

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 266.335 du 10 avril 2026

A. 236.044/XIII-9605

En cause : **M.B.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Christelle CHIURULLI, avocat,
 rue aux Laines 35
 4800 Verviers,

contre :

1. **la ville de Verviers**,
 représentée par son collège communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Nicolas PETIT, avocat,
 rue du Palais 60
 4800 Verviers,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Martin ORBAN, avocat,
 kaperberg 50
 4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 avril 2022, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 27 janvier 2022 par laquelle le collège communal de Verviers délivre à C.B. et A.B., un permis d'urbanisme ayant pour objet la restauration d'un bâtiment en 1 commerce et 5 appartements et la régularisation de travaux portant atteinte à la structure portante (murs porteurs) sur un bien situé rue des Hautes Mézelles, n° 16 et rue Spintay, n° 38 à Verviers.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Quentin Picquereau, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 mars 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 avril 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

La partie requérante, comparaissant en personne, M^e Alfredo Penta, *loco* M^e Nicolas Petit, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Quentin Picquereau, 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 utiles à l'examen de la cause

III.1. Antécédents

1. Depuis 2014, la partie requérante est propriétaire de l'immeuble situé rue Spintay, n° 36 à Verviers.

2. À la suite de la réalisation d'acte et travaux dans l'immeuble voisin au n° 38 de la rue Spintay dans le courant de l'année 2015, un conflit de voisinage éclate entre la partie requérante et les propriétaires de l'immeuble n° 38. Une procédure judiciaire est diligentée auprès du tribunal de première instance.

3. Le 1^{er} mars 2016, en suivi d'un ordre d'interruption des travaux, la ville de Verviers dresse un procès-verbal de constat d'infraction pour la réalisation d'acte et travaux sans permis d'urbanisme dans l'immeuble n° 38.

4. Le 31 août 2018, le collège communal de Verviers délivre un permis d'urbanisme pour la régularisation de ces actes et travaux.

5. Le 9 octobre 2020, un rapport préliminaire d'expertise sur la stabilité des bâtiments est déposé par l'expert L. dans le cadre de la procédure judiciaire opposant les propriétaires des immeubles n^{os} 36 et 38.

6. Le 20 janvier 2021, un rapport de stabilité est réalisé par l'ingénieur S. pour le compte de la partie requérante.

7. Le 4 mars 2021, un agent constatateur de la ville de Verviers adresse aux propriétaires de l'immeuble n^o 38 un avertissement préalable au sens de l'article D.VII.4 du Code du développement territorial (CoDT) pour la réalisation d'actes et travaux non conformes au permis d'urbanisme du 31 août 2018. Ces actes et travaux infractionnels consistent en des « des travaux de modification de la structure portante portant sur plusieurs décalages du contre-mur en béton lourd au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages ».

8. Le 25 mars 2021, la ville de Verviers adresse un courrier aux propriétaires des immeubles n^{os} 36 et 38 dans lequel elle demande de réaliser les travaux de stabilisation préconisés dans le rapport de l'ingénieur S.

9. Le 14 avril 2021, un nouveau rapport de stabilité est réalisé par le même ingénieur S. pour le compte de la partie requérante.

III.2. Faits relatifs à la demande de permis ayant abouti à l'acte attaqué

10. Le 18 juin 2021, les propriétaires de l'immeuble n^o 38 déposent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la restauration d'un bâtiment en 1 commerce et 5 appartements et la régularisation de travaux portant atteinte à la structure portante (murs porteurs) sur un bien situé rue des Hautes Mézelles, n^o 16 et rue Spintay, n^o 38 à Verviers, cadastré 1^{ère} division, section A, n^o 926A.

Cette demande vise notamment la régularisation des murs porteurs qui n'ont pas été réalisés conformément au permis d'urbanisme du 31 août 2018.

11. Le 7 juillet 2021, le dossier de demande de permis est déclaré incomplet.

12. Le 1^{er} septembre 2021, des compléments à la demande de permis sont déposés.

13. Le 20 septembre 2021, un accusé de réception de dossier de demande complet est notifié.

14. Le 8 octobre 2021, un huissier de justice procède à plusieurs constats dans l'immeuble de la partie requérante en lien avec les actes et travaux réalisés dans l'immeuble voisin du n° 38 de la rue Spintay.

15. Le 22 octobre 2021, suite à une visite des lieux, l'agent technique du service communal des travaux établit un rapport de constat.

16. Le 29 octobre 2021, la zone de secours Vesdre-Hoëgne et Plateau remet un avis favorable conditionnel.

17. Le 9 novembre 2021, la direction des cours d'eau non navigables du SPW émet un avis défavorable.

18. Le 12 novembre 2021, la ville de Verviers envoie un accusé de réception rectificatif dans lequel elle indique que l'avis facultatif du fonctionnaire délégué est sollicité.

19. Le 2 décembre 2021, le délai de décision est prorogé de 30 jours.

20. Le 14 décembre 2021, le collège communal transmet au fonctionnaire délégué le rapport visé à l'article D.IV.38 du CoDT dans lequel il émet un avis favorable conditionnel et sollicite son avis.

21. Le 13 janvier 2022, le fonctionnaire délégué remet un avis favorable conditionnel.

22. Le 24 janvier 2022, le tribunal de première instance ordonne la réalisation d'une expertise complémentaire dans le cadre de la procédure judiciaire précitée.

23. Le 27 janvier 2022, le collège communal octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

24. Le 18 février 2022, une réunion se tient entre la partie requérante et l'échevin de l'urbanisme de la ville de Verviers. Lors de cette réunion, elle prend connaissance de l'acte attaqué et consulte les plans de la demande de permis.

25. Par courriel du 19 février 2022, la partie requérante demande à obtenir une copie de l'acte attaqué. Celle-ci lui est transmise par un courrier daté du 25 février 2022.

26. Le 21 février 2022, suite à une visite des lieux le 15 février 2022, un nouveau rapport de stabilité est réalisé par l'ingénieur S. pour le compte de la partie requérante.

27. Les 12 et 25 avril 2022, un huissier de justice procède à plusieurs nouveaux constats dans l'immeuble de la partie requérante en lien avec les actes et travaux réalisés dans l'immeuble concerné par l'acte attaqué.

IV. Recevabilité ratione temporis

IV.1. Thèses des parties

La partie requérante expose avoir pris connaissance de l'acte attaqué le 18 février 2022 lors d'une réunion avec les services communaux de l'urbanisme. Elle considère que le recours est recevable *ratione temporis* dans la mesure où elle a fait preuve de diligence en effectuant des démarches auprès de l'administration communale en vue de prendre connaissance de l'acte attaqué moins de 15 jours après sa délivrance.

La première partie adverse « formule toutes réserves quant à la recevabilité de la requête en annulation », étant donné qu'elle ignore la date à laquelle la requête en annulation a été introduite. La seconde partie adverse ne conteste pas cette recevabilité.

IV.2. Examen

1. L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure est libellé comme suit :

« Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3, des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance ».

Il est constant qu'en application de cette disposition, le délai de recours contre un permis qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis auprès de l'administration. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Il ne peut cependant être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait, à une date déterminée, une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

La détermination de la date de cette prise de connaissance est une pure question de fait. Il s'impose de tenir compte, le plus exactement possible, des circonstances de l'espèce et de l'attitude du requérant. Ainsi, notamment, l'existence d'un permis d'urbanisme peut se déduire généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

La connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte.

2. En l'espèce, l'acte attaqué n'a pu être affiché, au plus tôt, que le 2 février 2022. Même si la date exacte des démarches réalisées par la partie requérante pour prendre connaissance de l'acte attaqué n'est pas connue, l'organisation d'une rencontre avec l'échevin de l'urbanisme en date du 18 février 2022 – qui n'est pas contestée par les parties à la cause – démontre la diligence de la partie requérante qui a cherché activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu et de la portée de l'acte attaqué.

Partant, le recours est recevable *ratione temporis*.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.IV.4, D.VII.1 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen minutieux et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Après avoir rappelé que l'acte attaqué porte sur la régularisation d'actes et travaux qui touchent à la stabilité du mur mitoyen séparant les habitations des n^{os} 36 et 38 de la rue Spintay, elle regrette l'absence de condition dans l'acte attaqué permettant d'assurer la stabilité de l'immeuble. Elle en déduit une violation du principe général de bonne administration, de minutie et une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué, celui-ci ayant été informé à de nombreuses reprises des problèmes de stabilité provoqués par les actes et travaux réalisés dans l'immeuble n° 38. Elle souligne lui avoir transmis plusieurs documents – en particulier le rapport de l'ingénieur en stabilité et un constat d'huissier – qui, d'après elle, mettent en lumière les malfaçons dans la réalisation de ces actes et travaux et les problèmes de stabilité. Elle considère qu'aucun élément de l'acte attaqué ou du dossier administratif ne permet de s'assurer que ces documents ont été pris en compte par l'autorité et, partant, que celle-ci s'est prononcée en connaissance de cause.

Elle reproche aux propriétaires de l'immeuble n° 38 d'avoir construit sans permis d'urbanisme un contre-mur en bloc de béton sur trois niveaux en décalage par rapport au mur mitoyen, ce qui porte atteinte, selon elle, à la stabilité du mur mitoyen et, plus largement, aux structures des deux immeubles mitoyens. À ce propos, elle fait grief à la ville de Verviers de ne pas avoir ordonné la cessation de ces actes et travaux infractionnels alors même qu'un agent communal avait constaté l'infraction urbanistique.

Elle considère qu'en ayant connaissance de ces problèmes de stabilité, l'auteur de l'acte attaqué devait refuser d'octroyer l'acte attaqué ou, à tout le moins, imposer des conditions d'urbanisme permettant de garantir la stabilité des deux immeubles. Elle soutient qu'en adoptant l'acte attaqué dans ces circonstances, il procède d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle lui reproche de ne pas avoir répondu à l'avis défavorable de la direction des cours d'eau non navigables.

B. Le mémoire en réplique

Concernant la violation des articles D.IV.4 et D.VII.1 du CoDT, elle se défend de ne pas avoir tenu informée la première partie adverse de l'évolution du litige devant les juridictions civiles.

Elle soutient que la motivation formelle de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité administrative n'a pas tenu compte de ses préoccupations en lien avec la stabilité des immeubles n^{os} 36 et 38 de la rue Spintay. Elle fait valoir que le problème de stabilité lui était connu et que, bien qu'un agent communal ait admis dans un courriel « qu'il faudrait attendre le jugement civil avant que la Commune ne puisse prendre position sur la demande d'avis », l'acte attaqué a été adopté avant un tel jugement.

Elle critique l'absence de référence à l'avis de l'expert immobilier du fonds du logement de la Région wallonne qui estime que les travaux réalisés dans l'immeuble n^o 38 sont à l'origine des dégâts causés au mur mitoyen.

Enfin, elle expose que les immeubles de la rue Spintay ont été inondés en juillet 2021 en raison du débordement des égouts de sorte que la motivation de l'acte attaqué sur la base de laquelle l'autorité administrative s'écarte de l'avis de la direction des cours d'eau non navigables est erronée.

V.2. Examen

A. Recevabilité.

1. L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État relatif à l'intérêt au moyen est libellé comme suit :

« Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ».

En vertu de cette disposition, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. Parl.*, Sénat, sess. 2012-2013, n^o 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante

de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « [s]elon [laquelle] le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2 ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Le Conseil d'État n'est pas compétent pour connaître d'un moyen qui ne contient pas de critique de légalité d'un permis d'urbanisme, mais qui est dirigé contre l'exécution non conforme de celui-ci, conformément à l'article 144 de la Constitution. La mauvaise exécution d'un permis d'urbanisme ne remet pas en cause sa légalité. En ce sens, le moyen qui soulève la problématique de l'existence de travaux non conformes qui auraient dû faire l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction n'est pas fondé dès lors qu'il concerne l'exécution du permis attaqué et non sa légalité.

2. En l'espèce, dans la mesure où la partie requérante estime que l'article D.IV.4 du CoDT qui détermine les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme est violé, en ce que les bénéficiaires de l'acte attaqué ont réalisé – préalablement à son octroi – des actes et travaux mettant en péril la stabilité des immeubles n°s 36 et 38 de la rue Spintay, celle-ci n'a pas d'intérêt à soulever ce grief. En effet, la réalisation d'actes et travaux sans permis d'urbanisme est étrangère à la légalité de l'acte attaqué qui est destiné à les régulariser. Les griefs tirés de la mauvaise exécution du permis d'urbanisme du 31 août 2018 et ses éventuelles conséquences sur la stabilité du mur mitoyen sont irrecevables, dès lors que l'exécution d'un permis d'urbanisme ne relève pas de la compétence du Conseil d'État.

Elle ne justifie pas non plus d'un intérêt à soulever le grief pris de ce que la première partie adverse n'a pas ordonné l'interruption des travaux sur la base de l'article D.VII.8 du CoDT en violation de l'article D.VII.1 du CoDT qui détermine les faits constituant une infraction d'urbanisme, dès lors que l'absence de procès-verbal de constat d'infraction est sans incidence sur l'appréciation de la légalité de l'acte attaqué. Le grief dénonçant un éventuel caractère fautif du comportement adopté par la ville de Verviers ne relève pas de la compétence du Conseil d'État.

En tout état de cause, la violation alléguée par la partie requérante des articles D.IV.4 et D.VII.1 du CoDT ne l'a, en l'espèce, privée d'aucune garantie, n'a pas affecté la compétence de l'auteur de l'acte et n'a pas influencé le sens de la décision.

Par conséquent, le moyen est irrecevable, en ce qu'il est pris des articles D.IV.4 et D.VII.1 du CoDT et en ce qu'il dénonce la mauvaise exécution d'un permis d'urbanisme.

B. Fondement

3. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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 permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre explicitement à tous les avis ou objections formulés au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme ou au refus d'octroi d'un tel permis. Toutefois, si lors de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, la décision prise ne peut être considérée comme adéquatement motivée si elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cela étant, pour être adéquate, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux qui la fondent et qui, fût-ce implicitement, permettent de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité s'écarte, le cas échéant, d'avis ou de remarques antérieurement intervenus sur la demande.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. 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 normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

4. Les risques liés à la sécurité des biens et des personnes, ce qui inclut les risques liés à la stabilité d'un immeuble, sont des éléments pertinents qui peuvent être pris en compte par l'autorité administrative dans le cadre de l'appréciation d'une demande de permis d'urbanisme. Cela n'implique toutefois pas *de facto* l'obligation pour l'autorité administrative de vérifier d'initiative l'existence de risques techniques ou de procéder au contrôle des éléments techniques du projet.

Même si les éléments techniques d'une demande de permis relèvent de la compétence du maître d'œuvre et des entreprises chargées de l'exécution des actes et travaux, l'autorité administrative doit, dans le cadre de l'examen de la compatibilité du projet qui lui est soumis avec les lois et règlements applicables et avec le bon aménagement des lieux, procéder à une évaluation marginale de la faisabilité du projet. Cet examen doit rester sommaire et tenir compte du degré de complexité du projet, des informations contenues dans la demande de permis, ainsi que des compétences dont disposent l'autorité pour examiner la demande. L'évaluation marginale de la faisabilité d'un projet doit permettre d'identifier les problèmes manifestes de conception et de mise en œuvre du projet, c'est-à-dire les problèmes à ce point graves et évidents qu'ils peuvent être aisément identifiés. Toutefois, l'autorité administrative doit s'informer plus en avant au sujet de questions techniques, dont celles relatives à la stabilité, lorsque des inquiétudes à propos d'un élément technique du projet ont été dénoncées de manière plausible préalablement à l'adoption de l'acte attaqué et que le dossier de demande de permis ne comporte aucun renseignement concret à ce sujet.

5. En outre, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement ou non au contexte urbanistique existant. Compte tenu de la définition de la notion du bon aménagement des lieux, l'autorité administrative est tenue de prendre en compte, dans la mesure décrite ci-dessus, les éventuels problèmes de stabilité causés par un projet sous peine de ne pas exercer pleinement sa compétence. De tels problèmes sont de nature à impacter négativement le cadre bâti par les dégâts qu'il est susceptible de provoquer et nuisent à l'intégration harmonieuse du projet dans le contexte urbanistique.

Le devoir de minutie, principe général de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

6. Juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'État opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'ont pas été connues de son auteur. Ce n'est que s'il est démontré que l'autorité aurait dû connaître de telles informations au jour de l'adoption de sa décision que le Conseil d'État peut y avoir égard pour apprécier la légalité de l'acte attaqué, sous réserve du respect du contradictoire.

7. Compte tenu de la présomption de légalité qui est attachée aux actes administratifs, il appartient à toute partie requérante de démontrer de manière suffisamment claire et étayée l'illégalité alléguée.

8. En l'espèce, quant au grief pris du défaut de prise en compte de documents démontrant l'existence de problèmes de stabilité du mur mitoyen entre les immeubles n^{os} 36 et 38 de la rue Spintay, notamment un constat d'huissier du 8 octobre 2021 et un rapport de stabilité du 21 février 2022, la partie requérante reste en défaut de démontrer que le constat d'huissier précité n'a effectivement pas été pris en considération par la première partie adverse lors de l'adoption de l'acte attaqué. Celui-ci y fait indirectement référence lorsqu'il mentionne que « des dizaines de mails de plainte ont été adressés par [B.] au service de l'urbanisme et à différents représentants de la ville de Verviers concernant les travaux », étant donné que ce constat lui a été transmis en annexe d'un des nombreux courriels de la partie requérante. Par ailleurs, même si la motivation de l'acte attaqué ne fait pas explicitement référence au constat d'huissier du 8 octobre 2021, celui-ci est repris au dossier administratif déposé par la première partie adverse. Dès lors qu'un élément fait partie intégrante de ce dossier administratif, lequel doit comprendre l'intégralité des pièces sur lesquelles l'autorité s'est fondée pour prendre sa décision en vertu de l'article 21 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la partie adverse est présumée l'avoir pris en considération et il appartient à la partie requérante de renverser cette présomption, *quod non*.

Il ne peut être reproché à l'autorité de ne pas avoir pris en considération le rapport de stabilité du 21 février 2022, ce dernier étant postérieur à l'adoption de l'acte attaqué. Partant, il doit être écarté des débats.

Le grief n'est pas fondé.

9. Concernant les griefs pris de la violation de l'obligation de motivation formelle, l'auteur de l'acte attaqué fait état des interpellations de la partie requérante, ainsi que des problèmes de stabilité dénoncés, et précise ce qui suit à ce propos :

« Considérant que le Service des Travaux de la Ville de Verviers a été interpellé par Monsieur B[.] concernant la stabilité de son bâtiment au vu des travaux effectués par les consorts [.] et E[.];

Considérant que dans son rapport préliminaire, l'expert L[.] a également examiné la stabilité des bâtiments dont question ;

Qu'il ne conclut pas à un problème de sécurité publique ni à un problème de stabilité par rapport aux 2 bâtiments dont question ;

Que l'immeuble a été libéré par l'expert judiciaire via son courrier du 27 octobre 2020 ;

Que par courrier du 4 mai 2021 adressé aux demandeurs et à Monsieur B[.], le Service des Travaux les informait que la Ville suspendait le dossier tant que la procédure judiciaire était en cours et qu'un jugement n'aurait pas été rendu par le Tribunal ;

Considérant que peu satisfait par le rapport de l'expert L[.], Monsieur B[.] a consulté un autre expert, Monsieur S[.];

Que ce dernier rendu un rapport unilatéral favorable à son client alors même qu'il n'a pas pu visiter l'immeuble des demandeurs ;

Que ce rapport est critiqué par les demandeurs dans le cadre du litige judiciaire en cours ;

Considérant que de dizaines de mails de plainte ont été adressés par Monsieur B[.] au service de l'urbanisme et à différents représentants de la Ville de Verviers concernant les travaux objet des présentes ;

Que ce dernier fait notamment remarquer que les travaux réalisés ne correspondent pas aux plans annexés au permis 2015A0131 délivré le 31 août 2018 ;

Que la présente demande a justement pour but de régulariser les travaux réalisés non-conformément au précédent permis ;

Considérant que les plaintes dont question concernent également les dégâts potentiellement causés au mur mitoyen (en colombage) entre son habitation et l'immeuble objet des présentes ;

Que cette problématique fait l'objet d'un litige judiciaire en cours devant le Tribunal tel qu'il sera dit ci-dessus ;

Considérant également qu'au vu de l'avertissement préalable précité, Monsieur B[.] se plaint du délai 180 jours accordé aux demandeurs pour compléter leur demande conformément à l'article D.IV.33, alinéa 1^{er}, 2^o du CoDT ;

Qu'il s'agit d'un délai légal ;

Considérant que Monsieur B[.] se plaint aussi notamment de débris encombrant l'espace entre le mur mitoyen en colombage et le contre-mur objet des présentes ;

Que lors de sa visite sur place du 22 octobre 2021, l'agent technique du Service des Travaux a constaté que les murs du côté de chez Monsieur B[.] étaient complètement fermés et qu'il n'y avait pas de possibilité de faire tomber des gravats dans l'espace situé entre les 2 murs ;

Qu'il a également constaté que le mur mitoyen entre les 2 immeubles n'est plus visible ;

Considérant que Monsieur B[.] se plaint en outre qu'un 2^{ème} mur aurait été construit au niveau du 1^{er} étage insistant ainsi sur le fait que l'expert judiciaire L[.] s'est trompé dans son rapport ;

Que ledit rapport a pourtant été rédigé par l'expert désigné par le Tribunal, lequel n'a pas relevé cette problématique ;

Qu'il allègue également que la stabilité du bâtiment en est compromise ;

Qu'il réclame le rapport du constat effectué par l'agent technique en date du 22 octobre 2021 ;

Qu'un courrier lui était adressé par le Service des Travaux en date du 5 novembre reprenant les éléments suivants : la rénovation du bâtiment objet des présentes est bien avancée – les murs du côté du plaignant sont fermés donc pas de possibilité de faire tomber des gravats dans l'espace situé entre les 2 murs – le mur mitoyen entre les 2 immeubles n'est plus visible – les gravats et crasses sis au rez-de-chaussée seront enlevés rapidement – le tuyau de descente sera raccordé et branché sur le réseau d'égouttage intérieur au bâtiment – le châssis de fenêtre sis à l'avant droit va être remis en place – la prochaine audition devant le Tribunal est fixée fin janvier 2022 ;

Qu'il n'appartient pas à la Ville Verviers de s'immiscer dans la procédure judiciaire en cours ; ».

Il ressort des motifs précités que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas éludé les problèmes de stabilité portés à sa connaissance par la partie requérante préalablement à l'adoption de l'acte attaqué. La motivation permet à suffisance de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité s'écarte des conclusions du rapport de stabilité de l'ingénieur S. – rapport qui identifie les actes et travaux régularisés par l'acte attaqué comme étant à l'origine des problèmes de stabilité du mur mitoyen des immeubles n^{os} 36 et 38 de la rue Spintay – et privilégie celles du rapport préliminaire de l'expert judiciaire L. qui conclut à l'absence de problèmes de sécurité publique et de stabilité au niveau des 2 immeubles en cause. L'auteur de l'acte attaqué mentionne que le rapport de l'ingénieur S. a été réalisé de manière unilatérale, sans que son auteur ait pu accéder à l'immeuble n^o 38 de la rue Spintay, et que son contenu est critiqué dans le cadre du litige judiciaire.

Ainsi, la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi la première partie adverse a délivré l'acte attaqué malgré les risques de stabilité invoqués par la partie requérante et les documents transmis par celle-ci.

À propos de l'avis défavorable de la direction des cours d'eau non navigables du 9 novembre 2021, l'auteur de l'acte attaqué s'en écarte pour les motifs suivants :

« Considérant que ladite parcelle n'a pas été impactée par les inondations ayant frappé la ville de Verviers courant du mois de juillet 2021 ;
Qu'en effet, le bâtiment est situé plus haut que la crête des inondations et est physiquement séparé de la Vesdre par le bâti impair de la rue Spintay ;
Qu'au surplus, la demande ne modifie pas l'emprise de l'immeuble ;
Que les travaux à réaliser n'auront aucun impact sur le cours d'eau à proximité (Vesdre) dans la mesure où le bâtiment est déjà construit ;
Considérant que la maison, dont il est rappelé que les logements sont réguliers, est un bâtiment ancien, dont la structure primaire est notamment marquée par des anciens pans de bois ;
Que la nouvelle structure, maçonnée, permet une nouvelle structure plus robuste et plus durable que celle en pans de bois ;
Que même si le bien n'a pas été directement inondé, on peut admettre qu'une structure maçonnée est potentiellement plus résistante à une éventuelle inondation que ne l'est une structure en pans de bois ;
Que dès lors le présent permis permet non seulement une amélioration de la structure mais aussi une meilleure résistance potentielle à une inondation ;
Que cette amélioration constitue un élément favorable quant à une délivrance du permis sollicité ».

Dans son avis défavorable précité, cette instance précise que « faute d'éléments suffisants quant aux impacts de futures inondations et tant que la situation ne pourra être améliorée, l'avis de la Direction des Cours d'eau non navigables sera donc défavorable pour tout nouveau projet ou toute modification d'un bien immobilier existant en zone d'aléa d'inondation ou susceptible de produire un impact sur un cours ». Il en ressort que cet avis s'apparente en réalité à un avis de principe rendu peu de temps après les inondations de juillet 2021, à l'occasion duquel l'instance consultée n'a pas analysé *in concreto* le projet qui lui a été soumis pour avis. Dans ces conditions, la motivation formelle de l'acte attaqué peut raisonnablement être considérée comme suffisante lorsqu'elle précise que la parcelle n'a pas été inondée en juillet 2021, que sa situation géographique la protège des éventuels débordements de la Vesdre, que les actes et travaux régularisés n'augmentent pas l'emprise de l'immeuble et en renforcent même la structure. Ces motifs permettent à suffisance de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative s'écarte de cet avis défavorable.

Par ailleurs, la partie requérante ne démontre pas, pièce probante à l'appui, que l'immeuble n° 38 a été inondé lors des inondations de juillet 2021. Les pièces de son dossier auxquelles elle renvoie n'établissent pas ce fait. Quand bien même son affirmation selon laquelle « l'eau a envahi les immeubles de la rue Spintay par les égouts » et a entraîné l'inondation des caves des immeubles n^{os} 36 et 38 de la rue Spintay s'avère exacte, cet élément n'est pas de nature à remettre en cause l'adéquation de la motivation de l'acte attaqué sur ce point. En effet, l'auteur de l'acte

attaqué précise que la parcelle n'a pas été impactée par les inondations de juillet 2021, plus précisément que « le bien n'a pas été directement inondé », ce qui permet de comprendre ce motif comme soulignant l'absence d'inondation directe de la parcelle par la montée des eaux en raison du débordement de la Vesdre et n'exclut pas d'éventuelles inondations liées à un refoulement des égouts dont les impacts sont plus limités que ceux d'une inondation par débordement.

Les griefs relatifs à la motivation formelle ne sont pas fondés.

10. Concernant le grief pris de l'erreur manifeste d'appréciation, la décision d'octroyer l'acte attaqué sans imposer de condition permettant d'assurer la stabilité des 2 immeubles en question ne procède pas d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

En l'absence d'élément probant non contesté produit par la partie requérante permettant de démontrer l'impact des contre-murs régularisés par l'acte attaqué sur la stabilité du mur mitoyen, la partie adverse a pu raisonnablement considérer, sur la base des éléments à sa disposition, sans qu'il soit nécessaire de s'informer plus en avant à ce sujet, que la régularisation de ces actes et travaux est conforme au bon aménagement des lieux. En effet, le rapport d'expertise préliminaire rédigé par l'expert L. et daté du 6 octobre 2020 précise notamment ce qui suit :

« A notre estime, les actes relatifs à la construction des contre-murs et des planchers n'ont pas été sujets à générer des désordres au mur mitoyen d'origine puisqu'ils en sont désolidarisés, par contre la qualité de la main d'œuvre apporté à la démolition (notamment des poutres) pourrait être une éventuelle source de désordre.

[...]

Même si nous avons émis un doute sur le procédé d'ancrage du mur en colombage aux nouveaux planchers en béton, ainsi que sur l'excentrement du contremur au niveau +2 en ce compris le remplissage du vide ainsi que sur une hypothétique découpe des poutres en bois de stabilisation, il n'est pas démontré l'existence de dommage qui pourrait mettre en cause ces exécutions et réalisations ».

Par ailleurs, les rapports de stabilité de l'ingénieur S. des 20 janvier 2021 et 14 avril 2021 ne suffisent pas, à eux seuls, à démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse au regard de la manière dont ils ont été élaborés – unilatéralement à la demande de la partie requérante sans que son auteur ait pu accéder à l'immeuble n° 38 – et de la contestation de leur contenu par un courrier de l'ingénieur civil et architecte L. Il en est de même de l'avis de l'expert immobilier B. relatif à l'origine des troubles constatés sur le mur mitoyen, la qualité exacte de son auteur et les circonstances dans lesquelles cet avis a été rendu n'étant pas connues. En tout état de cause, aussi bien les rapports de stabilité de l'ingénieur S. que l'avis de l'expert immobilier B. ne portent pas, en tant que tel, sur l'analyse des

actes et travaux régularisés sur la stabilité du mur mitoyen, mais davantage sur la manière dont ils ont été exécutés. Or, l'exécution d'actes et travaux relève des règles de l'art et ne concerne pas la légalité de l'acte attaqué.

Il résulte de ce qui précède que rien n'imposait à l'autorité de s'enquérir plus amplement de l'impact des actes et travaux régularisés par l'acte attaqué ou d'exiger une démonstration plus étoffée de leur viabilité technique. Bien que des problèmes de stabilité ont été portés à sa connaissance préalablement à l'adoption de l'acte attaqué, son auteur n'a pas agi de manière déraisonnable en estimant que le projet litigieux est conforme au bon aménagement des lieux et en délivrant l'acte attaqué sans imposer de condition d'urbanisme en vue d'assurer la stabilité des immeubles concernés.

Enfin, le fait que la partie requérante relève qu'un agent communal ait admis « qu'il faudrait attendre le jugement civil avant que la Commune ne puisse prendre position sur la demande d'avis » est sans incidence, étant donné que les délais visés à l'article D.IV.46 CoDT sont des délais de rigueur et que l'autorité administrative disposait des éléments nécessaires en vue de se prononcer en toute connaissance de cause.

Le grief n'est pas fondé.

Le moyen unique n'est fondé en aucun de ses griefs.

VI. Indemnité de procédure

La première partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros.

Conformément à l'article 30/1, §2, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'état, l'indemnité de procédure est fixée au montant minimum si la partie succombante bénéficie de l'aide juridique de deuxième ligne, ce qui est le cas en l'espèce. Il y a dès lors lieu d'accorder à chacune des parties adverses une indemnité de procédure d'un montant de 154 euros.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 154 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 10 avril 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Céline Morel

Laure Demez