, le troisième moyen l'est également.

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.

VIII. Indemnité de procédure

Dans sa note d'observations, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 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 bourgmestre de Verviers est mise hors de cause.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le 11 février 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Frédéric Quintin,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht