

A. 23.391/VI-5898.

N° 20.455

## A R R E T.

-----

Le Conseil d'Etat, section d'administration,  
VIème chambre,

- En cause :
1. DE GREGORIO Domenicantonio  
rue d'Avroy 8  
4000 Liège,
  2. MEROLA Angela, épouse DE GREGORIO,  
rue d'Avroy 8  
4000 Liège,
  3. FRANCHI Dominique  
boulevard d'Avroy 47  
4000 Liège,
  4. BALHAN Marguerite, épouse FRANCHI,  
boulevard d'Avroy 47  
4000 Liège,
  5. CEPPI Rino  
rue des Clarisses 62  
4000 Liège,
  6. GALLOY Henriette, épouse CEPPI,  
rue des Clarisses 62  
4000 Liège,
  7. BEIJERS Alphonse  
rue Charles Magnette 12 C  
4000 Liège

contre :

l'Etat belge, représenté par le  
Ministre de la Culture française,  
actuellement Ministre de la  
Communauté française.

partie intervenante :

la société anonyme  
Vandenheuvel-Ixelberg,  
rue Pierre Van Humbeek 5  
1080 Bruxelles.

Vu la requête introduite le 23 décembre 1977, aux termes de laquelle Domenicantonio DE GREGORIO et son épouse Angela MEROLA, Dominique FRANCHI et son épouse Marguerite

BALHAN, Rino CEPPI et son épouse Henriette GALLOY ainsi que Alphonse BEIJERS postulent l'annulation de l'arrêté royal du 25 octobre 1977 qui "classe en raison de leur valeur historique et artistique, les façades, les toitures, la cage d'escalier, l'entièreté du volume intérieur ainsi que les caves de l'immeuble sis rue Saint-Paul n° 27, 29 et 31, à "Liège";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. CHARLIER, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 5 mars 1979 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la requête introduite le 14 avril 1978, par laquelle la société anonyme Vandenheuvel-Ixelberg demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 avril 1978 accueillant cette intervention;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des deux premières parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 16 mai 1980 fixant l'affaire à l'audience du 12 juin 1980;

Entendu M. le président REMION en son rapport;

Entendu, en leurs observations, Me SIMAR, loco Me HANNEQUART, avocat, qui comparaît pour D. DE GREGORIO et A. MEROLA, Me RENARD, avocat, qui comparaît pour D. FRANCHI, M. BALHAN, R. CEPPI, H. GALLOY et A. BEIJERS, Me PENELLE, avocat, qui comparaît pour la partie adverse et Me LAINE, avocat, qui comparaît pour l'intervenante;

Entendu M. l'auditeur CHARLIER en son avis contraire;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Quant aux faits.

Considérant que les faits peuvent être résumés comme suit :

1. Par acte reçu par le notaire Wiser de Liège, le 1er avril 1970, Marcel Raskin et son épouse Ghislaine Thiriard, ainsi que Denise Raskin et son époux Pierre Monsarrat ont donné à bail à la société anonyme Vandenneuvel Ixelberg une partie de l'immeuble sis à Liège, 27, 29, 31, rue Saint-Paul, immeuble dont ils sont propriétaires, la partie louée étant une certaine surface du rez-de-chaussée à front de rue plus une partie des cours servant actuellement de passage, et tous les locaux du rez-de-chaussée dans l'immeuble en fond de cour, outre le hall et les caves.

Ces locaux ont été donnés en sous-location :

- une partie à Domenicantonio DE GREGORIO et à son épouse Angela MEROLA en vue de l'exploitation d'un restaurant;
- l'autre partie à Dominique FRANCHI et son épouse Marguerite BALHAN, Rino CEPPI et son épouse Henriette GALLOY et Alphonse BEIJERS, en vue de l'exploitation d'un cercle privé.

Selon les requérants, par citation du 29 janvier 1974, les propriétaires ont demandé la résiliation du bail et cette cause serait toujours pendante devant le juge de paix du second canton de Liège.

2. Le 15 septembre 1975, la commission des monuments et des sites sollicita du Ministre de la Culture française "l'autorisation de pouvoir entamer la procédure prescrite "par la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments

"et des sites en vue du classement repris sous rubrique",  
ce classement étant "façades, toitures et cage d'escalier"  
"de l'immeuble sis rue Saint-Paul n°s 27, 29 et 31" à Liège.

La commission faisait valoir : "Il s'agit d'un immeuble construit au milieu du XVIIIème siècle. A l'intérieur, un remarquable escalier d'un tracé exceptionnel et avec un décor de grande qualité dessert les appartements".

Sur une note du directeur d'administration, du 6 novembre 1975, le Ministre marque son accord.

3. Le 15 juillet 1976, un incendie cause des dégâts à l'immeuble.

4. Le 8 février 1977, la commission royale des monuments et des sites écrit au Ministre qu'elle lui transmet les éléments nécessaires à la rédaction d'un arrêté royal de classement des façades, toitures et cage d'escalier du dit immeuble.

5. En transmettant cette lettre du 8 février 1977 au Ministre, l'administrateur général de l'administration du patrimoine culturel prie le Ministre "de bien vouloir autoriser ce classement et d'apposer sa signature sur le projet d'arrêté royal ci-joint". Il ajoute toutefois : "Je tiens à signaler à Monsieur le Ministre qu'un dossier complémentaire de classement de l'intérieur de l'immeuble est actuellement soumis à l'avis de la commission royale des monuments et des sites et que la notification de l'enquête date du 8 février 1977".

En effet, le 17 janvier 1977, le directeur d'administration demanda au Ministre de bien vouloir autoriser un complément de classement. Il écrivait :

"L'ensemble des locaux de cet immeuble, y compris les caves voutées (ancien hôtel de Clerx - 1767) présente un intérêt artistique et esthétique justifiant une proposition de classement.

"En effet, les stucs des plafonds, les dessins de porte, la  
 "seconde cage d'escaliers dont la rampe en fer forgé Louis  
 "XIV est intacte du rez-de-chaussée au grenier, les boise-  
 "ries (portes, ébrasements) et cinq cheminées constituent  
 "des éléments archéologiques de qualité, s'insérant dans  
 "des locaux bien proportionnés.

"Le maintien de ces éléments dans leur contexte lors de la  
 "réhabilitation de l'immeuble dans sa fonction initiale  
 "d'habitat est souhaitable.

"Seul le classement complémentaire de l'intérieur de l'im-  
 "meuble permettra cette conservation".

Le 8 février 1977, l'administration notifie au collè-  
 ge des bourgmestre et échevins de Liège "que M. le Ministre  
 "de la Culture française a décidé d'entamer la procédure  
 "visant au classement sous rubrique", ce classement étant :  
 "entièreté du volume intérieur ainsi que les caves de l'im-  
 "meuble sis rue Saint-Paul 27-29-31" à Liège. L'administra-  
 tion répète la justification donnée par le directeur d'admi-  
 nistration dans sa lettre adressée au Ministre le 17 janvier  
 1977.

6. L'administration communale de Liège diffuse, par  
 avis du 10 février 1977, cette proposition de classement.  
 Le 7 mars 1977, le conseil communal en prend acte.

7. Cette proposition de classement provoque plusieurs  
 réclamations. Le 9 mars 1977, la société anonyme  
 Vandenneuvel-Ixelberg, partie intervenante, fait valoir no-  
 tamment :

"Nous avouons ne pas voir a priori, les motifs qui  
 "seraient susceptibles de justifier un classement des locaux  
 "qui étaient affectés à l'exploitation d'un restaurant et  
 "qui doivent conserver cette affectation. Nous voyons donc  
 "moins bien encore les motifs qui pourraient justifier le  
 "classement des caves.

"Nous nous permettons d'attirer votre attention sur  
"le fait que le plan de reconstruction du restaurant (né-  
"cessaire en raison de l'incendie) prévoit pour satisfaire  
"aux normes de sécurité, la création d'une issue de secours  
"par les caves.

"L'impossibilité de réaliser ce projet compromettrait  
"très gravement les possibilités d'exploitation du restau-  
"rant et lèserait par là sérieusement nos intérêts et ceux  
"de nos sous-locataires".

Le 10 mars 1977, D. DE GREGORIO, sous-locataire d'une  
partie du rez-de-chaussée où il exploite un restaurant, fait  
valoir :

- que l'incendie du 15 juillet 1976, dont il qualifie  
l'origine de douteuse, a détruit une partie des locaux  
qu'il occupe;

- que son architecte a établi, en respectant la première  
proposition de classement (façades, toitures et cage d'es-  
calier ), des plans de restauration des locaux commerciaux;

- que c'est postérieurement au dépôt de ces plans à l'ad-  
ministration, qu'une seconde proposition de classement est  
intervenue couvrant cette fois l'entièreté du volume inté-  
rieur de l'immeuble;

- que cette seconde proposition n'a comme but que de  
servir les intérêts privés des propriétaires; cette affir-  
mation est fondée sur trois considérations : la commission  
des monuments et des sites a examiné avec soin l'immeuble  
et n'a proposé de classer que les façades, toitures et la  
cage d'escalier; elle n'a donc rien dit du volume intérieur  
de l'immeuble; l'architecte des propriétaires déclare à qui  
veut l'entendre que la commission se pliera à ses vœux;  
enfin la seconde proposition est muette quant aux particu-  
larités de l'immeuble qui, en dehors des façades, des toi-  
tures et de la cage d'escalier, pourraient être suscepti-  
bles d'un intérêt artistique ou esthétique.

Dans une lettre dont la date n'est pas lisible, A. BEIJERS, sous-locataire d'une partie de l'immeuble où il exploite avec les requérants D. FRANCHI et son épouse M. BALHAN et R. CEPPI et son épouse H. GALLOY, un cercle privé, soutient que cette proposition est dépourvue de tout fondement.

Lui aussi soutient que cette seconde proposition de classement ne sert que les intérêts des propriétaires qui n'ont pas pu obtenir la résiliation du bail.

Examinant les diverses parties de l'immeuble, il n'aperçoit pas ce qui pourrait justifier un classement si ce n'est de la façade, des toitures et de la cage d'escalier qui font l'objet de la première proposition et éventuellement, la seconde cage d'escalier.

Il soutient particulièrement qu'en ce qui concerne les locaux qu'il occupe, il n'y a aucun élément artistique ou esthétique à sauvegarder puisque tout a été modernisé en vue de l'exploitation d'un cercle privé - il fait valoir que les caves sont sans aucun caractère et qu'au premier étage, les travaux de restauration sont récents.

8. L'administration communale organise, le 24 mars 1977, une réunion pour entendre ceux qui le désirent. Les divers réclamants et leurs conseils répètent les arguments développés dans leur réclamation écrite.

9. Le 23 mai 1977, le conseil communal donne un avis défavorable à la proposition de classement du volume intérieur et des caves. Cet avis est motivé comme suit :

"Attendu que les réclamations introduites émanent des locataires de l'immeuble et sont motivées par des intérêts locatifs, certes légitimes, mais sans rapport avec la valeur archéologique réelle ou non de l'immeuble;

"Considérant que les éléments archéologiques énumérés dans la proposition de classement sont épars dans le volume

"de l'immeuble dont ils sont partie minime et sans grande  
"valeur artistique et que, notamment, les caves sont cons-  
"tituées de voûtes simples comme il en existe des centaines  
"d'exemplaires en notre ville;

"Considérant, de plus, qu'il serait beaucoup plus pro-  
"fitable à la communauté de classer et subsidier quelques-  
"unes des nombreuses très belles façades anciennes de Liège  
"non encore protégées, plutôt que de classer et subsidier  
"des intérieurs privés, d'intérêt discutable;

"Considérant, en outre, que la précédente proposition  
"de classement du même immeuble, en cours depuis le 21 juin  
"1976 et protégeant façades, toitures et cage d'escalier  
"nous paraît suffisante pour garantir la valeur d'intérêt  
"général de l'immeuble";

Le 7 juillet 1977, la députation permanente, après  
avoir rappelé les divers éléments du dossier, émet, elle  
aussi, un avis défavorable au classement envisagé, "attendu  
"que les arguments avancés par les réclamants et le conseil  
"communal de Liège sont pertinents".

10. Le 5 octobre 1977, la commission royale des mo-  
numents et des sites écrit au Ministre :

"Objet : Liège : Entièrement du volume intérieur ainsi que  
"les caves de l'immeuble sis rue Saint-Paul n° 27-29-31.  
"Classement éventuel comme monument.  
"Proposition de classement.

"Suite à l'autorisation que vous nous avez donnée le  
"25 janvier 1977, références Direction générale des Arts  
"et Lettres - administration du patrimoine culturel -  
"n° 300.3/24/Liège/170/AHR, nous avons l'honneur de vous  
"transmettre, en annexe, le dossier précité.

"Après avoir pris acte de l'avis défavorable de la  
"députation permanente, la commission royale propose de

"maintenir sa décision initiale. Elle a émis un avis favorable à cette proposition et vous saurait gré de bien vouloir la faire sanctionner par un arrêté royal de classement. ...".

11. Le 25 octobre 1977, est pris l'arrêté royal attaqué qui, après avoir visé notamment "les propositions motivées de la commission royale des monuments et des sites en date des 8 février et 5 octobre 1977", dispose en son article 1er :

"Sont classées, en raison de leur valeur historique et artistique, les façades, les toitures, la cage d'escalier et l'entièreté du volume intérieur ainsi que les caves de l'immeuble sis rue Saint-Paul n° 27, 29 et 31, à Liège. Cet immeuble est connu au cadastre, ville de Liège, section A n° 1626 a (5 a, 68 ca)".

Quant à la recevabilité de l'intervention.

Considérant que la société anonyme Vandenheuvel-Ixelberg, poursuit, en intervenant en la cause, le même objet que les requérants, à savoir l'annulation de l'arrêté royal du 25 octobre 1977; que l'intervenante agit dans un intérêt qui aurait justifié en son chef un recours en annulation de l'arrêté attaqué; que le Conseil d'Etat ne peut, en recevant la demande en intervention, fournir à l'intervenante le moyen d'éluder les dispositions impératives de l'article 4 du règlement de procédure, pas plus qu'il ne peut fournir éventuellement aux requérants la possibilité d'obtenir l'annulation de l'arrêté attaqué par des moyens qui n'auraient pas été soulevés dans ce même délai de l'article 4 du règlement de procédure; que la requête en intervention est irrecevable;

Quant au fond.

Considérant que les requérants soulèvent un moyen

unique tiré du détournement de pouvoir, en ce que l'arrêté royal attaqué aurait été pris dans le but de favoriser les intérêts privés des propriétaires de l'immeuble et non dans le but en vue duquel le classement est prévu par la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites modifié par le décret du 28 juin 1976; que ce moyen est soulevé non contre l'ensemble de l'arrêté attaqué mais contre la partie de cet arrêté qui classe comme monument : "l'entière-  
"tièreté du volume intérieur ainsi que les caves";

Considérant que si la requête peut être interprétée comme contenant d'autres moyens, il appartient au Conseil d'Etat, même si les requérants ne soulèvent en termes exprès que le détournement de pouvoir, d'examiner préalablement ces autres moyens;

Considérant que les requérants soutiennent, dans leur requête, "que le volume intérieur occupé par les requérants (jadis occupé par une poêlerie) n'offrait plus le moindre "élément d'intérêt"; que, lors de l'enquête, les requérants avaient déposé des notes faisant notamment valoir cette absence d'éléments artistiques ou esthétiques des parties du bâtiment qu'ils occupaient et des caves; qu'ils soulèvent, de cette manière, l'absence de motifs de l'acte attaqué;

Considérant que l'article 1er de la loi du 7 août 1931 tel qu'il a été remplacé par l'article 3 du décret du 28 juin 1976 dispose en son paragraphe 1er :

"Les monuments et édifices sis sur le territoire de la région de langue française et dont la conservation présente "pour cette région un intérêt d'ordre historique, social, "artistique ou scientifique sont, en tout ou en partie, "classés par arrêté royal sous la protection de l'Etat";

que pour déterminer si la conservation du monument ou de l'édifice présente un intérêt d'ordre historique, social, artistique ou scientifique, la loi du 7 août 1931 et le décret du 28 juin 1976 organisent une procédure : la décision

du Ministre d'entamer la procédure de classement est notifiée notamment "aux propriétaires, aux titulaires de droits réels inscrits ou résultant d'actes transcrits ..." (article 1er, § 4) : le collège des bourgmestre et échevins ouvre une enquête publique par un avis indiquant notamment l'objet de la proposition - un membre du collège recueille les observations et tient une séance où sont entendus tous ceux qui le désirent - le conseil communal donne un avis motivé - (article 1er, § 5); la députation permanente donne un avis motivé (article 1er, § 6) : la commission royale des monuments et des sites adresse au Ministre ses propositions motivées (article 1er, § 7);

Considérant qu'est ainsi organisée une procédure complète dont le but essentiel est de déterminer si le monument ou l'édifice répond aux critères légaux tout en protégeant les intérêts des particuliers, propriétaires ou titulaires de droits réels sur ledit immeuble; que spécialement l'obligation faite au conseil communal, à la députation permanente et à la commission royale de motiver leurs avis et propositions constitue l'élément essentiel qui doit permettre au Roi de statuer en connaissance de cause; que spécialement la motivation des propositions de la commission royale des monuments et des sites a été considérée, lors des travaux préparatoires de la loi du 7 août 1931, comme une garantie contre toute application abusive de la loi (Session 1929-1930, Ch. des Repr. Doc. parl. n° 362 p. 4) car elle tend, selon le rapport au Sénat, à "organiser mieux" encore ... l'examen contradictoire de toute proposition "de classement et la défense des intérêts que peut compromettre pareille proposition" (Session 1930-1931, Sénat, doc. parl. n° 203 p. 3);

Considérant qu'il ressort du dossier que le conseil communal et la députation permanente ont admis les observations des requérants concernant l'absence des éléments exigés par la loi;

Considérant que la proposition de la commission royale des monuments et des sites du 5 octobre 1977 ne répond en

aucune manière aux avis défavorables précités; que le Conseil d'Etat n'est, dès lors, pas en mesure de statuer sur l'existence des faits pouvant donner lieu au classement et sur leur juste qualification;

Considérant que le moyen pris de l'absence de motifs de l'acte attaqué est fondé;

Considérant que les requérants ne critiquant que la seconde proposition faite par la commission, l'arrêté attaqué ne doit être annulé qu'en tant qu'il classe l'entièreté du volume intérieur et les caves de l'immeuble en question;

Considérant que le moyen tiré du détournement de pouvoir n'a trait qu'à ce dernier élément; qu'il n'y a pas lieu d'examiner ce moyen qui, s'il était admis, n'emporterait pas une annulation plus complète de l'arrêté attaqué,

#### D E C I D E :

##### Article 1er.

Est annulé l'arrêté royal du 25 octobre 1977 en tant qu'il classe comme monument "l'entièreté du volume intérieur ainsi que les caves" de l'immeuble sis rue Saint-Paul n° 27-29-31, à Liège.

La requête est rejetée pour le surplus.

##### Article 2.

La requête en intervention de la société anonyme Vandenheuvel-Ixelberg est irrecevable.

##### Article 3.

Est ordonnée la radiation de la transcription de l'ar-

rêté royal annulé du 25 octobre 1977 en tant qu'il classe comme monument l'entièreté du volume intérieur ainsi que les caves de l'immeuble sis rue Saint-Paul n° 27-29-31 à Liège, transcription opérée au bureau du conservateur des hypothèques à Liège.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 5.650 francs, sont mis à charge de l'Etat, ministère de la Communauté française, à concurrence de 5.250 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 400 francs.

Article 5.

Les frais de la radiation visée à l'article 3 du présent arrêt sont mis à charge de l'Etat, ministère de la Communauté française.

Les frais afférents aux formalités prévues par l'article 3 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 sont, s'il en est, mis à charge de l'Etat, ministère de la Communauté française.

Article 6.

Le présent arrêt sera publié par extrait dans les mêmes formes que l'arrêté royal partiellement annulé.

Ainsi prononcé en audience publique de la VIème chambre, le vingt-quatre juin 1900 quatre-vingt, où étaient présents :

MM. REMION, président du Conseil d'Etat,  
GREGOIRE, conseiller d'Etat,  
KNAEPEN, conseiller d'Etat,  
VAN VYVE, greffier de section.

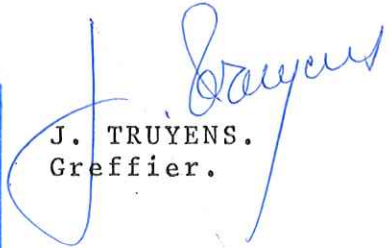
Le Greffier,

Le Président,

  
E. VAN VYVE.

  
F. REMION.

Pour copie certifiée conforme.  
Bruxelles, le 8 août 1980.  
Pour le Greffier en chef,

  
J. TRUYENS.  
Greffier.

Conservation des hypothèques  
(1<sup>er</sup> bureau)

Rue Louvrex, 33

4000 LIEGE

OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE  
8 A 12 H.

COP 000-2003051-01 - Tél. 32 08 54

C.C.P. 000-2003051-01

DEPOT 6365 SALAIRE 1393

T. DEPOT	30 -
S. »	
MENTION.	300 -
RECH.	90 -
RENOI	
TOTAL	420

MENTIONNÉ

le 13 AOUT 1980

*de l'arrêté transcrit*  
EN MARGE DES INSCRIPTIONS PRISES AU  
PREMIER BUREAU DES HYPOTHEQUES A LIEGE

VOL. 3364 No. 13

COUT Quatre cent vingt francs

LE CONSERVATEUR,



A Valoir

C.C.P. 000-2003051-01

Réf. 448/3

  
L. RAUSCH