

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

n° 263.015 du 17 avril 2025

A. 244.582/XV-6211

En cause : **la société à responsabilité limitée IMMO V.S.M.,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean-Marc RIGAUX et
Vincent PAQUET, avocats,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

la ville de Verviers, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre HENRY et
Gaëtan BIHAIN, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 7 avril 2025, la partie requérante demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté de démolition du 31 mars 2025 de la ville de Verviers, et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 8 avril 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 15 avril 2025.

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

M^{me} Elisabeth Willemart, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Gaëtan Bihain, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. François Xavier, auditeur adjoint au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 11 avril 2014 est délivré un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements avec un rez-de-chaussée commercial, rue du Manège 20 à 4800 Verviers.

Les travaux ne sont pas terminés avant la péremption du permis.

2. Une étude de stabilité est réalisée le 15 décembre 2022.

3. Le 23 décembre 2022, la partie requérante acquiert le terrain et l'immeuble en cours de construction.

4. Entre les mois de novembre 2022 et de janvier 2023, des échanges ont lieu entre la partie adverse et la partie requérante au sujet de la nécessité de sécuriser les lieux et de réaliser une étude de stabilité complémentaire à communiquer à la partie adverse. L'étude de stabilité est complétée le 23 janvier 2023.

5. Le 17 juillet 2023, la partie requérante introduit une demande de permis d'urbanisme.

6. Un nouvel examen de stabilité est réalisé le 24 août 2023.

7. Le 8 février 2024, un permis d'urbanisme est délivré, avec pour objet : « construction d'un immeuble (régularisation) et construction d'un immeuble comportant 8 logements et 1 rez-de-chaussée commercial ».

8. Entre les mois de juin 2024 et de février 2025, de nouveaux échanges ont lieu au sujet de la sécurisation, de la mise hors eau de l'immeuble et des études de stabilité. Un nouveau rapport de stabilité est rédigé le 5 septembre 2024.

9. Une audition a lieu le 11 février 2025. À l'issue de cette audition, la partie adverse met la partie requérante en demeure de « débiter les travaux relatifs aux mesures conservatoires pour fin février 2025 », à défaut de quoi « les travaux et mesures de sécurité qui s'imposent » pourront être exécutés à l'initiative de la partie adverse aux frais, risques et charges de la partie requérante.

10. Par un courrier du 14 mars 2025, la partie requérante est convoquée à une audition le 17 mars 2025 et informée que le bourgmestre va lui imposer la démolition de la construction laissée à l'abandon et prendre un arrêté en ce sens.

11. Un courrier du 20 mars 2025 déplace l'audition au 28 mars 2025.

12. Le procès-verbal de l'audition du 28 mars 2025 mentionne que personne ne s'y est présenté.

13. Le 31 mars 2025, le bourgmestre de la partie adverse prend l'arrêté suivant :

« Le bourgmestre de la ville de Verviers
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 ruines, qu'ils soient publics ou privés ;
Vu les articles 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 la Loi du 15 mai 2007 relative à la sécurité publique, en particulier son article 82 ;
Vu les règlements coordonnés de Police en vigueur dans la zone Vesdre, notamment en ses articles 40 à 43 traitant des constructions menaçant ruines ;
Considérant que le bâtiment situé rue du Manège et cadastré 1^{ère} Division, Section A, n° 697M3 a été construit sans disposer du permis d'urbanisme requis ;
Que les travaux ont été arrêtés par la ville de Verviers en date du 16 août 2021 ;
Vu le courrier du 21 octobre 2022, dans lequel il est demandé au propriétaire du bien d'obturer l'ensemble des baies de l'immeuble en vue d'empêcher tout accès ;
Considérant qu'en date du 29 décembre 2022, le service technique a constaté que le 1^{er} étage était obturé par des panneaux bardage acier ;
Vu l'étude en stabilité transmise en date du 18 janvier 2023, et réalisée par le Bureau d'Études CPM en date du 15 décembre 2022 ;
Considérant l'audition du 26 janvier 2023, durant laquelle Monsieur le Bourgmestre f.f. a expliqué au propriétaire l'importance d'empêcher le squat dans le bâtiment, et demandé une étude en stabilité adaptée, celle reçue précédemment se concentrant sur le point de vue urbanistique,
Vu l'étude en stabilité adaptée, communiquée en date du 27 janvier 2023, et complétée en date du 23 janvier 2023 ;
Vu le Collège communal, en sa séance du 08 février 2024, décidant de délivrer le permis d'urbanisme sous conditions pour la construction d'un immeuble

(régularisation) et la construction d'un immeuble comportant 8 logements et 1 rez-de-chaussée au niveau de l'immeuble situé rue du Manège ;

Vu le courrier du 13 juin 2024, demandant au propriétaire de communiquer une étude en stabilité mise à jour, étant précisé que le bien n'est toujours pas protégé des eaux et que le risque d'instabilité reste présent et s'aggrave ;

Vu la note du Bureau d'Études CPM du 5 septembre 2024, et transmise en date du 12 septembre 2024, précisant que l'instabilité générale n'est pas en cause mais que l'exposition permanente aux intempéries peut altérer la tenue des éléments non stabilisés en tête ou non contreventés, et recommandant certains travaux dont la mise hors eau de l'intérieur du bâtiment ;

Vu le courriel de Hubimmo du 12 septembre 2024, précisant que les propriétaires vont essayer de faire le nécessaire pour décembre 2024 ;

Vu le courrier du 13 septembre 2024, demandant au propriétaire de mettre en œuvre les travaux préconisés dans la note dans un délai d'un mois ;

Vu la réponse de Hubimmo en date du 17 septembre 2024, indiquant que les travaux ne pourront être réalisés dans le délai imparti, et que les travaux qui débiteront début octobre seront dans le but de faire la mise hors eau pour début 2025 ;

Considérant l'audition du 11 février 2025, durant laquelle le propriétaire était représenté par son Ingénieur et son Architecte, et à laquelle Monsieur le Bourgmestre leur a exprimé son inquiétude concernant l'état du bien et les mesures conservatoires à réaliser ;

Vu le courrier du 11 février 2025, demandant au propriétaire de débiter les travaux relatifs aux mesures conservatoires dès la fin du mois ;

Vu le courriel du 21 février 2025 de Hubimmo, précisant que les travaux de mise en sécurité débiteront la semaine suivante ;

Vu le courrier du 20 mars 2025, précisant que malgré les différents échanges depuis 2022, les travaux n'ont toujours pas débuté à ce jour ;

Que dès lors, l'ultime délai donné lors de la dernière audition étant écoulé, Monsieur le Bourgmestre va imposer la démolition de la construction laissée à l'abandonné et prendre un arrêté en ce sens ;

Qu'il se tient à la disposition du propriétaire en date du 28 mars 2025 ;

Considérant l'audition du 28 mars 2025, à laquelle le propriétaire ne s'est pas présenté, et ne s'est pas fait représent[er] ;

Considérant qu'il est impératif de débiter le[s] travaux relatifs à la démolition de l'immeuble sis rue du Manège, cadastré Division, Section A, n° 697M3, dans un délai de 3 mois à dater de la réception : de la présente, pour des raisons de sécurité publique ;

Considérant que cette situation crée un risque important, que ce soit pour la protection des personnes et des biens qui pourraient être atteints par la chute de débris ou autres sources de danger ;

Considérant qu'il appartient à Mr. le Bourgmestre, [M.D], de prendre les mesures nécessaires pour remédier, en urgence, à ce danger ;

Vu l'urgence ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Ordre est donné au propriétaire, de faire débiter, dans un délai de 3 mois à dater de la réception les travaux relatifs à la démolition de l'immeuble sis rue du Manège, cadastré 1^{ère} Division, Section A, n° 697M3 ;

Article 2 :

Si le propriétaire reste en défaut d'effectuer les travaux de démolition 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 des propriétaires ;

Article 3

Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'État, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification.

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire du bien incriminé et transmis pour information à Monsieur le Chef de Corps de la zone de Police Vesdre et à Mr. le Commandant de la zone de Secours VPH, Il sera affiché sur les lieux.
Fait à Verviers, le 31 mars 2025 ».

Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifié à la partie requérante le jour-même.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative en extrême urgence suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de la décision attaquée. Le paragraphe 5 de ce même article vise l'hypothèse où l'affaire doit être traitée en extrême urgence, ce qui doit être précisé dans l'intitulé de la requête, c'est-à-dire dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

V. Exposé de l'extrême urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

Dans sa requête, la partie requérante fait valoir ce qui suit, au titre des conditions de l'extrême urgence :

« III. Conditions de recevabilité liées à la procédure de suspension en extrême urgence :

1. Célérité :

La requérante a déposé sa requête en annulation et demande de suspension d'extrême urgence dans un délai d'une semaine à dater de la réception de la décision attaquée, celle-ci étant reçue le 1^{er} avril 2025 ;
La requérante a donc fait preuve de la célérité requise par la jurisprudence du Conseil d'État ;

2. Quant au traitement de la requête en annulation ou d'une demande en suspension ordinaire :

Il est clair que le préjudice que la requérante encourt et visé à l'article 2 de l'arrêté de démolition risque d'être effectif avant qu'une procédure en annulation ou même en suspension ordinaire ne puisse être conclue ;
En effet, l'article 2 de l'acte attaqué précise que "Si le propriétaire reste en défaut d'effectuer les travaux de démolition" l'administration communale pourra, de son initiative, procéder à son exécution et ce comme indiqué dans la motivation de l'acte attaqué, dans un délai de trois mois à dater de la réception de la décision ;
Dès lors, l'administration peut mettre en œuvre la démolition du bâtiment à dater du 1^{er} juillet 2025 ;

Le dépôt d'une requête en suspension ordinaire ne permettrait pas d'obtenir une note d'observations, un rapport de Monsieur l'Auditeur, une audience et un arrêt dans ce délai ;

Le risque de voir le bâtiment démoli est donc établi ;

Seule la procédure en suspension d'extrême urgence peut permettre d'éviter le préjudice grave décrit ci-dessous ;

3. Préjudice grave difficilement réparable :

Il est clair que le préjudice ne pourra être réparable si la démolition de l'immeuble doublement autorisé par deux permis datés des 11 avril 2014 et 8 février 2024 est entreprise par la ville de Verviers ;

La requérante a pour l'instant des crédits pour 2.002.000,00 € (pièce 13) ;

Ces fonds lui ont été prêtés pour réaliser l'achat de l'immeuble pour un prix de 420.420 € à majorer des frais, du travail de l'architecte, de l'ingénieur et des différents travaux réalisés et à réaliser sur l'immeuble ;

L'hypothèse d'une démolition de l'immeuble risque de causer une perte conséquente à la requérante et de mettre sa trésorerie en déséquilibre ;

En effet, il s'agira de rembourser des frais qui ne pourront plus être récupérés puisque l'immeuble devrait être complètement reconstruit, exposant deux fois les frais ce qui implique une perte certaine pour la requérante ;

La destruction d'un immeuble constitue un préjudice grave et définitif ;

Les conditions requises pour l'extrême urgence sont en l'espèce réunies ».

V.2. Examen

Le recours à une procédure d'extrême urgence, visé au paragraphe 5 de l'article 17, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, doit rester exceptionnel dès lors que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Celle-ci doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Cette double condition de diligence et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence.

Depuis l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2025, de la loi du 11 juillet 2023 modifiant les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, l'article 17, § 4, de ces lois coordonnées prévoit qu'en cas de demande de suspension qui ne précise pas dans son intitulé que l'affaire doit être traitée en extrême urgence et, par conséquent, dans un délai égal ou inférieur à quinze jours, un calendrier de la procédure est fixé dans un délai de sept jours ouvrables et l'audience doit se tenir au plus tard dans les soixante jours de la fixation de ce calendrier. Ainsi qu'il ressort des travaux préparatoires de cette loi, l'exposé de l'urgence qui doit figurer dans la requête « [permet] à la chambre saisie de l'affaire de fixer une date d'audience en fonction du degré de cette urgence » (Projet de loi modifiant les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, *Doc.*, Ch., 2022-2023, n° 55-3220/001, p. 10).

L'article 17, § 5, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dans sa version applicable à partir du 1^{er} janvier 2025, dispose comme suit :

« Lorsque la demande précise dans son intitulé que l'affaire doit être traitée en extrême urgence, et par conséquent, dans un délai égal ou inférieur à quinze jours, le président de la chambre saisie ou le conseiller d'État qu'il désigne détermine, à bref délai, le calendrier de la procédure, en concertation avec l'auditeur, par une ordonnance qui fixe le jour du dépôt du dossier administratif, celui de la note d'observations et, le cas échéant, de la requête en intervention ainsi que le jour de l'audience. L'ordonnance désigne les éventuels tiers intéressés sur la base des indications de l'auditeur. Cette ordonnance peut être modifiée si d'autres tiers intéressés sont identifiés ou se sont manifestés après son adoption.

L'auditeur donne un avis oral à l'audience.

L'arrêt est prononcé au plus tard dans les cinq jours ouvrables de l'audience.

Si le délai de fixation est particulièrement bref, la suspension ou les mesures provisoires peuvent être ordonnées sans que toutes les parties aient été convoquées à l'audience. Dans ce cas, l'arrêt qui ordonne la suspension provisoire ou les mesures provisoires convoque les parties à bref délai devant la chambre qui statue sur la confirmation de la suspension ou des mesures provisoires ».

Les travaux préparatoires de cette disposition confirment l'intention du législateur selon laquelle « la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle et se limiter, en tout état de cause, aux affaires dans lesquelles un requérant démontre la nécessité d'agir dans un délai de quinze jours maximum » (Projet de loi modifiant les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, *Doc.*, Ch., 2022-2023, n° 3220/001, pp. 11-12).

Il s'ensuit que l'extrême urgence doit être évidente ou explicitée par la partie requérante dans sa demande de suspension d'extrême urgence en se fondant sur des éléments précis et concrets de nature à démontrer que si l'affaire était traitée dans un délai excédant quinze jours, l'arrêt du Conseil d'État interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir les inconvénients graves dont elle se prévaut. Il ne peut être tenu compte que des éléments qu'elle fait valoir dans sa requête.

Il lui revient ainsi d'exposer dans sa requête les raisons précises et concrètes pour lesquelles la procédure de suspension ordinaire ne serait pas de nature à remédier en temps utile au péril qu'elle invoque, en tenant compte des nouveaux délais de traitement prévus à l'article 17, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État précitées, dans sa version applicable à partir du 1^{er} janvier 2025.

En l'espèce, en ce qui concerne la condition de l'imminence du péril, la partie requérante fait valoir que l'administration peut mettre en œuvre la démolition du bâtiment à compter du 1^{er} juillet 2025 et qu'une procédure de suspension ordinaire

ne permettrait pas d'obtenir un arrêt en temps utile. Ce faisant, elle ne tient pas compte des nouveaux délais de traitement prévus à l'article 17, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et n'expose pas de motifs précis et concrets justifiant que la requête doive être traitée dans un délai n'excédant pas quinze jours.

Ce constat suffit pour conclure que fait défaut l'une des conditions requises par l'article 17, §§ 1^{er} et 5, des lois coordonnées précitées, pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué selon la procédure d'extrême urgence.

Il résulte de ce qui précède que la demande de suspension introduite en extrême urgence est irrecevable.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 17 avril 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Élisabeth Willemart