

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

n° 266.058 du 18 mars 2026

A. 247.586/XV-6505

En cause : **la société à responsabilité limitée J. G. SERVICES,**
ayant élu domicile chez
M^e Paul STRUYVEN, avocat,
rue Souveraine 95
1050 Bruxelles,

contre :

la ville de Durbuy, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Louis VANSNICK et
Lancelot JACOB, avocats,
chaussée de Tubize, 481
1420 Braine-l'Alleud.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 7 mars 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution de « la décision du Bourgmestre de la Ville de Durbuy, référence 33-2026 du 20 février 2026, intitulée : "Ref : Démolition bâtiment [F. P] à Durbuy" » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 9 mars 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 13 mars 2026.

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 Baran Seker, *loco* M^e Paul Struyven, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Lancelot Jacob, avocat, comparaissant pour la partie adverse ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Les antécédents de l'affaire ont été exposés dans l'arrêt n° 265.851, du 27 février 2026, auquel il est renvoyé.

2. Le 12 février 2026, le bourgmestre de la partie adverse prend un arrêté dont le dispositif se lit comme suit :

« Article 1^{er} : Ordre [sic] la fermeture des commerces se trouvant dans l'immeuble Rue des Récollectines 8 à 6940 Durbuy au public dès ce 16 février 2026.

Article 2 :

§ 1 Ordre est donné aux destinataires du présent arrêté d'effectuer les mesures suivantes :

- Pour l'ensemble du bâtiment :

Vu le risque de chute sur la voie publique, procéder aux mesures conservatoires adéquates afin de supprimer tout risque pour les passants à la fois rue des Récollectines et rue Alphonse Eloy.

- Pour la partie de l'immeuble située rue des Récollectines :

1. Réaliser une vérification du mur et de la toiture au niveau du coin de pignon afin de détecter la présence éventuelle d'éléments déconnectés ou instables (bois, pierres, etc.) présentant un risque de chute.

2. Démonter les panneaux de bois au niveau du plafond afin de vérifier l'état des éléments porteurs des planchers et d'identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées au plafond.

- Pour la partie côté Rue Alphonse Eloy :

Procéder sans délai à une vérification approfondie de l'ensemble des éléments dégradés en bois, notamment au niveau de la toiture et des linteaux de fenêtres. et ce dans un délai de 1 mois commençant à courir à partir de la notification de la présente décision.

§ 2 Ordre est donné aux destinataires du présent arrêté d'effectuer les travaux suivants :

- Rendre la couverture de la toiture parfaitement étanche afin de stopper tout pénétration d'eau (partie de l'immeuble situé rue des Récollectines).

- Renforcer la partie instable du mur et de la toiture (partie de l'immeuble rue des Récollectines) à ce niveau, notamment par la reconstitution des appuis de toiture

et toute autre mesure structurelle adéquate, afin de garantir la stabilité de l'ensemble.

- Renforcer la baie de l'étage, notamment par la mise en place d'un cadre en bois (partie de l'immeuble situé rue des Récolletines).

- Déposer, remplacer et/ou renforcer les parties présentant des signes de pourriture ou de perte de capacité portante au niveau de la toiture et des linteaux de fenêtre, afin de rétablir la stabilité structurelle, d'éviter toute propagation des désordres et de supprimer les risques pour la sécurité des occupants et du public (Partie rue Alphonse Eloy).

- Prendre toutes les autres mesures utiles pour rétablir la stabilité de l'immeuble et éviter tout risque d'effondrement. En effet, les présentes demandes sont faites sur base d'un simple constat visuel de l'expert en stabilité. Si le propriétaire constatait d'autres problèmes liés à la stabilité de l'immeuble lors de la réalisation de travaux, il devra réaliser les travaux adéquats.

et ce dans un délai de 6 mois commençant à courir à partir de la notification de la présente décision.

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué dans les affaires ayant donné lieu aux arrêts n^{os} 265.850 et 265.851, du 27 février 2026.

3. Selon la partie adverse, « une réunion est organisée entre les propriétaires, leur architecte et le service d'urbanisme », le 19 février 2026. Interpellée à ce sujet à l'audience, la partie adverse a indiqué qu'aucun procès-verbal n'avait été établi à l'issue de cette réunion.

4. Le 20 février 2026, le bourgmestre adopte un arrêté de démolition, qui se lit comme suit :

« Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2 ;

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'état critique du bâtiment cadastré à Durbuy, 1^{ère} division, section A, n°117 A, sis rue des Récolletines n° 8 à 6940 Durbuy, propriété de [F.P.], [...];

Considérant que le rapport de visite de l'expert Ir. [V.P.] – Province du Luxembourg – SPT mandaté par le Bourgmestre démontre la situation plus que préoccupante pour le bâtiment situé rue des Récolletines (bois des colombages pourris, absence d'appui pour la charpente, instabilité des planchers, fissures dans les murs extérieurs de joints en mauvais état, ...) ; que ce rapport conclut avec certitude au caractère dangereux de la construction, en raison de son état, tant pour ses habitants que pour les voisins ou les passants ;

Considérant que cette situation crée un risque important pour la sécurité publique, que ce soit la protection des biens se trouvant dans cet immeuble ou la protection des personnes qui pourraient être atteintes par la chute de débris ou autres sources de danger ;

Vu l'affluence permanente de touristes et promeneurs dans Durbuy vieille ville ;

Considérant que le risque d'accident reste permanent (éboulements, effondrements, chutes de pierres sur les bâtiments et les usagers en contrebas) ; que la sécurité publique est menacée ;

Considérant qu'il appartient au Bourgmestre de prendre les mesures nécessaires pour remédier à ce danger pour la sécurité publique ;

Vu les arrêtés du Bourgmestre 66-2025 et 24-2026 relatif à la sécurité dudit immeuble et des mesures de sécurisation à prendre pour préserver la sécurité publique ;

Vu les mesures de sécurisation du site déjà prises par les propriétaires ;

Considérant qu'une réunion s'est tenue en date du 19/02/2026 entre les propriétaires, l'architecte, et les services de l'urbanisme, en vue de définir un nouveau projet, nécessitant une démolition préalable du bâtiment actuel puis une reconstruction ; que l'établissement d'un nouveau dossier urbanistique demande plusieurs mois ;

Considérant que la propriétaire a été informée de l'état de ce bien et de la volonté de l'autorité communale de prendre les mesures de démolition qui s'imposent ; qu'elle n'a pas émis de remarques ou d'arguments propres à justifier que la mesure ne soit pas prise, ou qu'une autre mesure moins radicale soit prise ;

Vu l'urgence,

ARRETE :

Article 1^{er} - Ordre est donné à [F.P.], propriétaire du bâtiment sis rue des Récolletines n° 8 à 6940 Durbuy, cadastré 1^{ère} division, section A, n°117 A, de procéder dans les plus brefs délais, et en tout cas avant le 31 mars 2026, à la démolition totale dudit bâtiment. La partie restante de la propriété – bâtiment situé rue Alphonse Eloy – n'est pas concernée par le présent arrêté.

Il incombe à son propriétaire de prendre toutes les mesures de sécurité qui s'imposent avant, pendant et après la démolition du bâtiment.

Les déchets de démolition non récupérés doivent être évacués vers un Centre d'Enfouissement technique agréé par le SPW (bordereaux tenus à la disposition des autorités régionales et communales).

Article 2 - Si à l'expiration du délai fixé à l'article 1^{er}, [F.P] reste en défaut d'effectuer les travaux de démolition, il pourra y être procédé à l'initiative de l'administration communale dans les plus brefs délais. Dans ces cas, les travaux seront effectués aux frais, risques et charges de la propriétaire.

Article 3 - Un droit de recours contre le présent arrêté, devant le Conseil d'État, pour tout tiers intéressé, peut être introduit dans les 60 jours de la notification du présent arrêté.

Article 4 — Le présent arrêté sera notifié au propriétaire.

Article 5 — Copie sera transmise aux autorités et services concernés ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

4. La partie requérante indique, dans sa requête, que la propriétaire de l'immeuble lui a transmis cet arrêté par un courrier électronique du 26 février 2026. Elle ne dépose toutefois pas ce courrier électronique.

5. Par l'arrêt n° 265.851, précité, le Conseil d'État rejette la demande de suspension d'extrême urgence que la partie requérante avait introduite contre l'arrêt du 12 février 2026 ordonnant la fermeture des commerces sis rue des Récolletines, 8.

6. La partie requérante indique, dans sa requête, que la propriétaire l'a informée, par un courrier électronique du 5 mars 2026, que la démolition est planifiée le 21 mars 2026. Elle ne dépose toutefois pas ce courrier électronique.

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. L'urgence et l'extrême urgence

V.1. Exposé de la partie requérante

La partie requérante fait valoir ce qui suit :

« Conformément à l'arrêté royal du 19 novembre 2024 déterminant la procédure de référé devant le Conseil d'État (ayant remplacé l'arrêté royal du 5 décembre 1991), la partie requérante invoquant l'extrême urgence doit exposer les faits précis justifiant celle-ci.

Il appartient dès lors à la requérante de démontrer, au moyen d'éléments concrets et circonstanciés, que la suspension de l'exécution de la décision attaquée, si elle n'était prononcée qu'à l'issue de la procédure ordinaire, interviendrait trop tard pour prévenir un préjudice grave difficilement réparable.

La précédente décision attaquée impose la fermeture de l'établissement à dater du 16 février 2026 pour une durée indéterminée. Le temps que la propriétaire effectue des travaux.

En l'espèce, la décision du 20 février 2026, attaquée par la requérante, impose la démolition du bâtiment dans lequel elle exerce son activité.

Une telle mesure entraîne :

- l'impossibilité totale et irrémédiable d'exercer l'activité commerciale dans le bâtiment ;
- la perte immédiate de revenus ;
- l'obligation de licencier le personnel ;
- un risque sérieux de cessation d'activité et l'impossibilité de rembourser les engagements bancaires, voire une faillite.

La requérante ne peut raisonnablement attendre l'issue d'une procédure de suspension ordinaire, et *a fortiori* d'une procédure en annulation, sans subir des conséquences économiques irréversibles.

L'établissement concerné constitue son activité principale. La démolition imposée compromet directement la survie financière de la société.

Par ailleurs, la requérante a agi avec toute la diligence requise. Elle n'a été informée de la décision que le 26 février 2026, par le conseil de [la propriétaire]. Elle a attendu que la décision lui soit notifiée pour agir immédiatement devant votre conseil. Or, cette décision ne lui a jamais été notifiée.

Le 5 mars 2026, le conseil de la propriétaire a informé le conseil de la requérante que le bâtiment serait démoli le 21 mars 2026. Compte tenu du contenu de ce courrier, la requérante a décidé d'agir immédiatement, sans attendre la notification officielle de l'arrêté.

Il convient en outre de rappeler que :

- le 12 février 2026, le Bourgmestre a pris un arrêté de fermeture de l'établissement du requérant, le temps que des travaux soient effectués par la propriétaire ;
- une semaine plus tard, il a pris un arrêté de démolition concernant le même bâtiment ;
- le Bourgmestre se fonde sur une expertise pour prononcer la démolition ;
- la requérante n'a pas été convoquée à l'expertise ;
- l'expertise indique pourtant clairement que des travaux sont possibles ;
- la requérante n'a pas eu accès au dossier administratif relatif à la seconde décision.

Ses droits de la défense ont dès lors été gravement méconnus.

Si elle avait été entendue, la requérante aurait pu mandater son conseil afin de déposer un dossier de pièces, présenter ses observations et, le cas échéant, solliciter une contre-expertise indépendante.

Il y a lieu de souligner que votre Conseil a déjà admis que la démolition d'un bâtiment constitue, en principe, une circonstance susceptible de justifier l'extrême urgence.

Les conditions de l'extrême urgence sont dès lors réunies en l'espèce ».

V.2. Appréciation

V.2.1. Quant à l'extrême urgence

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 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° 55-3220/001, 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, la partie requérante expose que « par [un courriel] officiel du 5 mars 2026, le conseil de [la propriétaire] a informé [son propre] conseil [...] que la démolition aurait lieu le 21 mars 2026 ». Elle ne dépose toutefois pas ce courrier électronique. La partie adverse a indiqué à l'audience n'avoir aucune information à ce sujet. Dans ces circonstances et dans la mesure où l'acte attaqué ordonne la démolition « dans les plus brefs délais, et en tous cas avant le 31 mars 2025 », l'imminence du péril peut être admise.

La partie requérante ne dépose pas non plus le courrier électronique du 26 février 2026, par lequel elle affirme avoir pris connaissance de l'acte attaqué. Il n'est pas contesté que cet acte ne lui a pas été notifié par la partie adverse. En outre, il est apparu, à l'audience du 26 février, que le conseil de la partie adverse n'avait pas connaissance de cet acte, qui a été produit sur les bancs par la partie requérante. Dans ces circonstances, il est vraisemblable que la partie requérante n'ait pris connaissance de l'acte que le 26 février. La diligence est établie, dès lors que la requête a été introduite 9 jours après cette date.

V.2.2. Quant à l'urgence

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.

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.

En l'espèce, selon ses explications, l'immeuble est en partie occupé par la partie requérante, au titre d'un bail commercial verbal. La partie requérante n'évoque pas les caractéristiques de l'immeuble, mais fait valoir « l'impossibilité totale et irrémédiable d'exercer l'activité commerciale dans le bâtiment », « la perte immédiate de revenus », « l'obligation de licencier le personnel » et « un risque sérieux de cessation d'activité et l'impossibilité de rembourser les engagements bancaires, voire une faillite ». Le préjudice vanté est donc exclusivement d'ordre économique.

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. 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 expose que l'exploitation du commerce faisant l'objet de la mesure de fermeture constitue son « activité principale », tout en précisant que ce commerce n'est ouvert que « du vendredi au dimanche » et qu'« en période de congé les horaires sont adaptés ». Elle ne donne pas d'indication quant à la nature et à l'importance de ses autres activités, alors même que son objet social statutaire est particulièrement large. Elle ne fournit pas de pièces comptables permettant d'apprécier, notamment, son chiffre d'affaires global, la part du chiffre

d'affaires générée par l'activité exercée dans ce commerce et les charges auxquelles elle doit faire face. Elle ne dépose pas de document relatif à l'état actuel de ses finances. Elle évoque des « engagements bancaires » mais elle ne joint aucune pièce à ce sujet. Elle ne brosse dès lors pas un tableau suffisamment représentatif de sa situation matérielle et ne démontre pas que la fermeture du commerce exploité dans l'immeuble faisant l'objet de l'acte attaqué est susceptible de l'empêcher de faire face à ses obligations à très bref délai. Par ailleurs, elle n'expose pas l'avantage que lui procurerait la suspension de l'exécution de l'acte attaqué alors que l'arrêté du 12 février 2026 ordonnant la fermeture des commerces demeure exécutoire.

La partie requérante ne dépose pas non plus de pièces, comme des contrats de travail, au sujet du personnel auquel elle fait allusion. Elle ne démontre pas davantage que les licenciements dont elle se prévaut au titre de l'urgence lui causeraient un préjudice propre, distinct du préjudice subi par les personnes éventuellement concernées.

Enfin, les griefs que la partie requérante rappelle succinctement ne constituent pas des éléments d'appréciation de l'urgence. À supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens.

La partie requérante n'établit dès lors pas que l'exécution de l'acte attaqué lui cause un dommage grave et difficilement réversible.

L'urgence n'est pas établie.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

La partie requérante prend un moyen, le troisième de la requête, de la « violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Après avoir rappelé les principes applicables, elle fait valoir ce qui suit :

« En l'espèce, la décision attaquée :

- ne démontre pas concrètement en quoi l'immeuble doit être démoli ;
- indique que l'immeuble doit être démoli sur la base du rapport de l'expert [V.P.] mais ne précise pas les éléments techniques exacts retenus ;
- n'explique pas en quoi aucune mesure alternative n'aurait été possible ;

- ne répond pas à la situation particulière de la requérante en tant que locataire exploitante.

La décision ne permet donc pas à la requérante de comprendre précisément les raisons pour lesquelles une mesure aussi radicale a été adoptée.

Il s'ensuit une violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 ».

Dans sa note d'observations, la partie adverse fait valoir ce qui suit :

« [...] »

75. En l'espèce, la partie adverse constate d'emblée que le moyen est uniquement pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. N'est pas visée, à titre d'exemple, en tête de moyen, ni dans les développements du moyen, l'erreur manifeste d'appréciation. Le moyen ne peut donc être analysé sur ce fondement.

76. Cela étant soulevé, la partie adverse estime que la motivation de l'acte attaqué ainsi que le dossier administratif permettent parfaitement à la partie adverse de comprendre les motifs qui ont fondé sa décision.

La décision de démolition est prise sur le fondement de deux expertises qui préconisent des mesures urgentes. L'architecte de la propriétaire estime en effet que :

“À l'issue de cette visite, il apparaît que l'état général de l'immeuble est particulièrement préoccupant.

La stabilité de la structure nous semble sérieusement compromise, ou à tout le moins fortement mise en cause, ce qui fait peser un risque réel sur la sécurité des personnes.

Au vu de ces éléments, il nous paraît prudent, à titre conservatoire, de limiter strictement l'accès au bâtiment, voire d'en interdire totalement l'usage, dans l'attente d'une évaluation et de mesures appropriées par les autorités compétentes.”

L'expert en stabilité désigné par la partie adverse quant à lui estime ce qui suit :

“Partie côté Rue des Récollectines :

- Pour l'ensemble du site : il est impératif de fermer immédiatement le bar au public. Une vérification du mur et de la toiture au niveau du coin du pignon doit être effectuée afin de détecter la présence éventuelle d'éléments déconnectés ou instables (bois, pierres, etc.) présentant un risque de chute.”

77. Mais encore, il ressort du dossier administratif que la propriétaire ne perçoit pas l'urgence de faire réaliser des travaux, malgré l'avis de son architecte et de la décision de fermeture des commerces (pièce n° 10).

“Considérant l'audition des propriétaires de l'immeuble le 21 janvier 2026 qui ne contestent pas et confirment même l'existence du problème de stabilité de l'immeuble ;

Considérant que les propriétaires indiquent que des travaux vont être réalisés prochainement et qu'ils attendent que leurs locataires quittent les lieux ;”

De plus, malgré l'arrêté de fermeture pris par le Bourgmestre, la propriétaire persiste à ne pas prendre toutes les mesures urgentes considérant qu'un projet global doit être envisagé et que cela prend "plusieurs mois". Cela ressort à suffisance dans la motivation de l'acte attaqué :

[...]

78. Ces éléments permettent à la partie requérante de comprendre les motifs qui fondent la décision de la partie adverse. Cette dernière ne doit pas présenter plus avant les motifs de ses motifs. Et il n'appartient pas à Votre Conseil, pas plus qu'à la partie requérante de substituer son appréciation à celle de la partie adverse.

79. Les conclusions des experts et particulièrement du STP permettent à la partie requérante de comprendre les motifs qui ont poussé la partie adverse à ordonner la fermeture de l'établissement et l'attitude de la propriétaire permet de comprendre les raisons qui ont amené à ordonner par la suite la démolition.

80. Par ailleurs, le dossier administratif permet de comprendre qu'il existait des précédents et que la décision n'est pas prise sur le fondement d'une simple plainte.

Le rapport de l'expert de la partie adverse, repris dans le dossier administratif, permet, pour autant que de besoin, à la partie requérante de comprendre les éléments techniques retenus.

81. Enfin, même à considérer que la partie adverse aurait dû analyser des alternatives à la démolition, force est de constater que la partie requérante ne présente aucune alternative qui aurait dû être étudiée.

82. Pour l'ensemble de ces raisons et au regard de l'ensemble des éléments de la motivation de l'acte attaqué et du dossier administratif, le quatrième moyen doit être déclaré irrecevable ou à tout le moins non sérieux et non fondé ».

VI.2. Appréciation

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.

En l'espèce, il ressort de la motivation de l'acte attaqué qu'il est fondé sur « l'état critique du bâtiment ». La partie adverse retient du rapport de visite de l'expert Ir [V.P.] qu'il « démontre la situation plus que préoccupante pour le bâtiment situé rue des Récollectines (bois des colombages pourris, absence d'appui pour la charpente, instabilité des planchers, fissures dans les murs extérieurs et joints en mauvais état, ...) » et qu'il « conclut avec certitude au caractère dangereux de la construction, en raison de son état, tant pour ses habitants que pour les voisins ou les passants ». Après avoir relevé « l'affluence permanente de touristes et promeneurs dans Durbuy vieille ville », elle considère que « le risque d'accident reste permanent (éboulements, effondrements, chutes de pierres sur les bâtiments et usagers en contrebas) » et que « la sécurité publique est menacée ».

En ce qui concerne la partie du bâtiment situé rue des Récollectines, concernée par l'ordre de démolition, les constats de l'expert, illustrés par des photos, sont les suivants :

« L'ensemble des murs du bâtiments sont en mauvais état.
[suit une photo]
Les bois des colombages sont complètement pourris en profondeur dans plusieurs zones.
[suivent des photos]
La partie principale de la structure de la toiture en bois est encore dans un état satisfaisant :
[suit une photo]
Dans certaines zones : les bois sont pourris à cause de la pluie :
[suit une photo]
Surtout, au coin (côté pignon du bar) : à cause de la pluie et de l'effet gel-dégel, une grande partie de la toiture en bois est complètement pourrie, cassée et déconnectée.
Sur toute la longueur de cette partie, il n'y a plus d'appuis pour la charpente de la toiture, les parties en bois de la toiture sont instables. (Une nouvelle petite poutre

[en] bois a été mise en place mais par correctement : un côté de poutre sans appui sur le vide...).

[suit une photo]

À ce coin, la pluie et l'effet gel-dégel continuent à attaquer la toiture et le mur. À l'extérieur, une partie du mur s'est détachée et est tombée. Il y a des grandes fissures et les joints sont en très mauvais état.

[suivent deux photos]

Nous constatons la présence d'eau de pluie à l'intérieur de la maison au niveau du plancher et au niveau du plafond en bois (pourrissement visible dans certaines zones).

Les planchers ne sont plus stables : on peut ressentir fortement cette instabilité à chaque pas ».

En ce qui concerne la partie du bâtiment situé rue Alphonse Eloy, qui n'est pas concernée par l'ordre de démolition, les constats de l'expert, illustrés par des photos, sont les suivants :

« À L'intérieur du point une nouvelle structure est visible.

Nous remarquons une longue fissure sur la hauteur du mur pignon, la partie haute de ce mur est encore en état.

[suit une photo]

La façade est fortement déformée sur toute la longueur de rives de la toiture. Les poutres en bois au niveau des linteaux des fenêtres sont complètement pourri[e]s. Le plancher présent sous la couverture de la toiture est fortement dégradé par les rentrées d'eau ... »

Il résulte de ce qui précède que l'état de dégradation du bâtiment, en ses deux parties, est établi à suffisance par le rapport d'expertise auquel se réfère l'acte attaqué et que la motivation formelle permet d'identifier la menace pour l'ordre public matériel.

Toutefois, le rapport d'expertise sur lequel se fonde la partie adverse ne conclut pas à la nécessité de démolir le bâtiment ou une partie de celui-ci. En ce qui concerne la partie donnant sur la Rue des Récollectines, l'expert conclut notamment qu'« il est impératif de fermer immédiatement le bar au public » et qu'« une vérification du mur et de la toiture au niveau du coin du pignon doit être effectuée afin de détecter la présence éventuelle d'éléments déconnectés ou instables (bois, pierres, etc.) présentant un risque de chute ». L'expert prescrit ensuite les travaux de renforcement et de vérifications à effectuer. En ce qui concerne la partie donnant sur la rue Alphonse Eloy, l'expert conclut qu'« il est indispensable de procéder sans délai à une vérification approfondie de l'ensemble des éléments en bois dégradés notamment au niveau de la toiture et des linteaux de fenêtres, les parties présentant des signes de pourriture ou de perte de capacité portante devront être déposées remplacer et/ou renforcées, afin de rétablir la stabilité structurelle, d'éviter toute propagation des désordres et de supprimer les risques pour la sécurité des occupants et du public ».

Sur la base de ce rapport, la partie adverse n'a pas seulement ordonné, le 12 février 2026, « la fermeture des commerces se trouvant dans l'immeuble Rue des Récollectines 8 [...] dès [le] 16 février », mais elle a également ordonné à la propriétaire, d'une part, dans un délai d'un mois, de « procéder aux mesures conservatoires adéquates afin de supprimer tout risque pour les passants à la fois rue des Récollectines et rue Alphonse Eloy » et de procéder à des vérifications dans les deux parties du bâtiment et, d'autre part, dans un délai de six mois, d'effectuer les travaux décrits. En exécution de cet arrêté, les mesures conservatoires adéquates devaient donc être prises par la propriétaire, avant la mi-mars, pour assurer la sécurité des passants dans les deux rues.

La motivation formelle de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi, sur la base du même rapport d'expertise, la partie adverse a décidé, le 20 février 2026, d'ordonner la démolition de la partie du bâtiment située rue des Récollectines, à l'exclusion de la partie située rue Alphonse Eloy, alors qu'un tel revirement, à huit jours d'intervalle, imposait une motivation formelle renforcée.

En conséquence, la motivation formelle ne permet pas de comprendre la mesure de démolition partielle ordonnée, en lien avec la menace identifiée.

Les motifs selon lesquels « une réunion s'est tenue en date du 19/02/2026 entre les propriétaires, l'architecte et les services de l'urbanisme, en vue de définir un nouveau projet nécessitant une démolition préalable du bâtiment actuel puis une reconstruction », « l'établissement d'un nouveau dossier urbanistique demande plusieurs mois » et « la propriétaire [...] n'a pas émis de remarque ou d'arguments propres à justifier que la mesure ne soit pas prise ou qu'une autre mesure moins radicale soit prise » ne suffisent pas à justifier ce revirement. Le projet urbanistique des propriétaires du bâtiment ne constitue pas un motif pertinent et adéquat pour fonder un arrêté de démolition pris sur la base des articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

L'affirmation, non établie par le dossier administratif, selon laquelle la propriétaire n'entendait pas respecter l'arrêté du 12 février 2026 ne suffit pas davantage à fonder l'arrêté de démolition partielle du bâtiment.

Le troisième moyen est sérieux

VII. Conclusion

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.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 18 mars 2026, 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.

La Greffière,

La Présidente,

Caroline Hugé

Élisabeth Willemart