

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

n° 266.359 du 13 avril 2026

A. 247.790/XV-6516

En cause : M.B.,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Jean-Marc RIGAUX
 et Vincent PAQUET, avocats,
 boulevard d'Avroy, 270
 4000 Liège,

contre :

la ville de Liège, représentée par
son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME,
et Audrey ZIANS, avocates,
place des Nations Unies, 7
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} avril 2026, le requérant demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision du bourgmestre de la Ville de Liège du 20 mars 2026 ordonnant la démolition [de son] immeuble, sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 2 avril 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 8 avril 2026.

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

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour le requérant, et M^e Émilie Morati, *loco* M^{es} Nathalie Van Damme et Audrey Zians, avocate, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 23 août 2017, des agents du service Sécurité et Salubrité publiques de la partie adverse constatent qu'un immeuble, appartenant au requérant et à son épouse, situé rue de Visé 299 à 4020 Liège présente les risques pour la sécurité publique suivants :

- la toiture et les corniches présentent un état de vétusté avancé ;
- les façades du bâtiment principal et arrière présentent des fissures qui peuvent compromettre la stabilité de l'immeuble ;
- certaines vitres sont cassées.

2. Le 19 septembre 2017, sur la base de ce constat, le bourgmestre de la partie adverse enjoint au requérant et à son épouse de réaliser des travaux de sécurisation dans un délai d'un mois.

3. Le 18 décembre 2019, à la suite d'une visite ayant eu lieu le 27 novembre, le service Sécurité et Salubrité publiques de la partie adverse établit un nouveau rapport constatant qu'aucun des travaux ordonnés n'a été réalisé.

4. Le 29 janvier 2020, le bourgmestre de la partie adverse prend la décision suivante :

« [...] »

Article 1

§ 1 – À titre conservatoire, il est fait interdiction à quiconque non expressément autorisé pour l'accomplissement des travaux de sécurisation d'accéder ou de laisser accéder à cet immeuble. Toute personne non autorisée qui sera trouvée sur les lieux visés par cette interdiction pourra en être expulsée sur-le-champ par les services de police.

§ 2 – Les propriétaires veilleront sous sa/leur propre responsabilité à respecter et à faire respecter, par tous procédés appropriés, la présente décision.

Article 2

§ 1 – Les propriétaires veilleront sous leur propre responsabilité, au maintien du périmètre de sécurité mis en place.

L'ensemble des frais liés à l'installation du dispositif sécuritaire fera l'objet d'une facturation à charge des personnes concernées. À titre informatif : le placement pour la pose et la reprise des barrières est facturé 200 euros ; les barrières sont facturées à concurrence de 1 euro par jour et par barrière. Pour toute question relative à la facturation de ce périmètre, il convient de s'adresser à la Gestion des Espaces publics [...].

Le périmètre existant peut être remplacé par un matériel équivalent, aux frais et risques et périls des personnes concernées. Dans cette hypothèse, il leur incombe de signaler ce remplacement à la Gestion des Espaces publics [...] au risque de se voir facturer le maintien du périmètre déjà installé.

§ 2 – Le périmètre de sécurité ainsi disposé implique, *de facto*, l'impossibilité d'accéder à l'immeuble sis rue de Visé n° 299 à 4020 Liège. À titre conservatoire, il est donc fait interdiction à quiconque d'accéder ou de laisser accéder à cet immeuble. Seules sont autorisées à pénétrer dans l'immeuble visé les personnes chargées de la réalisation des travaux de sécurisation. Toute personne non autorisée qui sera trouvée sur les lieux pourra en être expulsée sur-le-champ par les services de police.

Article 3

La levée du périmètre de sécurité et donc, de l'interdiction d'accès à l'immeuble concerné, est subordonnée à la réalisation des conditions suivantes :

1. Procéder aux réparations que nécessite le bon état durable de la toiture ainsi que des corniches afin d'éviter toute chute de matériaux sur la voie publique. Après réalisation des travaux, un document établi par un entrepreneur enregistré pour ce type de travail ou à défaut par un architecte qui précisera la suppression du risque de chute de matériaux sur la voie publique. Ce document sera transmis au Service de Sécurité et de Salubrité publiques [...]

2. Procéder aux réparations que nécessite le bon état durable des façades du bâtiment principal et arrière afin d'éviter toute chute de matériaux sur la voie publique. Après réalisation des travaux, un document établi par un ingénieur en stabilité ou à défaut par un architecte précisera la stabilité des façades du bâtiment principal et arrière ainsi que la suppression du risque de chute de matériaux sur la voie publique. Ce document sera transmis au Service de Sécurité et de Salubrité publiques [...].

[...] ».

5. Le 4 mars 2026, le service d'incendie contacte le service de garde du service de Sécurité et Salubrité publique afin de signaler une intervention rue de Visé, à hauteur de l'immeuble du requérant, à la suite d'un appel faisant état de la présence au sol d'éléments provenant de la façade, ce qui entraîne un élargissement du périmètre de sécurité.

Le même jour, le bureau d'études Expco est chargé par la partie adverse de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour garantir la sécurité publique et rétablir la commodité de passage.

6. Le 5 mars 2026, l'expert du bureau d'études Expco se rend sur les lieux, en présence du fils du requérant et constate une dégradation de l'état du bien qu'il décrit de la manière suivante :

« [...] »

- Les désordres observés à la façade avant et au coin de la façade avant et du pignon droit sont tels qu'ils pourraient mettre en péril la stabilité de la façade avant et du coin droit de l'immeuble. L'instabilité concerne principalement la maçonnerie du 1er étage. En effet la maçonnerie du rez-de-chaussée est tenue en tête par des ancrages.
- Il n'est pas possible de déterminer la stabilité résiduelle de l'ouvrage mais les désordres sont tels qu'il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de prendre les mesures suivantes :
 - Conserver le périmètre de sécurité existant en façade avant et prolonger ce périmètre le long du pignon droit et de l'annexe sur une largeur de 3 à 4 mètres
 - D'interdire l'usage de l'immeuble (la maison semble désaffectée).
- Il est peut-être envisageable de stabiliser la façade avant par bracon ou tirant mais vu les déformations il ne peut s'agir que d'une stabilisation provisoire. À terme, il est vraisemblable qu'il sera nécessaire de démonter une partie de la façade avant et du coin droit de l'immeuble.
- Le coin droit de l'immeuble sert de fixation et d'ancrage à de nombreux câbles électriques, il y a lieu de contacter l'administrateur du réseau afin de déterminer si des précautions complémentaires sont à prendre. ».

À la suite de cette visite, le périmètre de sécurité autour du bien est immédiatement étendu, englobant désormais une bande de circulation de la rue de Visé et, selon la partie adverse, le fils du requérant est informé oralement que ce dernier dispose d'un délai jusqu'au 9 mars pour entamer des travaux de sécurisation.

7. Le 9 mars 2026, l'expert du bureau d'études Expco préconise, avant la levée du périmètre de sécurité, la réalisation des travaux de sécurisation suivants :

- « • Coordination avec Resa pour le démontage et/ou la reprise des câbles (suspentes et ancrage).
- Démontage des faux-plafonds du premier étage le long de la façade avant sur une largeur d'environ 1 mètre.
 - Étançonnement du plancher du couvrant +1 jusqu'au rez-de-chaussée.
 - Idéalement, reprise du pied de charpente sur la longueur de la façade, y compris la corniche - à confirmer en fonction de l'état des éléments.
 - Démontage de la façade avant au niveau du 1^{er} étage en laissant un moignon au niveau des pignons pour stabiliser transversalement ces derniers.
 - Étanchéification de la corniche et vérification (avec réparation le cas échéant) du système d'évacuation des eaux de pluie.
 - Aménagement au droit du lampadaire : enlèvement de la végétation, reconstitution de la maçonnerie du pignon.
 - Fermeture du bâtiment (cloison maçonnée ou en bois + une étanchéité type delta xx) ».

8. Le 11 mars 2026, des travaux de sécurisation sont entrepris à l'initiative de la partie adverse.

9. Le 14 mars 2026, à la suite d'une nouvelle visite effectuée la veille, l'expert du bureau d'études Expco établit un nouveau rapport dans lequel il décrit les travaux à réaliser afin de « sécuriser l'utilisation de l'espace public et éviter que les désordres ne s'aggravent ».

10. Le 16 mars 2026, ce même expert établit un rapport complémentaire qui énumère les dégradations, établit une liste des travaux nécessaires, tout en précisant que « les travaux décrits ont pour but de sécuriser l'espace public et limiter l'évolution des désordres afin d'éviter de nouvelles interventions, [qu'ils] ne permettront pas de rendre l'immeuble habitable [et qu'ils] sont en première approximation plus onéreux que la démolition de l'immeuble ».

Selon la partie adverse, le requérant et son fils sont informés par téléphone, le jour même, de la situation ainsi que du rapport complémentaire de l'expert, et il leur est précisé que le bourgmestre a l'intention d'ordonner la démolition de l'immeuble, celle-ci étant moins onéreuse que les travaux de sécurisation préconisés par cet expert.

11. Le 17 mars 2026, le rapport complémentaire de l'expert est transmis par courriel au requérant. Selon la partie adverse, ce dernier laisse alors un message téléphonique dans lequel il fait état de son souhait que le bâtiment ne soit pas démoli et indique son intention de le rénover, tout en précisant avoir encore un crédit en cours pour l'acquisition du bâtiment, dont le remboursement se terminera dans six ou sept ans.

12. Le 18 mars 2026, le service Sécurité et Salubrité publiques de la partie adverse établit un rapport préconisant la démolition de l'immeuble du requérant.

13. Le 20 mars 2026, le bourgmestre de la partie adverse prend la décision suivante :

« Vu la Nouvelle loi communale, et plus particulièrement les articles 133, alinéa 2, et 135, § 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 publiques ; que cette compétence concerne plus particulièrement la réparation des bâtiments menaçant ruine ;

Considérant par ailleurs que la jurisprudence a donné une acception très large à la notion de sécurité publique ; qu'ainsi le droit pour l'autorité communale de prendre

une mesure de police administrative ne s'exerce pas seulement dans les lieux publics ou en bordure de la voie publique mais partout où la sécurité est menacée ;

Vu l'arrêté du 29 janvier 2020 portant instauration d'un périmètre de sécurité sur la voie publique et interdiction d'accès à l'immeuble sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège ;

Considérant qu'il a été porté, récemment, à la connaissance de l'Administration que l'immeuble sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège l'aggravation des problèmes [*sic*] de stabilité de l'immeuble sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège ;

Considérant que, par mesure de sécurité, et vu le risque d'effondrement de la façade, il a été décidé, le 5 mars 2026, en première intention, d'agrandir le périmètre de sécurité déjà présent (sur le trottoir) et de l'étendre sur la première voie de circulation ; qu'un feu tricolore permettant le passage alterné des véhicules a été placé ;

Considérant que cette situation impacte fortement le trafic automobile dans cette artère fréquentée ;

Vu le rapport d'intervention du 18 mars 2026 du Service Sécurité et Salubrité publiques portant sur l'immeuble sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège ;

Considérant qu'il ressort du rapport du 14 mars 2026 du bureau d'expertise Expcos portant sur l'immeuble sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège, les constatations suivantes :

“L'origine principale des désordres est l'eau. Elle a dégradé :

- la façade avant et le coin avant du pignon droit : fuite de la corniche
- la cave : corrosion des poutrelles métalliques et dégradation des briques :
- humidité dans des locaux confinés mal aérés.
- humidification des bois permettant l'attaque des insectes xylophages et de champignons en particulier au niveau d'une des dalles couvrant le rdc de l'annexe.
- dégradation des maçonneries humidifiées par des entrées d'eau de pluie.

Afin de sécuriser l'utilisation de l'espace public et d'éviter que les désordres ne s'aggravent, il y a lieu :

- de refermer et d'étanchéiser la façade avant et le coin avant du pignon droit (qui doit encore être démoli). Si l'intention est d'utiliser le bâtiment comme habitation, il y a lieu de démolir également la façade avant au niveau du rez-de-chaussée. La corniche et sans doute le pan avant de la toiture (partie sub-verticale) devront également être reconstruits. Les planchers couvrant le rez et le 1^{er} étage devront également être remplacés ou au moins subir une importante remise en ordre.
- de s'assurer de la stabilité des pignons (fissure entre les pignons et les murs de refend) et le cas échéant de (re)liaisonner les façades aux planchers et aux murs de refend.
- les caves doivent être expertisées afin d'estimer la capacité résiduelle des poutrelles métalliques. Le cas échéant, il y aura lieu de renforcer les poutrelles et/ou de construire des appuis intermédiaires. Les poutrelles doivent être traitées contre la corrosion et les caves assainies (asséchées et ventilées).
- les toitures de l'annexe doivent être revues pour assurer leur étanchéité. En première approximation, les structures de ces toitures ne peuvent pas reprendre de charges type isolant, plaques de Gyproc, ... Donc l'usage des annexes est limité à des pièces non isolées, non parachevées.
- l'ensemble des corniches et des descentes d'eau (corps de logis et annexes) doivent être remises en état.
- Une des dalles couvrant le rdc de l'annexe doit être démolie (et évacuée) pour raison d'instabilité et de présence de champignons.

Si ces mesures ne sont pas prises et qu'un entretien n'est pas réalisé périodiquement les dégradations vont évoluer et nécessiter de nouvelles interventions” ;

Considérant que l'expert en stabilité indique que : “les travaux ont pour but de sécuriser l'espace public et limiter l'évolution des désordres afin d'éviter de nouvelles interventions ; qu'ils ne permettront pas de rendre l'immeuble habitable et qu'ils sont en première approximation plus onéreux que la démolition de l'immeuble” ;

Considérant qu'il convient, par conséquent et afin de mettre un terme au trouble à l'ordre public mentionné ci-avant et en l'absence de réaction des propriétaires, d'adopter un arrêté de police portant ordre de procéder à la démolition de l'immeuble sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège ;

Considérant que l'urgence qu'il y a de prendre cette mesure est incompatible avec le droit des intéressés d'en être informés au préalable et de pouvoir faire valoir leurs observations éventuelles ;

Considérant également que les titulaires de droits réels sont défaillants depuis plusieurs années et que l'un des propriétaires a déjà marqué son désaccord quant à la démolition de l'immeuble ;

Qu'il apparaît donc indispensable que la démolition, les travaux préparatoires strictement indispensables et les travaux post-démolition strictement nécessaires à la sécurisation des lieux, soient exécutés d'office, par une entreprise dûment diligentée par la Ville de Liège,

ORDONNE qu'il soit procédé, dans les délais techniques les plus brefs, à la démolition de l'immeuble sis rue de Visé, n° 299 à 4020 Liège.

Article 1.

§ 1^{er}. Les travaux de démolition, les travaux préparatoires strictement indispensables et les travaux post-démolition strictement nécessaires à la sécurisation des lieux, seront effectués d'office, par l'entreprise dûment diligentée par la Ville de Liège. Ils seront effectués dans les délais techniques les plus brefs.

§ 2. Les travaux repris au § 1^{er} seront exécutés aux frais, risques et périls des titulaires de droits réels de l'immeuble à démolir.

[...] ».

Cette décision constitue l'acte attaqué.

14. Le 24 mars 2026, le bourgmestre de la partie adverse confirme l'agrandissement du périmètre de sécurité et en informe le requérant.

15. Le même jour, le requérant adresse un courriel dans lequel il écrit ce qui suit :

« Je suis pleinement conscient que la situation relative au bien immobilier susmentionné entraîne des répercussions pour la commune et, plus largement, pour l'ensemble de la communauté, notamment en matière de sécurité publique et de circulation (en raison de la fermeture partielle de l'une des deux voies). Je tiens à préciser que je ne souhaite en aucun cas que la détérioration du bâtiment puisse

causer des dommages aux véhicules des passants, ni qu'un piéton puisse être blessé en raison de son état.

Dans la mesure du possible et avec votre accord, je me serais présenté auprès de vous en personne. Toutefois, il m'est actuellement impossible de rentrer de l'étranger en raison des perturbations affectant les vols à la suite du conflit en cours. Mes vols ont été annulés à plusieurs reprises, et il arrive que le personnel aéroportuaire lui-même n'en soit informé qu'au tout dernier moment.

Dans votre courrier, vous faites référence au rapport d'expertise, dont le contenu correspond à des mesures qui m'ont été présentées à plusieurs reprises comme étant envisageables (et même envisagées) à savoir, l'enlèvement provisoire de la façade, ainsi que de toute autre partie détériorée présentant un danger immédiat pour le public, ainsi que la fermeture provisoire de la partie démolie. Or, à la suite de votre décision, il est désormais question d'une démolition complète du bâtiment.

S'agissant de la cave, le rapport mentionne la présence d'humidité, la corrosion des poutrelles ainsi qu'une détérioration de certaines briques. Une ventilation insuffisante et l'humidité qui en résulte ne constituent toutefois pas un phénomène exceptionnel, y compris dans les caves de bâtiments habitables. Comme le souligne l'expert, les poutrelles de la cave peuvent être renforcées et des appuis complémentaires peuvent être installés ; le cas échéant, des mesures visant à améliorer la ventilation et à favoriser l'assèchement des lieux peuvent également être mises en œuvre.

Si la façade nécessite un démontage plus étendu, il conviendrait d'opter pour cette solution, et le pignon et la toiture pourraient également être partiellement démontés selon les nécessités.

Le rapport d'expertise ne fait nullement état d'une impossibilité de réaliser ces travaux ; il se borne à souligner que leur coût pourrait être plus élevé que celui d'une simple démolition. J'ai bien conscience que le coût des interventions nécessaires me sera facturé et je m'engage à en assumer la charge.

Toutefois, je soutiens que, tant dans l'intérêt public que dans mon propre intérêt, la démolition totale du bâtiment ne constitue pas la solution la plus idéale.

La pénurie de logements disponibles est aujourd'hui une problématique croissante dans notre société, et la démolition de cet immeuble ne ferait, selon moi, qu'aggraver cette situation. Je reconnais que la mesure que vous envisagez résulte de mon inaction jusqu'à présent, et j'en assume pleinement la responsabilité. Je m'engage néanmoins à entreprendre les travaux nécessaires afin, dans un premier temps, de consolider davantage la structure du bâtiment et, à terme, de le rendre à nouveau habitable.

L'immeuble en question présente un volume important et une superficie considérable, comprenant notamment un vaste rez-de-chaussée qui pourrait être transformé en appartement ou affecté à un autre usage. Avec la disparition progressive des établissements bancaires, la commune n'est plus tout à fait ce qu'elle était autrefois. Les activités commerciales n'y prospèrent plus comme par le passé, mais une évolution demeure possible si le rez-de-chaussée [était] converti en local commercial, avec des emplacements de stationnement situés directement devant le bâtiment. Les étages supérieurs pourraient quant à eux être aménagés en plusieurs appartements destinés à accueillir plusieurs familles.

Il s'agit d'un projet que j'ai à l'esprit depuis de nombreuses années, et ce depuis l'acquisition initiale du bien, acquisition pour laquelle je continue par ailleurs à rembourser un emprunt hypothécaire. Reconnaisant que mon prêt vous semble peut-être peu pertinent, je ne souhaite que préciser que les mensualités que je paie me sont destinées à atteindre un jour l'objectif que je me suis imposé. Objectif qui

risque fort de ne pas se matérialiser si le bâtiment est intégralement démoli. En raison de diverses difficultés, tant liées à mon état de santé qu'à d'autres circonstances, je n'ai malheureusement pas été en mesure de faire progresser ce projet jusqu'à présent. Toutefois, j'ai relativement récemment obtenu le permis d'urbanisme sollicité et j'ai désormais l'intention de procéder à la rénovation du bâtiment.

Je vous saurais dès lors gré de bien vouloir suspendre la démolition envisagée et d'autoriser, à la place, la réalisation des travaux strictement nécessaires afin de garantir la sécurité publique et de permettre la réouverture de la voie, tout en m'accordant un délai supplémentaire pour l'exécution des travaux complémentaires que je m'engage à entreprendre.

La façade, les corniches, la toiture, le plafond de la cave, *etc.*, toute partie du bâtiment nécessitant une rénovation, une reconstruction ou un remplacement ; tout ce que l'expert a jugé nécessaire sera entrepris (et bien encore). Tel est mon intention. Malgré mon âge avancé et mes problèmes de santé, j'ai rouvert mon magasin en vue de financer ce projet. Le cas échéant, je serai en mesure de vous donner plus de détails sur la finalité de ce projet et sur l'état dans lequel je prévois de restaurer le bâtiment.

Dès que les circonstances permettront mon retour, la remise en état de ce bâtiment constituera ma priorité immédiate. En collaboration avec un architecte et un ingénieur, je veillerai à améliorer son état et à assurer la réalisation des travaux nécessaires. J'aurai également l'honneur de solliciter un entretien avec vous en personne, si vous en marquez l'accord. Je veillerai par ailleurs à ce que les professionnels concernés coopèrent pleinement avec vos services, notamment en vous transmettant leurs rapports et en exécutant les travaux dans le respect de vos autorisations ».

16. Le 30 mars 2026, le bourgmestre adopte un arrêté qui « maintient l'arrêté du 20 mars 2026 ordonnant de procéder à la démolition de l'immeuble ».

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

Dans sa note d'observations, la partie adverse soutient que le recours est irrecevable parce que l'acte attaqué a été remplacé par l'arrêté du 30 mars 2026, lequel n'est pas critiqué par le requérant.

IV.2. Appréciation

Il est de jurisprudence constante que constitue un acte administratif annulable par le Conseil d'État la manifestation unilatérale de volonté destinée à produire des effets juridiques. Un acte purement confirmatif d'un acte administratif antérieur ne modifie pas l'ordonnancement juridique, ce dernier l'ayant déjà été par l'acte initial. Il n'est dès lors pas susceptible d'être annulé et un recours dirigé à son

encontre serait irrecevable. Le rejet d'un recours gracieux, sans réexamen de la demande, constitue un simple acte confirmatif qui n'est pas susceptible de recours.

L'arrêté du 30 mars 2026 repose sur des motifs similaires à ceux de l'acte attaqué et son dispositif n'impose pas une nouvelle décision mais se limite à constater que « L'arrêté du 20 mars 2026 ordonnant de procéder à la démolition de l'immeuble concerné est toujours en vigueur et sort toujours ses effets », sans mentionner de voies de recours.

Dans ces conditions, l'absence de recours contre cet arrêté, purement confirmatif de l'acte attaqué, n'a pas d'incidence sur la recevabilité du recours.

L'exception soulevée par la partie adverse est rejetée.

V. 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.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, du principe général de droit de bonne administration, du principe général de droit de devoir de minutie, du principe général de droit de proportionnalité et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que l'autorité méconnaît l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale en fondant sa décision sur des considérations relatives à la circulation routière. Il affirme que cette disposition exclut la police de la circulation de son champ d'application et en déduit que la mise en place d'un feu tricolore ainsi que l'objectif de rétablir le trafic ne peuvent légalement justifier la mesure contestée.

Il expose que l'élargissement du périmètre de sécurité suffit à assurer la sûreté des lieux. Il en conclut que la motivation de l'acte est erronée en ce qu'elle repose sur des impératifs liés à la fluidité de la circulation.

Il conteste ensuite la proportionnalité de la mesure de démolition. Il estime que la sécurité de l'espace public est déjà garantie par le périmètre étendu et considère qu'une stabilisation de l'immeuble, conforme aux recommandations du rapport d'expertise, constitue une solution moins attentatoire à ses droits.

Il dénonce le fait que l'autorité privilégie la démolition dans le but de libérer plus rapidement la chaussée. Il y voit une atteinte injustifiée à son droit de propriété, dès lors qu'une alternative existe permettant de préserver son immeuble tout en maintenant la sécurité.

Il soutient, en outre, que la décision méconnaît le principe de proportionnalité, faute d'une mise en balance adéquate entre son préjudice et l'intérêt invoqué par l'autorité. Il reproche également à celle-ci de ne pas avoir procédé à un examen soigneux des différentes options, en violation du devoir de minutie.

Il ajoute que l'argument tiré du coût des travaux ne peut être retenu, dès lors qu'il accepte d'en assumer la charge, ce qui exclut tout impact budgétaire pour la partie adverse.

VI.2. Appréciation

L'article 133, alinéa 2, de la Nouvelle loi communale dispose comme suit :

« Sans préjudice des compétences du Ministre de l'Intérieur, du gouverneur et des institutions communales compétentes, le bourgmestre est l'autorité responsable en matière de police administrative sur le territoire de la commune ».

L'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale dispose comme suit :

« De même, 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.

Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas exclue de la compétence des communes, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont :

1° tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques; ce qui comprend le nettoyage, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des

bâtiments qui puisse nuire par sa chute, et celle de rien jeter qui puisse blesser ou endommager les passants, ou causer des exhalaisons nuisibles; la police de la circulation routière, en tant qu'elle s'applique à des situations permanentes ou périodiques, ne tombe pas sous l'application du présent article ;

2° le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique, telles que les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues ; le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les bruits et attroupements nocturnes qui troublent le repos des habitants ;

3° le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait de grands rassemblements d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics ;

4° l'inspection sur la fidélité du débit des denrées pour la vente desquelles il est fait usage d'unités ou d'instruments de mesure, et sur la salubrité des comestibles exposés en vente publique ;

5° le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties ;

6° le soin de remédier aux événements fâcheux qui pourraient être occasionnés par la divagation des animaux malfaisants ou féroces ;

7° la prise des mesures nécessaires, y compris les ordonnances de police, afin de combattre toute forme d'incivilités ».

En application des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, le bourgmestre peut adopter des mesures préventives en vue d'assurer le respect de l'ordre public matériel, c'est-à-dire la propreté, la salubrité, la sûreté ou la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics. Les mesures imposées par le bourgmestre sur le fondement de ces dispositions doivent présenter un lien avec l'objectif de mettre fin aux troubles à l'ordre public constatés et être proportionnelles à cet objectif.

Les deux conditions légalement requises pour l'adoption, par le bourgmestre, d'un arrêté de police administrative de démolition ou de réparation d'un immeuble menaçant ruine consistent, d'une part, en l'existence d'un bâtiment menaçant ruine et, d'autre part, en un danger pour la sûreté et la commodité de passage sur les voies publiques.

La situation d'un immeuble « menaçant ruine », au sens de l'article 135, § 2, alinéa 2, 1°, de la Nouvelle loi communale, ne constitue pas une situation « permanente ou périodique » au sens de cette même disposition, quand bien même la détermination d'un périmètre de sécurité est susceptible d'avoir un effet sur la circulation routière. Si une telle mesure peut être utile pour éviter un danger immédiat, elle ne dispense toutefois pas l'autorité de prendre, par la suite, les mesures prévues par la disposition précitée afin de rétablir la sûreté et la commodité de passage sur les voies publiques.

En l'espèce, le service d'incendie a dû intervenir à la suite de la chute de matériaux sur la voie publique, tandis que plusieurs rapports d'expertise montrent que

la façade avant de l'immeuble et le coin avant du pignon droit sont menacés d'effondrement.

Dans ces conditions, l'acte attaqué a pu légalement considérer que l'immeuble en question « menace ruine », ce qui implique que le bourgmestre est habilité à en imposer la démolition ou la réparation.

Dans l'appréciation de la proportionnalité de la mesure consistant à ordonner la démolition de l'immeuble plutôt que sa réparation, il peut être tenu compte de la circonstance qu'un précédent arrêté ordonnant la réparation n'a pas été respecté par le requérant, alors qu'il ne l'a pas attaqué, et qu'en raison de la dégradation avancée de l'état de l'immeuble, qui est due à sa négligence, les travaux de démolition sont moins onéreux que ceux qui seraient nécessaires pour assurer une sécurisation qui ne rétablirait pas l'habitabilité et ne pourrait être que précaire en l'absence d'un entretien périodique.

Il n'est pas établi que, face à ces circonstances, aucune autre autorité n'aurait opté pour une mesure de démolition plutôt que pour l'adoption d'un nouvel arrêté ordonnant la réparation de l'immeuble.

Le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation du principe *audi alteram partem* et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels.

Le requérant soutient que l'autorité méconnaît le droit d'être entendu en invoquant à tort l'urgence pour écarter toute consultation préalable. Il affirme que cette urgence n'est pas valablement établie.

Il expose que l'urgence retenue repose en réalité sur la perturbation de la circulation et non sur un risque imminent d'effondrement de l'immeuble. Il relève que l'élargissement du périmètre de sécurité permet déjà de prévenir tout danger pour les usagers. Il en déduit que la situation ne présente pas un caractère d'extrême urgence lié à la sécurité des personnes, mais uniquement des inconvénients liés au trafic. Il considère, dès lors, que cette circonstance ne justifie pas de déroger à son droit d'être entendu.

Il soutient que l'autorité aurait dû lui offrir la possibilité de présenter ses observations avant l'adoption de la décision. Il précise que celles-ci n'ont pu être formulées que postérieurement, dans un courriel du 24 mars 2026, ce qui démontre le caractère tardif et insuffisant de cette faculté. Il critique, en outre, la motivation de l'acte, qu'il estime inexistante ou à tout le moins insuffisante en ce qui concerne l'urgence invoquée.

VII.2. Appréciation

Le principe général de droit *audi alteram partem*, ou d'audition préalable, impose à l'administration qui envisage de prendre une mesure grave d'entendre son destinataire pour lui permettre de faire valoir ses observations quant à ladite mesure, à moins que l'urgence soit telle qu'une audition ne soit pas possible sans mettre en péril les intérêts publics auxquels l'administration a pour mission de veiller. Il s'agit, d'une part, de permettre à l'intéressé de faire valoir son point de vue compte tenu de la gravité de la mesure que l'autorité s'apprête à prendre à son égard et, d'autre part, de permettre à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause, ce qui implique qu'elle puisse décider de manière éclairée, sans commettre d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation. Le fait de permettre au destinataire de l'acte de faire valoir son point de vue par des observations écrites est suffisant au regard du principe *audi alteram partem*.

En l'espèce, l'état de délabrement de l'immeuble du requérant, qui avait déjà entraîné la chute de matériaux sur la voie publique, et son risque d'effondrement, attesté par les rapports d'un expert, ont créé une situation d'urgence susceptible de justifier que l'autorité ne soit pas tenue d'attendre le retour en Belgique du requérant, à une date indéterminée, pour l'entendre avant de prendre l'acte attaqué.

Par ailleurs, le point de vue du requérant, selon lequel il s'opposait à la démolition de l'immeuble n'était pas inconnu de la partie adverse puisque celle-ci l'évoque dans la motivation formelle de l'acte attaqué.

Le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 16 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation

formelle des actes administratifs individuels, du principe général de droit de proportionnalité et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que la décision attaquée porte atteinte à son droit de propriété garanti par l'article 16 de la Constitution. Il rappelle que, si l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale permet à l'autorité d'intervenir sur une propriété privée, celle-ci doit néanmoins respecter le principe de proportionnalité.

Il affirme que la motivation justifiant le choix de la démolition plutôt que des mesures de stabilisation fait défaut. Il relève que les seules raisons évoquées tiennent à la rapidité d'exécution et au rétablissement de la circulation.

Il en déduit que la motivation est insuffisante. Il précise que, si l'autorité entend se fonder sur la nécessité de rétablir rapidement la circulation, un tel motif est inopérant, dès lors que cette question est étrangère au champ d'application de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

Il soutient également que, à supposer que le coût inférieur de la démolition soit invoqué, un tel argument serait dénué de pertinence. Il souligne qu'il supporte lui-même les frais des travaux, de sorte que la partie adverse ne subit aucun préjudice financier.

Il expose qu'il a exprimé, dans son courriel du 24 mars 2026, sa volonté de rénover l'immeuble plutôt que de le voir démolir. Il considère que cette option est légitime et compatible avec l'objectif de sécurité poursuivi par l'autorité, et qu'elle s'inscrit dans le sens des recommandations du bureau d'expertise jointes à la décision.

Il constate que l'acte attaqué n'explique pas les raisons pour lesquelles l'autorité s'écarte de cet avis technique. Il en infère que la décision privilégie indûment la rapidité au détriment d'une analyse approfondie.

VIII.2. Appréciation

La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. 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.

Les articles 133 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale habilite le bourgmestre à adopter des mesures de police de portée individuelle. Ces mesures peuvent porter à la propriété privée une atteinte proportionnée aux risques que la situation comporte pour l'ordre public matériel, en particulier, en l'occurrence, la salubrité et la sécurité publiques. L'article 16 de la Constitution ne fait pas obstacle à l'exercice de pareille prérogative, qui ne constitue pas une expropriation. Si l'atteinte au droit de propriété est ainsi autorisée, encore faut-il qu'elle soit proportionnée au but poursuivi.

Le principe général de droit de la proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les motifs de fait fondant un acte administratif et son objet et que la mesure qu'il cristallise soit en rapport raisonnable avec les éléments factuels qui la fondent, soit justifiée et ne procède pas d'un quelconque arbitraire. Une telle appréciation relevant de l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire de l'autorité, le Conseil d'État n'exerce qu'un contrôle marginal et ne peut, au regard du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs, sanctionner un défaut de proportionnalité que s'il est manifeste, c'est-à-dire tel qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait raisonnablement pu prendre la même décision. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Tout doute doit être exclu. Il ne suffit donc pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure serait raisonnablement admissible ou même meilleure.

En l'espèce, les motifs pour lesquels l'autorité a opté pour la démolition plutôt que la réparation ne sont pas exclusivement liés à la rapidité d'exécution en vue du rétablissement de la circulation, mais également à l'état de délabrement de l'immeuble du requérant, lequel nécessite des réparations onéreuses, ainsi qu'à la passivité de ce dernier à l'égard d'un précédent arrêté ordonnant des réparations, à un stade de détérioration pourtant moins avancé. Quand bien même le coût des travaux pourra être répercuté sur le requérant, ce sont les deniers publics de la partie adverse qui devront les financer et il n'était pas interdit à celle-ci d'en tenir compte dans son appréciation du choix de la mesure à ordonner. À cet égard, compte tenu de ces éléments, la mesure de démolition ordonnée par l'acte attaqué ne peut pas être considérée comme disproportionnée.

Par ailleurs, l'expert n'a pas préconisé l'une ou l'autre mesure mais a uniquement indiqué la liste des travaux qui seraient requis si la réparation était ordonnée, tout en estimant que ces travaux ne permettraient pas de restaurer

l'habitabilité, qu'un entretien périodique serait indispensable pour éviter une nouvelle dégradation et que ces travaux risquaient d'être plus onéreux qu'une démolition. En optant pour cette dernière solution, l'autorité ne s'est pas écartée de l'avis de l'expert.

Le troisième moyen n'est pas sérieux.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de la contradiction des motifs, du principe général de droit de devoir de minutie, du principe général de droit de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que la motivation de l'acte attaqué est entachée d'une contradiction. Il relève que l'autorité affirme, d'une part, l'absence de réaction des propriétaires pour justifier la démolition de l'immeuble et observe, d'autre part, que cette même autorité reconnaît qu'un des propriétaires a expressément marqué son désaccord quant à cette démolition. Il en déduit qu'il ne peut être valablement soutenu qu'aucune réaction n'a été exprimée.

Il considère que cette contradiction affecte la cohérence de la motivation et en compromet la validité. Il estime, en outre, qu'une motivation plus complète et adéquate s'imposait quant au choix de la mesure retenue.

IX.2. Appréciation

Le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif 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'espèce, le motif selon lequel « les titulaires de droits réels sont défaillants depuis plusieurs années » fait référence à la circonstance, non contestée, que le requérant ne s'est pas conformé à un précédent arrêté ordonnant des réparations, tandis que le motif indiquant que « l'un des propriétaires a déjà marqué son désaccord quant à la démolition de l'immeuble » relate l'opposition du requérant à cette dernière mesure, laquelle n'est pas davantage contestée.

Par conséquent, ce n'est pas la motivation de l'acte attaqué qui apparaît comme étant contradictoire, mais bien l'attitude du requérant qui exige que l'autorité adopte une nouvelle mesure de réparation alors qu'il n'a pas jugé utile d'exécuter la précédente.

Le quatrième moyen n'est pas sérieux.

X. 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^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 13 avril 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart