

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 262.768 du 27 mars 2025

A. 233.244/XV-4712

En cause : **la société anonyme
CITY MALL VERVIERS,**
ayant élu domicile chez
M^e Fabrice EVRARD, avocat,
chemin du Stocquoy, 1
1300 Wavre,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 mars 2021, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté de police adopté par la bourgmestre de la Ville de Verviers le 19 janvier 2021 ordonnant la sécurisation de l'endroit et confirmant, en son article 2, « les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit des immeubles n^{os} 71/73 (trottoir + voirie) et des 2 immeubles voisins » rue Spintay à Verviers.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure, commun à la présente affaire et à l'affaire A. 233.245/XV-4713.

Le rapport, concluant au rejet, a été notifié aux parties.

Les parties ont chacune déposé un courrier valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 septembre 2024 et en l'absence d'objection de l'auditeur rapporteur, la chambre a proposé aux parties que l'affaire ne soit pas appelée à l'audience, conformément à l'article 26, § 2, du règlement général de procédure.

Aucune partie n'a sollicité la tenue d'une audience.

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

Le contexte général de la présente affaire est exposé dans l'arrêt n° 249.821 du 11 février 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.249.821), auquel il y a lieu de se référer. En ce qui concerne plus précisément l'acte attaqué, qui porte sur la mise en place d'un périmètre de sécurité, il convient de mentionner spécialement les éléments suivants :

1. Le 3 août 2017, à la suite de l'effondrement partiel de l'immeuble sis au n° 11 de la rue Spintay sur le quai Jacques Brel, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un arrêté fondé sur les articles 130*bis* et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, interdisant le passage sur le quai Jacques Brel, à l'arrière des immeubles impairs de la rue Spintay.

2. Le 3 novembre 2020, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un arrêté empêchant la circulation dans la rue Spintay, à l'exception de la circulation locale.

3. Le 15 décembre 2020, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un arrêté de police, dont le dispositif se lit notamment comme il suit :

« Art. 1. La présente ordonnance est applicable à Verviers dès le 15 décembre 2020 et, vu l'urgence et la dégradation du bâtiment, restera en vigueur jusqu'à la démolition complète du bâtiment susmentionné et qu'un rapport des services techniques indiquera que tout risque est écarté.

Art. 2. Les mesures de délimitation des périmètres de sécurités placés d'une part, l'un au droit du trottoir et de la chaussée des immeubles situés rue Spintay, à

hauteur des immeubles n^{os} 11 à 31, tout en ne conservant qu'un passage piétons d'1 mètre cinquante et d'autre part, au droit du trottoir et de la chaussée des immeubles situés rue Spintay à hauteur des immeubles n^{os} 91 à 109, tout en ne conservant qu'un passage piétons d'1 mètre cinquante et réalisées conformément aux impositions des services techniques communaux afin de sécuriser les lieux, sont confirmées.

Art. 3. L'accès aux bâtiments susmentionnés est interdit à toute personne n'appartenant pas aux services techniques communaux, aux services de secours (Police/Pompiers) ou à la société mandatée par le propriétaire pour la réalisation de la démolition.

à la SA City Mall

Art. 4. de 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, 906A, 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. de 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. de régulariser la situation en introduisant une demande de permis d'urbanisme pour le 31 décembre 2020 au plus tard.

Art. 7. En cas d'inertie dans le chef du propriétaire précité, la Ville prendra les mesures nécessaires à la sécurisation du site afin de libérer l'accès à la voirie.

Art. 8. Le propriétaire et son entrepreneur prendront les contacts préalables et les dispositions nécessaires afin de respecter la convention entre City Mall et l'AWAP (anciennement service archéologie du SPW) qui s'applique pour tout travaux, y compris les travaux de démolition.

Art. 9. Les frais inhérents au périmètre de sécurité, à savoir 3 € par barrière le premier mois, 9 € par barrière le 2^e mois et 1,00€ par m² pour l'occupation du domaine public à dater de la signature de ladite ordonnance par Madame la Bourgmestre seront à charge [de City Mall Verviers] ».

4. Dans un courrier recommandé du 23 décembre 2020, la partie requérante réagit aux différentes obligations mises à sa charge par l'arrêté du 15 décembre 2020, précité. Au sujet des frais relatifs au périmètre de sécurité, elle écrit ce qui suit :

« Enfin, en ce qui concerne les frais inhérents au périmètre de sécurité et à l'occupation du domaine public, nous nous permettons de fortement vous rappeler la demande formulée dans notre courrier du 7 décembre 2020. Nous vous demandons vivement de tenir compte des circonstances particulièrement difficile liées à la crise sanitaire et de ces effets sur l'avancement de la commercialisation de notre projet. Compte tenu du contexte sanitaire actuel (pandémie mondiale), au regard du projet de revitalisation urbaine et du partenariat entre City Mall et la Ville, tenant compte de l'ampleur et de l'étendue

de la zone, nous vous demandons avec insistance d'examiner les possibilités de ne pas soumettre cette fermeture de la voie publique à des paiements de redevances, qui nous [paraissent] inopportunes, voire non essentielles, pendant la période limitée de préparation et de réalisation de ces démolitions ».

5. Le 7 janvier 2021, le collège communal de la ville de Verviers ratifie le périmètre de sécurité mis en place par l'arrêté du 15 décembre 2020, ainsi que les mesures de circulation.

6. Le 18 janvier 2021, la directrice du département technique de la ville de Verviers adresse, à la bourgmestre notamment, le courriel suivant :

« Bonjour,

Suite à la visite aérienne, depuis la nacelle des pompiers, nous avons constaté 2 nouveaux soucis urgents :

- immeuble 55 (propr Ville de Verviers – à démolir pour espace public) : le linteau du dernier étage et les briques situées au-dessus de celui-ci menacent de s'effondrer. Il convient de placer un périmètre de sécurité au droit de cet immeuble (trottoir + voirie). [...]
- Immeuble 71/73 (propr City Mall – réhabilitation prévue au permis) : une grosse cheminée en pierre menace de s'effondrer. Vu la hauteur, il convient d'enlever la cheminée au plus vite (travaux à réaliser par City Mall). Dans l'attente, il convient de placer un périmètre de sécurité au droit de cet immeuble (trottoir + voirie) et des 2 immeubles voisins. Vu la hauteur de chute, il n'est pas certain que le périmètre soit suffisant. Les travaux doivent être réalisés sans attendre.

Si ok pour vous :

- Je vois avec le service Maintenance et [F. D.] pour placer ces 2 périmètres.
- Je contacte City Mall pour le 2^e point ».

7. Le 19 janvier 2021, le département technique de la ville de Verviers installe, en urgence, un périmètre de sécurisation au droit des immeubles n^{os} 55, 71/73 et de 2 immeubles voisins.

8. Le même jour, une audition de la partie requérante est organisée en visioconférence. Il en ressort ce qui suit :

« 2 problèmes urgents sont apparus et exposés par M^{me} [R.] 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) ».

9. Le même jour, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un arrêté confirmant « les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit des immeubles n° 71/73 (trottoir+voirie) et des 2 immeubles voisins ».

Il s'agit de l'acte attaqué, qui se lit comme il suit :

« La bourgmestre,

Vu la Nouvelle loi communale, en ses articles 133 et 135, § 2, précisant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics, mais aussi, par extension, dans les immeubles et habitations insalubres menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation organisant la tutelle sur les communes de la Région wallonne, en ses articles L1133-1° et L1133-2° ;

Vu les règlements coordonnés de police en vigueur sur la zone de police locale Vesdre, notamment en ses articles 41 à 44 traitant des constructions menaçant ruine ;

Vu l'ordonnance prise par M^{me} [L.], bourgmestre ff, en date du 1^{er} août 2017, relative à la sécurisation des immeubles inhabités bordant par l'arrière le quai Jacques Brel ;

Considérant la visite de terrain réalisée conjointement par la zone de secours et les services techniques, en date du 18 janvier 2021, lors de laquelle il fut constaté que la cheminée en pierre de l'immeuble 71/73 menace de s'effondrer sur la voie publique ;

Vu le rapport 19 janvier 2021, établi le Département Technique, précisant que suite à la visite de terrain du 18 janvier 2021, il convient de placer un périmètre de sécurité au droit de l'immeuble n° 71/73, sur le trottoir et la voirie ;

Considérant l'audition préalable du propriétaire (City Mall), réalisée en date du 19 janvier 2021, en présence de Monsieur [H.] représentant de la bourgmestre, de Madame [R.], directrice des Services techniques et de M. [R.], chef de bureau du Service des travaux, quant à l'établissement d'un périmètre de sécurité à l'égard de son immeuble et qu'aucune remarque n'a été formulée à l'égard celui-ci ;

Considérant la dangerosité de la situation, les services techniques communaux ont pris, le 19 janvier 2021, l'initiative de sécuriser l'endroit en créant un périmètre de sécurité placé au droit de l'immeuble n° 71/73 (trottoir + voirie) et des 2 immeubles voisins ;

Considérant qu'il convient de confirmer officiellement les mesures urgentes prises d'office à l'égard du périmètre de sécurité susmentionné ainsi que l'inaccessibilité de celui-ci ;

Considérant que le principe de précaution doit prévaloir ;

Vu l'urgence et la dégradation du bâtiment,

ORDONNE :

Article 1. La présente ordonnance est applicable à Verviers dès le 19 janvier 2021 et, vu l'urgence et la dégradation du bâtiment, restera en vigueur jusqu'à ce qu'un rapport des services techniques [indique] que tout risque est écarté.

Article 2. Les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit de l'immeuble n° 71/73 (trottoir + voirie) et des 2 immeubles voisins, sont confirmées.

Article 3. L'accès au bâtiment susmentionné est interdit à toute personne n'appartenant pas aux services techniques communaux, aux services de secours (Police/Pompiers) ou à la société mandatée par le propriétaire pour la réalisation de la démolition.

Article 4. Les frais inhérents au périmètre de sécurité, à savoir 3,00 € par barrière le 1^{er} mois, 9,00 € par barrière le 2^e mois et 1,00 €/m² pour l'occupation du domaine public à dater de la signature de ladite ordonnance par M^{me} la bourgmestre seront à charge [de City Mall Verviers].

[...] ».

10. Le même jour, la bourgmestre adopte un arrêté confirmant « les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit de l'immeuble n° 55 (trottoir+chaussée) ».

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire enrôlée sous le numéro A. 233.245/XV-4713, qui se lit comme suit :

« La Bourgmestre,

Vu la Nouvelle loi communale, en ses articles 133 et 135, § 2, précisant 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, mais aussi, par extension, dans les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation organisant la tutelle sur les communes de la Région Wallonne, en ses articles L1133-1° et L1133-2° ;

Vu les Règlements coordonnés de Police en vigueur sur la zone de police locale Vesdre, notamment en ses articles 41 à 44 traitant des constructions menaçant ruine ;

Considérant la visite de terrain réalisée conjointement par la zone de secours et les services techniques, en date du 18 janvier 2021, lors de laquelle il fut constaté que le linteau du dernier étage du bâtiment n° 55 menace de s'effondrer ;

Vu le rapport du 19 janvier 2021, établi par le Département Technique, précisant que suite à la visite de terrain du 18 janvier 2021, il convient de placer un périmètre de sécurité au droit de l'immeuble n° 55, sur le trottoir et la chaussée ;

Considérant la dangerosité de la situation, les services techniques communaux ont pris, le 19 janvier 2021, l'initiative de sécuriser l'endroit en créant un périmètre de sécurité placés au droit de l'immeuble n° 55, sur le trottoir et la chaussée ;

Considérant qu'il convient de confirmer officiellement les mesures urgentes prises d'office à l'égard du périmètre de sécurité susmentionné ainsi que l'inaccessibilité de celui-ci ;

Considérant que le principe de précaution doit prévaloir ;

Vu l'urgence et la dégradation du bâtiment,

ORDONNE :

Art. 1. La présente ordonnance est applicable à Verviers dès le 19 janvier 2021 et, vu l'urgence et la dégradation du bâtiment, restera en vigueur jusqu'à ce qu'un rapport des services techniques indiquera que tout risque est écarté.

Art. 2. Les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placés au droit de l'immeuble n° 55 (trottoir et chaussée) sont confirmées

Art. 3. L'accès au bâtiment susmentionné est interdit à toute personne n'appartenant pas aux services techniques communaux, aux services de secours (Police/Pompiers) ou à la société mandatée par le propriétaire pour la réalisation de la démolition.

[...] ».

11. Le 20 janvier 2021, la ville de Verviers adresse un courrier à la partie requérante lui indiquant qu'à la suite d'une visite aérienne depuis la nacelle des pompiers (en vue d'établir une étude en stabilité des immeubles sis rue Spintay), il a été constaté que la grosse cheminée en pierre de l'immeuble sis rue Spintay n° 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 est pris, le même jour, par la bourgmestre.

12. Cette cheminée est démontée le 1^{er} février 2021 et la ville de Verviers en est informée le jour même.

13. Un rapport du bureau d'études Lacasse-Monfort, établi le 25 janvier 2021, décrit l'état de chacun des immeubles et explique le processus de dégradation

en cours. Il distingue trois listes de bâtiments : ceux dont seul l'intérieur présente 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.

14. Sur la base de ce rapport, la directrice du département technique de la ville de Verviers donne instruction aux services de la ville, par un courrier électronique du 26 janvier 2021, d'élargir le périmètre de sécurité dans la mesure suivante :

« - n^{os} 11 à 29/31 : à agrandir jusqu'au 39/41 ;
- n^o 55 et n^o 71/73 : à agrandir du n^o 51 au n^o 75/77 ;
- n^{os} 91 à 107/109 : ok ainsi ».

15. Le 27 janvier 2021, le département technique de la ville de Verviers rédige un rapport dans lequel deux hypothèses sont envisagées, en ce qui concerne les démolitions, à la suite des recommandations du rapport du bureau Lacasse-Monfort.

16. 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. Cette nouvelle audition a lieu le 28 janvier 2021.

17. Le 29 janvier 2021, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un arrêté confirmant « les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit des immeubles n^o 31 jusqu'aux immeubles n^o 39/41 ».

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire enrôlée sous le numéro A. 233.260/XV-4715. Il se lit comme suit :

« La bourgmestre,

Vu la Nouvelle loi communale, en ses articles 133 et 135, § 2, précisant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics, mais aussi, par extension, dans les immeubles et habitations insalubres menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation organisant la tutelle sur les communes de la Région wallonne, en ses articles L1133-1^o et L1133-2^o ;

Vu les règlements coordonnés de police en vigueur sur la zone de police locale Vesdre, notamment en ses articles 41 à 44 traitant des constructions menaçant ruine ;

Vu l'ordonnance du 1^{er} août 2017, relative au danger résultant de l'effondrement d'un immeuble sis au n° 11 de la rue Spintay ;

Vu l'ordonnance de la bourgmestre du 15 décembre 2020, relative à l'établissement d'un périmètre de sécurité au droit des immeubles n^{os} 11 à 31 ;

Vu le rapport en stabilité réalisé par le Bureau Lacasse-Monfort en date du 25 janvier 2021 ;

Vu l'analyse de ce rapport effectuée par le Département technique de la ville de Verviers et considérant la dangerosité de la situation, les services techniques communaux ont pris, le 26 janvier 2021, l'initiative de sécuriser l'endroit en agrandissant le périmètre de sécurité déjà en place et de l'étendre de l'immeuble numéro 31 jusqu'aux immeubles n^{os} 39/41 ;

Considérant l'audition préalable du propriétaire, à savoir City Mall, représenté par M^{me} [V.] et M. [L.], réalisée en date du 27 janvier 2021, en présence [de la bourgmestre], de M^{me} [R.], directrice des services techniques, de M. [H.], chef de cabinet de M^{me} la bourgmestre et de M. [R.], chef de bureau du service des travaux, quant à l'établissement d'un périmètre de sécurité à l'égard de ces immeubles ;

Considérant, suite au souhait du propriétaire de pouvoir consulter ses conseils juridiques, la seconde audition préalable de City Mall représentée par M^{me} [V.] et M. [L.], réalisée en date du 28 janvier 2021, en présence de M^{me} [la bourgmestre], de M. [H.], chef de cabinet de M^{me} la bourgmestre et de M. [R.], chef de Bureau du Service des travaux, quant à l'établissement d'un périmètre de sécurité à l'égard de ces immeubles ;

Vu l'absence d'objection formulée par le propriétaire quant au dispositif concerné ;

Considérant qu'il convient de confirmer officiellement les mesures urgentes prises d'office à l'égard du périmètre de sécurité susmentionné ainsi que l'inaccessibilité de celui-ci ;

Considérant que le principe de précaution doit prévaloir ;

Vu l'urgence et la dégradation du bâtiment,

ORDONNE :

Article 1. La présente ordonnance est applicable dès le 29 janvier 2021 et, vu l'urgence et la dégradation du bâtiment, restera en vigueur jusqu'à ce qu'un rapport des services techniques [indique] que tout risque est écarté.

Article 2. Les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit de l'immeuble n° 31 jusqu'aux immeubles n^{os} 39/41 sont confirmées.

Article 3. Ces mesures étendent les périmètres tels que repris dans les ordonnances précitées.

Article 4. L'accès aux bâtiments susmentionnés est interdit à toute personne n'appartenant pas aux services techniques communaux, aux services de secours (Police/Pompiers) ou à la société mandatée par le propriétaire pour la réalisation de la démolition.

Article 5. Les frais inhérents au périmètre de sécurité, à savoir 3,00 € par barrière le 1^{er} mois, 9,00 € par barrière le 2^e mois et 1,00 €/m² pour l'occupation du domaine public à dater de la signature de ladite ordonnance par M^{me} la

Bourgmestre seront, pour la partie [qui] le concerne à charge [de City Mall Verviers].

[...] ».

18. Le même jour, la bourgmestre adopte un autre arrêté confirmant « les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit des immeubles n^{os} 51 et 53 et à l'immeuble 75/77 ».

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire enrôlée sous le numéro A. 233.261/XV-4716, qui se lit comme suit :

« La bourgmestre,

Vu la Nouvelle loi communale, en ses articles 133 et 135, § 2, précisant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics, mais aussi, par extension, dans les immeubles et habitations insalubres menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation organisant la tutelle sur les communes de la Région wallonne, en ses articles L1133-1^o et L1133-2^o ;

Vu les règlements coordonnés de police en vigueur sur la zone de police locale Vesdre, notamment en ses articles 41 à 44 traitant des constructions menaçant ruine ;

Vu l'ordonnance du 1^{er} août 2017, relative au danger résultant de l'effondrement d'un immeuble sis au n^o 11 de la rue Spintay ;

Vu l'ordonnance de la bourgmestre du 19 janvier 2021, relative à l'établissement d'un périmètre de sécurité au droit de l'immeuble n^o 55 ;

Vu l'ordonnance de la bourgmestre du 19 janvier 2021, relative à l'établissement d'un périmètre de sécurité au droit de l'immeuble n^o 71/73 ;

Vu le rapport en stabilité réalisé par le bureau Lacasse-Monfort en date du 25 janvier 2021 ;

Vu l'analyse de ce rapport effectuée par le Département technique de la ville de Verviers et considérant la dangerosité de la situation, les services techniques communaux ont pris, le 26 janvier 2021, l'initiative de sécuriser l'endroit en agrandissant le périmètre de sécurité déjà en place et de l'étendre aux immeubles n^o 51 au n^o 53 et aux immeubles 75/77 ;

Considérant l'audition préalable du propriétaire, à savoir City Mall, représenté par M^{me} [V.] et M. [L.], réalisée en date du 27 janvier 2021, en présence [de la bourgmestre], de M^{me} [R.], directrice des services techniques, de M. [H.], chef de cabinet de M^{me} la bourgmestre et de M. [R.], chef de bureau du Service des travaux, quant à l'établissement d'un périmètre de sécurité à l'égard de ces immeubles ;

Considérant, suite au souhait du propriétaire de pouvoir consulter ses conseils juridiques, la seconde audition préalable de City Mall représentée par M^{me} [V.] et M. [L.], réalisée en date du 28 janvier 2021, en présence de M^{me} [la bourgmestre],

de M. [H.], chef de cabinet de M^{me} la bourgmestre et de M. [R.], chef de bureau du Service des travaux, quant à l'établissement d'un périmètre de sécurité à l'égard de ces immeubles ;

Vu l'absence d'objection formulée par le propriétaire quant au dispositif concerné ;

Considérant qu'il convient de confirmer officiellement les mesures urgentes prises d'office à l'égard du périmètre de sécurité susmentionné ainsi que l'inaccessibilité de celui-ci ;

Considérant que le principe de précaution doit prévaloir ;

Vu l'urgence et la dégradation du bâtiment,

ORDONNE :

Article 1. La présente ordonnance est applicable à Verviers à partir du 19 janvier 2021 et, vu l'urgence et la dégradation du bâtiment, restera en vigueur jusqu'à ce qu'un rapport des services techniques [indique] que tout risque est écarté.

Article 2. Les mesures de délimitation du périmètre de sécurité placé au droit des immeubles n^{os} 51 et 53 et à l'immeuble 75/77, sont confirmées.

Art. 3. Ces mesures étendent les périmètres tels que repris dans les ordonnances précitées.

Art. 4. L'accès aux bâtiments susmentionnés est interdit à toute personne n'appartenant pas aux services techniques communaux, aux services de secours (Police/Pompiers) ou à la société mandatée par le propriétaire pour la réalisation de la démolition.

Art. 5. Les frais inhérents au périmètre de sécurité, à savoir 3,00 € par barrière le 1^{er} mois, 9,00 € par barrière le 2^e mois et 1,00 €/m² pour l'occupation du domaine public à dater de la signature de ladite ordonnance par M^{me} la Bourgmestre seront, pour la partie [qui] le concerne à charge du propriétaire identifié comme suit : [City Mall Verviers].

[...] ».

19. À la même date, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un troisième arrêté, dont le dispositif prévoit ce qui suit :

« 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 ;

[...] ».

Cet arrêté fait l'objet d'une procédure de recours en suspension d'extrême urgence, qui aboutit à l'arrêt de rejet n° 249.821, précité.

20. Le 15 février 2021, une audition en visioconférence est organisée par la ville, avec les représentants de la partie requérante.

21. Le 19 février 2021, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un nouvel arrêté, par lequel elle retire l'arrêté du 29 janvier 2021 relatif aux travaux de démolition. Le dispositif de cet arrêté se lit comme il suit :

« Article 1^{er}. L'arrêté de sécurisation du 29 janvier 2021 est retiré.

Article 2. Ordre est donné à la société anonyme City Mall Verviers [...] :

- pour le 3 mars 2021 au plus tard, de réaliser une expertise complémentaire pour les immeubles sis 6 rue Spintay, n^{os} R 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85, 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 ;

- pour le 3 mars 2021 au plus tard, de réaliser une expertise complémentaire afin de vérifier la faisabilité de l'épinglage de la façade des immeubles, n^{os} 95 et 97 (état des briques et de la structure de la façade) ;

Article 3 : Si le propriétaire reste en défaut d'effectuer les études imposées à l'article 2 à l'expiration des délais fixés au même article, il pourra être procédé, à l'initiative de l'administration communale, à ces études et travaux dans les plus brefs délais aux frais, risques et charges de la société anonyme City Mall Verviers.

[...] ».

22. La partie requérante est entendue le 4 mars 2021, à la suite d'un nouveau rapport du bureau Lacasse-Monfort.

23. Le 8 mars 2021, la bourgmestre de la ville de Verviers adopte un arrêté dont le dispositif est le suivant:-

« Article 1^{er} : Ordre est donné à la SA City Mall Verviers [...] de procéder à la réalisation des travaux et modalités d'exécution suivants :

- démolition (avec maintien des sous-sols et stabilisation de la rue Spintay) des immeubles n^{os} 1/3/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17/19, 21, 29/31, 51, 55, 59/61, 63/65, 61/69, 75/77, 91, 93 et 107/109 ;

- démontage minutieux des façades de la rue Spintay (démontage manuel à la nacelle), entreposage des éléments démontés garantissant leur bonne conservation en vue d'un remontage (entreposage soigneux et organisé par bâtiment, à l'abri des intempéries) et démolition (avec maintien des sous-sols et stabilisation de la rue Spintay) des immeubles n^{os} 23/25, 27, 33/35, 37, 39/41, 53, 71/73, 95, 97 et 105, étant précisé que la conservation des éléments n'est requise que si 75 % des pierres parviennent à être démontées sans se casser ;

- consolidation des immeubles 79/81, 83, 85 et 87/89 ;

- timing des travaux : ceux-ci devront débuter au plus tard le 24 mars 2021 et devront être terminés pour le 30 juin 2021, ce qui laisse à la SA City Mall Verviers un délai de 3 mois, délai nécessaire vu les nombreux démontages imposés et vu le déplacement nécessaire de la cabine ORES ;

- respect des arrêtés du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales relatives aux chantiers d'enlèvement et de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante (et ses modifications ultérieures) et déterminant les conditions sectorielles relatives aux chantiers d'enlèvement et de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante. Le cas échéant, la disposition la plus stricte doit être respectée ;

- convier l'AWAP [Agence wallonne du Patrimoine], lors des travaux de démontage, en l'avertissant de ceux-ci au plus tard 3 jours ouvrables avant leur réalisation.

[...] ».

Aucun recours n'a été introduit devant le Conseil d'État à l'encontre de cet arrêté.

IV. Désignation de la partie adverse

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

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

La partie requérante prend un premier moyen « de la violation des articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, de la violation 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 ».

Il comporte deux branches.

Dans la première branche, elle fait valoir que l'arrêté contesté, qui impose un périmètre de sécurité autour de l'immeuble n° 71/73 et de ses voisins, repose sur deux documents : une visite de terrain conjointe réalisée le 18 janvier 2021 et un rapport du département technique daté du lendemain. Elle observe que ces documents semblent conclure à la nécessité de sécuriser une cheminée en pierre de l'immeuble concerné. Toutefois, elle relève que ces rapports n'étaient pas joints à l'arrêté, de sorte que celui-ci ne permet pas d'identifier les dangers justifiant la mesure ni les motifs précis de son adoption. Elle rappelle qu'une motivation par référence à un autre acte n'est valable que si ce dernier est porté à la connaissance de l'administré, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Elle en déduit une violation de la loi du 29 juillet 1991, précitée.

Dans la seconde branche, elle fait valoir que l'acte attaqué impose les conclusions de la visite de terrain réalisée conjointement par la zone de secours et les services techniques en date du 18 janvier 2021 et du rapport du 19 janvier 2021 établi par le département technique. Toutefois, elle souligne que l'arrêté contesté ne prend pas en compte les rapports pourtant en possession des parties adverses (étude de stabilité du bureau d'études Seco du 14 juillet 2020, rapport d'analyse F3 des mesurages topographiques du bureau d'études Socotec du 30 novembre 2020, rapport en stabilité de Socotec du 10 décembre 2020 et rapport de Socotec du 4 janvier 2021). Elle fait valoir qu'aucun de ces documents ne préconise l'établissement d'un périmètre de sécurité s'étendant de l'immeuble n° 71/73 aux deux immeubles voisins de la rue Spintay. Elle en déduit que la décision d'instaurer ce périmètre ne repose sur aucun fondement valable. Elle rappelle que, pour respecter les exigences de motivation formelle, toute décision administrative doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui la justifient et de vérifier qu'un examen des circonstances a bien été réalisé. Or, selon elle, les rapports

ignorés par la partie adverse démontraient l'absence de danger justifiant la mesure litigieuse.

Concernant l'étude de stabilité réalisée par le bureau d'études Seco le 14 juillet 2020, elle fait valoir que son objet est d'évaluer les risques d'instabilité des façades du côté impair de la rue Spintay. Elle observe que ce rapport reprend les conclusions d'audits précédents menés en novembre 2013, juillet 2015 et juillet 2019. S'agissant de l'immeuble n° 71/73 et des deux immeubles voisins, elle relève que le rapport classe ces bâtiments dans le « Groupe 8 » et conclut, en 2020, à l'absence d'évolution visible de leur état. Elle rappelle qu'en 2013, Seco estimait possible de maintenir les façades en place ainsi que le mitoyen avec le n° 79 ; qu'en 2015, il relevait des interruptions structurelles dans la façade du n° 71 et recommandait des sondages avant toute intervention, sans remettre en cause les conclusions de 2013 ; qu'en 2019, l'état général des façades des n° 71 et 75 était jugé bon, à l'exception des balcons, qui présentaient une flèche importante et devaient être démontés et qu'en 2020, le rapport confirmait qu'aucune évolution visible ne justifiait une modification de ces conclusions.

Concernant le rapport d'analyse F3 des mesurages topographiques réalisé par Socotec en date du 30 novembre 2020, elle fait valoir que Socotec a réalisé, à sa demande, plusieurs études de stabilité concernant l'ensemble des bâtiments de la rue Spintay. Elle précise que le mode opératoire utilisé par Socotec, validé par la partie adverse, consistait à placer des cibles sur chaque bâtiment et à mesurer leurs déplacements en fonction d'une valeur limite de 15 mm et que Socotec a ensuite regroupé les bâtiments selon la similitude de leurs mouvements et a établi un suivi des micro-déplacements en comparant les mesures antérieures. Elle rappelle que le rapport du 28 octobre 2020 relevait des déplacements des bâtiments situés aux n° 13 à 31 vers la rue Spintay, mais estimait ces mouvements tolérables, tout en soulignant la nécessité d'une surveillance accrue en raison de l'absence d'accès aux bâtiments. S'agissant plus précisément du bâtiment n° 71/73 et des deux immeubles voisins, qui appartiennent au groupe de bâtiments 61 à 81, elle souligne que le rapport du 30 novembre 2020 observe une légère tendance de déplacement pour le bâtiment n° 81, mais constate que les bâtiments adjacents (n° 79 et 83) ne présentent pas le même comportement. Enfin, elle relève que les déplacements enregistrés sont orientés vers la Vesdre.

Concernant le rapport de stabilité établi par Socotec le 10 décembre 2020, elle retient qu'il conclut, pour le groupe de bâtiments 61 à 81, à l'existence d'un déplacement continu vers la Vesdre, tout en précisant que ce mouvement n'atteint pas encore le seuil de la limite acceptable et doit simplement faire l'objet d'une observation accrue.

Enfin, concernant le rapport Socotec du 4 janvier 2021, elle relève qu'il mentionne que le déplacement continu vers la Vesdre s'est arrêté pour les bâtiments 61 à 81, et que ce déplacement a en partie été résorbé.

Sur les deux branches du moyen, elle conclut que l'adoption de l'acte attaqué repose sur une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que la bourgmestre n'a pas pris en compte quatre rapports en sa possession qui contredisent l'imminence du péril pour la sécurité publique. Elle soutient que ces rapports ne justifient pas l'imposition d'un périmètre de sécurité et que la décision attaquée ne motive ni l'existence d'un danger imminent ni la nécessité de cette mesure, laquelle entraîne en outre des redevances contestées. Elle relève également que les barrières de sécurité installées devant plusieurs immeubles, y compris celui concerné, demeurent en place malgré le démontage de la cheminée litigieuse, démontage dont la Ville a été informée dès le 1^{er} février 2021. Dès lors, elle estime que le maintien du périmètre de sécurité est dépourvu de fondement. Elle précise que les barrières relatives à l'immeuble 71/73 et aux deux immeubles voisins sont toujours en place, alors que la cheminée a été démontée le 1^{er} février 2021. En conséquence, elle invoque une violation de la loi du 29 juillet 1991, précitée, et réaffirme l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, concluant que son premier moyen est manifestement fondé.

V.1.2. Le mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, sur la première branche, elle soutient que la partie adverse invoque à tort l'arrêt n° 248.910 du 13 novembre 2020 pour justifier l'absence de transmission des documents sur lesquels repose la motivation de l'acte contesté. Elle rappelle que, dans cette affaire, le Conseil d'État avait considéré que les documents mentionnés dans la décision étaient de simples sources d'informations et non des avis, que les éléments pertinents figuraient déjà dans l'acte attaqué et que certaines considérations ne reposaient sur aucun document du dossier administratif. Elle estime que cet arrêt n'est pas transposable en l'espèce, dès lors que l'acte contesté se fonde explicitement sur la visite de terrain du 18 janvier 2021 et le rapport technique du lendemain, qui ont conduit à la mise en place du périmètre de sécurité.

Elle invoque l'arrêt n° 229.368 du 27 novembre 2014, rappelant qu'une motivation par référence n'est admise que si l'avis ou le document auquel l'autorité se réfère est lui-même motivé et porté à la connaissance des administrés au plus tard au moment de l'adoption de l'acte. Elle cite également l'arrêt n° 244.891 du 20 juin 2019 et conclut que, faute d'une telle mise à disposition, la motivation de l'arrêté

contesté est incomplète et disproportionnée, en violation de la loi du 29 juillet 1991, précitée.

Enfin, elle fait valoir que l'arrêté attaqué ne précise pas les raisons justifiant l'application des mesures préconisées, supposément issues de la visite de terrain et du rapport du 19 janvier 2021. Selon elle, la lecture de l'acte ne permet ni d'identifier les dangers pour la sécurité publique ni de comprendre les motifs ayant conduit à imposer le périmètre de sécurité.

Sur la seconde branche, elle conteste l'argumentation de la partie adverse selon laquelle les rapports Socotec seraient d'une portée limitée, au motif qu'ils ne constitueraient pas des études de stabilité mais uniquement des relevés de mouvement des façades avant des immeubles situés rue Spintay. Elle soutient que ce raisonnement est inexact pour deux raisons : d'une part, la Ville n'a jamais remis en cause ni la compétence de Socotec, ni la valeur seuil utilisée, ni l'exactitude des relevés de mesures, ni les conclusions des rapports ; d'autre part, Socotec a bien réalisé un monitoring des « micro-déplacements » des bâtiments, ce qui constitue une étude de stabilité. Elle précise que le mode opératoire utilisé par Socotec a été validé par la partie adverse et qu'il repose sur un suivi des mesures antérieures, avec un code couleur permettant d'évaluer l'évolution des mouvements des bâtiments par rapport à une valeur seuil de 15 mm.

V.2. Appréciation

V.2.1. Première branche

La compétence confiée au bourgmestre par les articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale lui permet d'adopter des mesures de police à portée individuelle afin de veiller à la sauvegarde de l'ordre public sur le territoire de sa commune. Cette compétence est susceptible de fonder un large éventail de mesures.

L'adoption d'une mesure de police administrative, fondée sur l'article 135, § 2, précité, suppose que l'ordre public matériel, c'est-à-dire la propreté, la salubrité, la sûreté ou la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics, soit menacé. Une telle mesure est justifiée par le risque d'atteinte à l'ordre public, de sorte que l'autorité ne doit pas attendre la réalisation du risque pour intervenir.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit

notamment permettre au destinataire d'une décision de comprendre les raisons qui ont amené l'autorité à l'adopter et de vérifier que celle-ci s'est livrée à un examen complet et détaillé des circonstances de l'affaire. Les motifs doivent en principe se trouver dans l'*instrumentum* de l'acte. En l'occurrence, la motivation formelle doit permettre d'identifier la menace pour l'ordre public matériel qui fonde en fait l'adoption de la mesure ordonnée et de comprendre les mesures ordonnées en lien avec cette menace.

Par ailleurs, le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif, qui se déduit notamment de l'exigence de motivation formelle « adéquate », impose que cet acte repose sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, qui doivent résulter du dossier administratif sur la base duquel le Conseil d'État doit être en mesure d'exercer le contrôle de légalité qui lui incombe. En l'occurrence, la menace pour l'ordre public doit être établie à suffisance par le dossier administratif.

Enfin, le contrôle exercé par le Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, l'acte attaqué mentionne notamment ce qui suit :

« Vu la Nouvelle loi communale, en ses articles 133 et 135, § 2, précisant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics, mais aussi, par extension, dans les immeubles et habitations insalubres menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

[...]

Considérant la visite de terrain réalisée conjointement par la zone de secours et les services techniques en date du 18 janvier 2021, lors de laquelle il fut constaté que la cheminée en pierre de l'immeuble 71/73 menace de s'effondrer sur la voie publique ;

Vu le rapport du 19 janvier 2021, établi par le Département Technique, précisant que suite à la visite de terrain du 18 janvier 2021, il convient de placer un périmètre de sécurité au droit de l'immeuble n° 71/73, sur le trottoir et la voirie ;

[...]

Considérant la dangerosité de la situation, les services techniques communaux ont pris, le 19 janvier 2021, l'initiative de sécuriser l'endroit en créant un

périmètre de sécurité placé au droit de l'immeuble n° 71/73 (trottoir + voirie) et des 2 immeubles voisins ;

[...]

Considérant que le principe de précaution doit prévaloir ;

Vu l'urgence et la dégradation du bâtiment,

[...] ».

Il ressort explicitement de ces considérants que les mesures de sécurisation contestées ont pour motifs de droit les articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale et pour motifs de fait les menaces d'effondrement d'une cheminée en pierre sur la voie publique, menaces constatées lors d'une visite de terrain le 18 janvier 2021.

La motivation formelle de l'acte permet d'identifier, à suffisance, la menace pour l'ordre public matériel qui fonde en fait l'adoption de la mesure ordonnée et de comprendre les mesures ordonnées en lien avec cette menace. La motivation contenue dans l'*instrumentum* de l'acte est donc suffisante, sans qu'il soit nécessaire d'apprécier si les conditions de la motivation par référence à d'autres documents sont rencontrées.

Ces motifs de faits sont établis à suffisance par le dossier administratif, qui comporte notamment un courriel du 18 janvier 2021 émanant de la directrice du Département technique de la partie adverse, où l'on peut lire notamment ceci :

« Suite à la visite aérienne, depuis la nacelle des pompiers, nous avons constaté 2 nouveaux soucis urgents :
- immeuble 55 (propr Ville de Verviers – à démolir pour espace public) : le linteau du dernier étage et les briques situées au-dessus de celui-ci menace de s'effondrer. Il convient de placer un périmètre de sécurité au droit de cet immeuble (trottoir + voirie).
- immeuble 71/73 (propr City Mall – réhabilitation prévue au permis) : une grosse cheminée en pierre menace de s'effondrer. Vu la hauteur, il convient d'enlever la cheminée au plus vite (travaux à réaliser par City Mall). Dans l'attente, il convient de placer un périmètre de sécurité au droit de cet immeuble (trottoir + voirie) et des 2 immeubles voisins. Vu la hauteur de chute, il n'est pas certain que le périmètre soit suffisant. Les travaux doivent être réalisés sans attendre.

Si ok pour vous :

- Je vois avec le service Maintenance et [F.D.] pour placer ces 2 périmètres.
- Je contacte City Mall pour le 2^e point. »

Le dossier de la partie requérante comporte également un compte rendu de son audition par visioconférence du 19 janvier 2021, dont il résulte qu'elle n'a

pas contesté le danger résultant d'un risque de chute de la cheminée. Ce compte rendu du 20 janvier se lit notamment comme suit :

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

1. Immeuble rue Spintay 55 appartenant à la ville de Verviers : risque de chute de brique 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) ».

La partie requérante ne démontre pas que ces motifs sont inexacts ni que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en imposant un périmètre de sécurité au nom du principe de précaution.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

V.2.2. Seconde branche

La partie requérante se fonde sur des rapports des bureaux d'études Seco et Socotec pour affirmer que « le caractère immédiat du danger est contredit par ces rapports » et qu'il « n'est pas question d'imposer un quelconque périmètre de sécurité ».

Ces rapports portent respectivement, selon ses propres explications, sur « les risques d'instabilité des façades côté impair » (à propos du rapport Seco, p. 6 de la requête) et sur un « monitoring des “micro-déplacements” des bâtiments » (à propos du mode opératoire de Socotec, p. 8 de la requête). Ces rapports, destinés à étudier la stabilité générale de l'ensemble des bâtiments et à prévenir le risque d'effondrement de l'un ou plusieurs d'entre eux, ne permettent pas d'exclure la chute d'éléments tels qu'une cheminée et ne portent pas sur les mesures de police administrative à adopter en application du principe de précaution.

La partie requérante n'établit pas l'inexistence du risque pour la sécurité publique fondant l'acte attaqué et ne démontre pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en imposant un périmètre de sécurité autour des immeubles concernés.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

VI.1.1. La requête

La partie requérante prend un second moyen « 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, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe de proportionnalité ».

Dans une première branche, elle soutient que la partie adverse n'explique pas en quoi les mesures imposées visent à rétablir l'ordre public matériel, alors que l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale suppose, d'une part, que les mesures individuelles de police concernent l'ordre public matériel et, d'autre part, que les risques allégués reposent sur des éléments concrets ou, à tout le moins, présentent une vraisemblance suffisante et soient exposés. Elle rappelle que les mesures de police doivent se rattacher aux notions de sécurité, salubrité et tranquillité publiques, être proportionnées et ne pas être fondées sur un simple sentiment d'insécurité sans élément objectif. Selon elle, l'arrêté litigieux ne démontre pas en quoi l'état des immeubles concernés représente un danger concret pour les passants ou les riverains. Elle ajoute qu'elle a pris des mesures préventives, notamment en mandatant la société Socotec pour réaliser des contrôles réguliers, lesquels n'ont pas mis en évidence d'urgence particulière concernant la cheminée de l'immeuble n° 71/73.

Dans une seconde branche, elle fait valoir que la partie adverse n'a pas procédé à une balance des intérêts entre le risque pour la sécurité et les atteintes économiques et patrimoniales résultant des mesures de démolition. Elle rappelle que l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale impose de respecter le principe de proportionnalité, ce qui doit ressortir de la motivation de l'acte. Selon elle, l'arrêté ne justifie pas en quoi les mesures imposées sont proportionnées, alors qu'elles

affectent son droit de propriété et compromettent son projet de revitalisation. Elle estime que d'autres mesures, comme la surveillance et des investigations complémentaires, étaient envisageables.

VI.1.2. Le mémoire en réplique

En réplique, elle conteste l'argument de la partie adverse selon lequel l'atteinte à son droit de propriété serait limitée et selon lequel elle ne démontrerait pas les incidences de l'arrêté sur la mise en œuvre du permis unique du 21 mars 2014. Elle rappelle qu'elle n'est pas à l'origine du projet global, les demandes de permis ayant été introduites par la société anonyme Les Rives de Verviers et que ce n'est qu'en vertu d'une convention du 27 septembre 2017 qu'elle s'est vu céder les permis, les études et les droits intellectuels relatifs au projet, cette cession étant devenue effective lors de la passation de l'acte authentique de vente. Elle en déduit que la partie adverse ne peut valablement affirmer qu'elle ne subit pas d'atteinte du fait du périmètre de sécurité, alors même que l'immeuble est abandonné depuis plusieurs années. Elle fait valoir que les mesures imposées par l'arrêté litigieux constituent une ingérence dans l'exercice de ses droits, allant jusqu'à restreindre, voire supprimer totalement son droit de disposer de son bien. Selon elle, le principe de proportionnalité n'est pas respecté, dès lors que d'autres alternatives, telles que la surveillance, des investigations complémentaires, l'épinglage ou la mise en place d'un contrefort, auraient pu être envisagées.

Elle ajoute que l'arrêté empêche définitivement la mise en œuvre du permis unique, alors que celui-ci vise précisément à rénover les bâtiments concernés. Elle cite un courrier de la Région wallonne du 19 janvier 2021, confirmant que le projet prévoyait la rénovation des bâtiments situés du côté impair de la rue Spintay, qu'il n'autorisait quasiment aucune démolition et se faisait dans un esprit de conservation du patrimoine. Elle rappelle que ce permis unique s'inscrit dans un programme plus large de revitalisation du quartier, financé en partie par des fonds FEDER, et que plusieurs travaux connexes ont déjà été réalisés dans ce cadre. Elle en conclut que l'acte attaqué compromet irrémédiablement la viabilité de son projet en rendant sans objet le permis unique, puisque celui-ci devrait être modifié, mettant ainsi en péril l'ensemble de l'opération de revitalisation.

Enfin, elle réfute l'affirmation selon laquelle elle serait responsable de l'état de dégradation de l'immeuble. Elle souligne qu'elle a pris des mesures régulières de contrôle tous les 15 jours et qu'aucun rapport n'a mis en évidence l'urgence de la situation. Dès lors, elle considère que le principe de proportionnalité n'a pas été respecté.

VI.2. Appréciation

VI.2.1. La première branche

La première branche du second moyen ne se distingue pas du premier moyen. Or, il résulte de l'examen du premier moyen que la motivation formelle de l'acte attaqué est suffisante et adéquate et que la partie requérante ne démontre pas d'erreur dans les motifs de fait ni d'erreur manifeste d'appréciation.

Au surplus, il n'est pas contestable que le risque de chute d'un « massif de cheminées situé très en hauteur », dont les éléments « pourraient rebondir en heurtant le sol et provoquer d'importants dégâts et blessures aux biens et aux personnes aux alentours » constitue un danger pour la sécurité publique et relève précisément des « objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes » par l'article 135, § 2, 1^o, de la Nouvelle loi communale.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

VI.2.2. La seconde branche

La seconde branche, qui met en cause l'absence de mise en œuvre d'une « balance des intérêts entre le risque potentiel pour la sécurité et les intérêts économiques, voire patrimoniaux de la requérante en imposant les mesures de démolition », ne semble pas se rapporter à l'acte attaqué, qui concerne la mise en place d'un périmètre de sécurité.

En toute hypothèse, la mise en place d'un tel périmètre de sécurité en vue d'éviter que la chute d'éléments d'un massif de cheminées cause d'importants dégâts et blessures aux biens et aux personnes ne porte pas une atteinte manifestement disproportionnée aux intérêts économiques et patrimoniaux de la partie requérante. Cette dernière n'étaye d'ailleurs pas sa critique de proportionnalité, se limitant à indiquer que « d'autres mesures [...] paraissent possibles ».

Enfin, la partie requérante ne peut être suivie en ce qu'elle affirme, sans le démontrer, que l'acte attaqué empêche définitivement la mise en œuvre du permis unique et la réalisation du projet de revitalisation urbaine.

En sa seconde branche, le moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, 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 la ville de Verviers est mise hors de cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

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, le 27 mars 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Élisabeth Willemart,
Pierre-Olivier de Broux,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
conseillère d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly