

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

n° 263.801 du 27 juin 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 collègue 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 16 avril 2025, la partie requérante demande la suspension de l'exécution de « [l'arrêté de de démolition] du 31 mars 2025 de la Ville de Verviers, pour violation de formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir ».

II. Procédure

Un arrêt n° 263.015 du 17 avril 2025 a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence de cet arrêté de démolition, introduite le 7 avril 2025, soit antérieurement à la présente procédure, et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 25 avril 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 24 juin 2025.

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

M. François Xavier, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

M^{es} Jean-Marc Rigaux et Vincent Paquet, avocats, 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, 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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 263.015, précité. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Conditions de la suspension

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 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 dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante indique avoir reçu la décision attaquée le 1^{er} avril 2025. Elle estime avoir fait preuve de la célérité requise en déposant sa requête en suspension dans un délai de quinze jours à dater de cette réception.

Elle expose que le préjudice qu'elle encourt risque d'être effectif avant qu'une procédure en annulation aboutisse. Elle rappelle le dispositif de l'acte attaqué selon lequel « si le propriétaire reste en défaut d'effectuer les travaux de démolition à l'expiration » d'un délai de trois mois à dater de la réception de l'acte, « 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 ». Elle en déduit que l'administration communale peut mettre en œuvre la démolition du bâtiment à dater du 1^{er} juillet 2025. Selon elle, « le risque de voir le bâtiment démoli est donc établi ». Elle ajoute que « seule la procédure en suspension peut permettre d'éviter le préjudice grave décrit ci-dessous pour autant que les délais pour permettre à chacune des parties de déposer leurs écrits de procédure soient courts ».

Elle justifie, enfin, la gravité et le caractère difficilement réparable de son préjudice. Elle estime qu'« 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 partie adverse. Elle affirme avoir contracté des crédits pour un montant de 2.002.000 euros. Elle précise que « ces fonds lui ont été prêtés pour réaliser l'achat de l'immeuble pour un prix de 420.420 euros, à majorer des frais, du travail de l'architecte, de l'ingénieur et des différents travaux réalisés et à réaliser sur l'immeuble ». Elle souligne que « l'hypothèse d'une démolition de l'immeuble risque de [lui] causer une perte conséquente [...] et de mettre sa trésorerie en déséquilibre ». Ainsi, il s'agira, selon elle, « 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 ». Elle avance qu'elle « aura dû, à tout le moins, la valeur de l'immeuble qu'elle a acheté, soit 420.420 euros déduction faite du terrain mais à augmenter du montant des frais de reconstruction par rapport aux frais de la poursuite de la construction de l'immeuble déjà construit ». Elle expose que « ces frais ne peuvent pas être évalués de manière précise puisqu'[elle] n'a jamais envisagé démolir l'immeuble et le reconstruire entièrement ». Néanmoins, selon elle, ces frais seront considérables. Elle ajoute que « quand bien même [elle] pourrait reconstruire l'immeuble, il n'est pas certain qu'elle pourra obtenir de nouveau un permis puisqu'elle devra déposer une demande de permis de démolition et de reconstruction en sorte que la perte de l'immeuble et du bénéfice du permis y afférent (permis du [8] février 2024 – régularisation de construction) est irrémédiable ». Elle estime aussi que la destruction d'un immeuble constitue un préjudice grave et définitif.

Elle conclut que les conditions requises pour l'urgence sont, en l'espèce, réunies.

V.2. Examen

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant. Il lui revient d'identifier *ab initio*, dans sa requête, pièces à l'appui, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

En l'espèce, la partie requérante avance, dans sa requête, que la démolition d'un immeuble constitue, en soi, un préjudice grave et définitif. Elle ajoute que cette démolition entraînera, dans son chef, un préjudice financier considérable et qu'il n'est pas certain qu'elle « pourra obtenir de nouveau un permis puisqu'elle devra déposer une demande de permis de démolition et de reconstruction en sorte que la perte de l'immeuble et du bénéfice du permis y afférent [...] est irrémédiable ».

Si la destruction d'un immeuble est, à l'évidence, irréversible, il n'en résulte pas pour autant que la gravité du préjudice qui en découle pour le requérant est, par hypothèse, établie. Il y a lieu d'apprécier la gravité de ce préjudice en fonction de la situation personnelle, notamment financière, du requérant, et des caractéristiques propres de l'immeuble, telles que sa valeur patrimoniale, son intérêt esthétique et son importance, ainsi que de son occupation éventuelle, à titre d'habitation par exemple.

La partie requérante invoque un préjudice financier important et l'impossibilité de mettre en œuvre le permis obtenu en février 2024.

Un préjudice économique est, en principe, réparable dès lors qu'il peut être compensé par l'octroi de dommages et intérêts ou d'une indemnité réparatrice en cas d'annulation de l'acte attaqué. Il n'en va autrement que si le requérant établit concrètement que cette atteinte est elle-même à l'origine de conséquences irréversibles ou difficilement réversibles sur sa santé financière au point, notamment, de ne plus lui

permettre de faire face à ses obligations à très bref délai. Le requérant doit donc démontrer que le péril engendré par l'acte attaqué est de nature à le placer dans une situation économique particulièrement difficile avec un risque de ne plus être en mesure de poursuivre son activité en raison de l'exécution de l'acte attaqué. À cet effet, il doit non seulement brosser un tableau suffisamment représentatif de sa situation matérielle, mais également soutenir son argumentation par des pièces justificatives adéquates.

En l'espèce, la partie requérante est une société ayant notamment pour objet, selon l'article 3 de ses statuts, « l'étude et la réalisation de tous travaux de construction, publics et privés, en qualité d'entrepreneur général ou en sous-traitance », « l'acquisition de tous terrains, la construction de tous bâtiments publics et particuliers, l'achat, la vente, la location, la division et le lotissement de tous immeubles », « toute opération immobilière comme marchand de biens, intermédiaire immobilier, promoteur » et « pour son propre compte, la constitution et la gestion d'un propre patrimoine mobilier ou immobilier ». Elle a acquis le terrain et l'immeuble en cours de construction, le chantier étant interrompu à l'état de gros œuvre.

Pour établir la réalité de son préjudice, elle ne dépose que l'acte d'achat des terrains et constructions, ainsi qu'un document intitulé « historique fournisseur », se rapportant au prix d'achat, aux frais d'acte et au montant du crédit. Elle ne fournit pas de documents comptables ou de bilans qui attesteraient de l'étendue de son patrimoine et des difficultés financières dans lesquelles elle pourrait se trouver en cas d'exécution de l'acte attaqué. Il ne peut être déduit de ces deux seuls documents que la démolition de l'immeuble litigieux entraînerait dans le chef de la partie requérante des conséquences irréversibles ou difficilement réversibles sur sa santé financière.

En outre, rien ne permet d'étayer la crainte que l'autorité compétente refuse, le cas échéant, une nouvelle demande de permis. Ce préjudice est hypothétique et ne peut donc être retenu. La seule circonstance que l'exécution de l'acte attaqué puisse compliquer, à terme, la mise en œuvre du projet envisagé ne peut, en l'absence de démonstration concrète, constituer un préjudice d'une gravité suffisante.

Enfin, l'immeuble étant en construction, à l'état de gros œuvre, la gravité du préjudice ne résulte pas non plus de son occupation actuelle ni de sa valeur patrimoniale ou esthétique.

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

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.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 27 juin 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