

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.415 du 19 février 2025

A. 233.350/XIII-9239

En cause :

1. **N.B.**,

2. **M.C.**,

3. **M.C.**,

ayant tous élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jean-Marc SECRÉTIN, avocat,  
rue des Augustins 32  
4000 Liège,

contre :

**la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Laurence de MEEÛS  
et Julie CUVELIER, avocats,  
chemin du Stocquoy 1  
1300 Wavre.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 6 avril 2021 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2021 par lequel la ministre du Patrimoine décide de refuser la demande de déclassement du 24 avril 2013 et de maintenir le classement de la ferme Saint-Laurent, sise rue Saint-Laurent, 74 à Glons, tel que défini par arrêté royal du 29 mai 1952.

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 27 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 janvier 2025.

M<sup>me</sup> Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Séverine Hostier, *loco* M<sup>e</sup> Jean-Marc Secrétin, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Julie Cuvelier, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M<sup>me</sup> Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue 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.

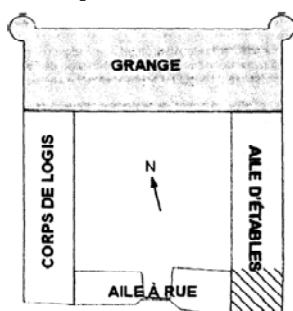
### *III. Faits utiles à l'examen de la cause*

#### *III.1. Antécédents*

1. Par un arrêté royal du 29 mai 1952, la ferme abbatiale Saint-Laurent, située rue Saint-Laurent, 74 à Glons, sur une parcelle cadastrée section C, n° 143, « est classée, comme monument en raison de sa valeur historique et archéologique, conformément aux dispositions de la loi du 7 août 1931 ».



Carte postale de 1960



2. Selon la requête, en 1955, la ferme est acquise par J.C., qui exerce la profession d'agriculteur.

3. À une date inconnue, J.-P.C., son fils également agriculteur, hérite de la ferme. La grange et l'aile d'étables sont affectées à usage agricole (étables, fenil, remise de matériel). La grange sert, ponctuellement, à l'organisation de manifestations culturelles, sociales et philanthropiques ainsi qu'à l'hébergement de mouvements de jeunesse.

4. Le 26 novembre 1970, un incendie détruit partiellement les planchers et charpentes de l'aile Est (étables), laquelle est ensuite provisoirement recouverte de tôles ondulées.

5. Le 15 août 1976, un nouvel incendie ravage la ferme. Les toits de la grange et des étables (ailes Nord et Est) sont totalement détruits et les murs des tours angulaires gravement lézardés. Le corps de logis et l'entrée charretière ne sont pas atteints.

6. Le 26 août 1976, l'architecte G.J. évalue le coût des travaux de réparation et de restauration à 14.651.807 BEF (363.208,81 €) alors que le bâtiment, dans sa globalité et tous risques compris, est assuré pour un montant de 9.336.000 BEF (231.433,9 €).

7. Le 14 octobre 1976, la commission royale des monuments et des sites (CRMS) avise J.-P.C. que « les bâtiments détruits devraient être reconstruits de manière à conserver le volume extérieur, afin de retrouver le gabarit des toitures et la gracieuse silhouette des tourelles » et que « cette restitution pourrait se satisfaire de poutres de béton et de charpentes métalliques ».

8. Le 19 octobre 1976, J.-P.C. fait part de la situation à l'État belge, en la personne du ministre de la Culture française, et suggère trois solutions :

- soit la reconstruction à frais partagés avec l'État, la province de Liège et la commune de Glons sur la base de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites ;
- soit le déclassement du bien et son utilisation libre ;
- soit l'expropriation du bâtiment et des terres avoisinantes sur la base de l'article 2, § 3, de la loi du 7 août 1931 précitée.

9. Le 24 novembre 1976, il demande à l'État belge de prendre position de manière urgente, son activité agricole dans les granges incendiées étant en péril. Il s'adresse également à la CRMS, à la commune de Glons et à la province de Liège. S'ensuivent de multiples échanges entre les différents intervenants, à l'occasion desquels plusieurs solutions sont évoquées quant au sort à réserver à la ferme, sans néanmoins déboucher sur des décisions concrètes de la part des autorités.

10. Entretemps, J.-P.C. achète un vaste hangar destiné à remplacer les granges incendiées et fait construire un corps de logis près de ce nouveau siège d'exploitation. Le 25 avril 1977, il informe les autorités concernées que la restauration de la ferme à des fins agricoles n'est plus une option et que la seule alternative qui subsiste est le déclassement ou l'expropriation.

11. Le 2 octobre 1978, il assigne l'État belge devant le juge de paix de Fexhe-Slins afin d'obtenir l'expropriation d'extrême urgence de son bien, sur la base de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

12. Le 19 octobre 1978, l'architecte G.J., à la demande de J.-P.C., établit un rapport mettant en exergue la détérioration du bien à la suite des intempéries ainsi que les risques de chute partielle de maçonnerie et d'effondrement. Il conclut que la maçonnerie des bâtiments sinistrés a perdu près de 50 % de sa valeur vénale et représente un danger réel pour le voisinage.

13. Le 6 février 1980, la Communauté française informe J.-P.C. de la décision du ministre compétent d'entamer la procédure de classement comme site de l'ensemble formé par la ferme et les 2,5 hectares de terres avoisinantes. J.-P.C. lui répond en signalant son opposition catégorique à ce classement à défaut d'expropriation.

14. En juillet 1980, il réactive la procédure judiciaire d'expropriation.

15. Par un jugement du 18 mars 1981, le juge de paix de Fexhe-Slins se déclare incompétent au motif que la loi applicable n'est pas celle du 26 juillet 1962 précitée, mais celle du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique qui organise la procédure d'expropriation dite ordinaire, laquelle relève de la compétence du tribunal de première instance.

16. Le 25 juin 1981, J.-P.C. assigne l'État belge devant le tribunal de première instance de Liège afin d'obtenir l'expropriation de son bien sur la base des articles 2, 5 et 27 de la loi du 7 août 1931 sur les monuments et sites et de la loi du 17 avril 1835 précitée. Il sollicite également une indemnisation fondée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

17. Le 19 août 1981, le bourgmestre de Bassenge prend un arrêté lui ordonnant de « démonter la partie du toit qui s'effondre et d'enlever les briques branlantes au sommet du mur ».

18. Par un jugement du 26 août 1981, le tribunal de première instance de Liège, statuant par défaut à l'égard de l'État belge, reçoit la demande de J.-P.C. et, avant dire droit, tous droits saufs des parties, désigne un collège d'experts chargé de dresser un état descriptif et estimatif de la ferme et de déterminer les indemnités auxquelles le demandeur peut prétendre en matière d'expropriation et toutes autres indemnités consécutives aux préjudices subis.

Cette expertise n'est pas mise en mouvement.

19. Le 25 janvier 1982, le conseil de J.-P.C. écrit au conseil de l'État belge pour lui faire savoir qu'à son estime, le jugement du 26 août 1981 est un jugement d'expropriation devenu définitif et donc que la ferme ainsi que le site attenants sont désormais la propriété de l'État belge. Il précise que, vu l'extrême urgence et sans reconnaissance préjudiciable quant au fond, son client « a démonté ce pignon de mur qui constituait un danger permanent et grave pour les visiteurs de la ferme et les usagers de la voie publique ».

20. Le 16 avril 1986, le bourgmestre de Bassenge prend un nouvel arrêté ordonnant à J.-P.C. d'exécuter des travaux de sauvegarde, tel que l'enlèvement des briques délitées en tête de maçonnerie des façades Sud et Est à front de voirie.

21. Le 26 juillet 1986, J.-P.C. répond à la commune qu'elle doit s'adresser « à l'État belge, responsable des monuments et sites, et à son successeur, la Communauté française, devenus propriétaires de cette ferme classée ».

22. En novembre 1986, l'association sans but lucratif (ASBL) Val du Geer, qui occupe le corps de logis depuis décembre 1983, introduit, en concertation avec J.-P.C., un dossier auprès de la Communauté française dans le but d'obtenir des subsides afin de préserver des intempéries l'écurie attenante au corps de logis en y plaçant une toiture provisoire. Cette initiative n'aboutit pas.

23. Le 16 janvier 1987, J.-P.C. assigne la Communauté française – devenue compétente pour la matière des monuments et sites – et l'État belge en reprise d'instance forcée et en rectification d'une omission matérielle dans le jugement du 26 août 1981 précité.

24. Les 12 et 13 février 1987, l'État belge fait successivement tierce opposition et opposition à ce jugement du 26 août 1981.

25. Le 10 octobre 1987, J.-P.C. conclut avec la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Trusting une convention d'occupation précaire et gratuite de l'ensemble du corps de ferme « dans la mesure des droits qui sont les siens ». Par un courrier du 31 décembre 1990, il y met fin au 31 décembre 1991.

26. Le 5 avril 1990, le bourgmestre, alerté par un rapport du service provincial des bâtiments établi le 5 mars 1990, prend un troisième arrêté ordonnant à J.-P.C. d'effectuer des travaux d'entretien et de conservation (stabilisation des zingueries et des couvertures des toitures du corps de logis principal, des têtes de maçonnerie et des toitures des annexes situées en bordure de la voie publique) pour le 1<sup>er</sup> mai 1990 au plus tard. Cet arrêté précise que, passé ce délai, les travaux seront réalisés d'office aux frais du propriétaire responsable.

27. Le 19 avril 1990, J.-P.C. répond qu'il n'est plus propriétaire du bien et renvoie vers l'État belge et ses successeurs à la suite des réformes institutionnelles, la Communauté française et la Région wallonne.

Les travaux visés par l'arrêté du bourgmestre du 5 avril 1990 précité ne sont pas réalisés.

28. Le 13 mars 1991, une partie de la façade latérale droite (aile Est) s'effondre sur le champ contigu, en bordure de la voie publique.

29. Dans un rapport du 21 février 1992 reproduit dans un constat d'huissier du 1<sup>er</sup> avril 1992, l'architecte R.G., requis par J.-P.C., conclut à l'extrême urgence de procéder au renouvellement de la couverture et de la zinguerie du corps de logis, après remplacement de boiseries, démontage et reconstruction des souches de cheminées et de la partie des murs coupe-feu dont la maçonnerie est ruinée.

30. Le 2 juin 1992, la Région wallonne – devenue compétente pour la matière des monuments et sites – écrit à la commune afin de relancer les projets de réhabilitation de la ferme. Elle y rapporte que J.-P.C. a déposé une demande de déclassement de la ferme et s'est heurté à une opposition formelle de la CRMS ainsi que de l'administration régionale des monuments, sites et fouilles. Elle précise que « bien que fort endommagé, ce bâtiment reste d'une très grande valeur architecturale et historique » et évoque diverses possibilités de réaffectation qui pourraient être subsidiées par la Région wallonne. Vu la position adoptée par les autorités compétentes, J.-P.C. renonce à sa demande de déclassement.

31. Le 1<sup>er</sup> octobre 1993, des élus communaux et des responsables régionaux se réunissent afin de trouver des solutions financières pour effectuer des travaux de sauvegarde. Le 28 octobre 1993, la commune propose à J.-P.C. de réaliser ces travaux à ses frais, avec remboursement partiel par la Région wallonne. Ces travaux ne sont pas exécutés.

32. Le 19 septembre 1994, J.-P.C. indique à la commune que l'angle Sud-Est de la ferme, en bordure de voirie, risque de s'écrouler à tout moment et la met en demeure de prendre sans délai toute disposition nécessaire ou utile pour protéger les personnes et les biens, rappelant qu'à son estime, le propriétaire actuel du bien est la Région wallonne, seule tenue de faire l'avance des frais de sauvegarde.

33. Le 28 septembre 1994, le bourgmestre informe J.-P.C. qu'il a pris une ordonnance de police et que des barrières Nadar ont été placées à l'endroit dangereux. À cette occasion, il rappelle qu'il lui a été proposé, à l'occasion d'une réunion avec des représentants régionaux, de bénéficier d'un subside plafonné à 1.250.000 BEF dans le cadre des travaux de sauvegarde, et relève que « tant au Cadastre qu'à l'Enregistrement, [il] reste seul propriétaire des biens concernés ».

34. Le 29 septembre 1994, la commune notifie à J.-P.C. qu'il doit introduire une demande de permis de bâtir pour les travaux qui s'imposent à l'angle du bâtiment menaçant de s'écrouler sur la voirie. La Région wallonne fait de même par courrier du 12 octobre 1994. Il leur répond à nouveau qu'il n'est plus propriétaire de la ferme, en précisant qu'il en reste le « possesseur-occupant » tant que les pouvoirs publics ne lui ont pas versé les indemnités d'expropriation qui lui reviennent.

35. Par un arrêté du 2 décembre 1994, le bourgmestre décide de procéder d'office aux travaux de sécurisation (démontage de l'angle Sud-Est, avec récupération des briques, et érection d'une palissade de protection afin d'interdire l'accès au domaine). Les travaux sont réalisés par la commune qui bénéficie, à cette fin, de subsides à la restauration.

36. À la suite du décès de J.-P.C. le 23 août 1995, sa veuve, N.B., première requérante, et ses fils, M.-A. C. et M.C., deuxième et troisième requérants, héritent de la ferme litigieuse.

37. De 1997 à 2000, les requérants tentent de mettre sur pieds des projets destinés à réhabiliter le site de la ferme en collaboration avec la Région wallonne et la commune de Bassenge. Ils prennent contact avec l'institut du patrimoine wallon (IPW) créé par le décret du 1<sup>er</sup> avril 1999 relatif à la conservation et à la protection du patrimoine. Aucune de ces démarches n'aboutit à une solution concrète.

38. Le 9 février 2001, ils assignent la Région wallonne devant le tribunal de première instance de Liège en reprise d'instance forcée pour rectification d'une erreur matérielle dans le jugement du 26 août 1981 précité et, à titre subsidiaire, en expropriation forcée de la ferme et en indemnisation du préjudice subi.

39. Par un jugement du 23 octobre 2003, ce tribunal constate, entre autres, que le jugement du 26 août 1981 est caduc à défaut d'avoir été signifié dans l'année et dit que l'action en expropriation introduite contre l'État belge par la citation du 25 juin 1981 est irrecevable. Il précise que le jugement du 26 août 1981 est un jugement de droit commun (et non une décision prise sur la base de la loi du 17 avril 1935) qui ne s'est pas prononcé sur le bien-fondé de l'expropriation sollicitée mais seulement, « avant-dire droit » et « tous droits saufs des parties », sur la désignation d'experts. Le jugement reçoit l'action en expropriation dirigée contre la Région wallonne mais sursoit à statuer sur son fondement. Il invite également la Région wallonne à s'expliquer notamment sur sa position quant à la possibilité de déclassement.

40. Le 20 avril 2004, l'État belge interjette appel de ce jugement.

41. Le 10 mai 2004, M.-A.C. introduit une demande de déclassement à laquelle, excepté un accusé de réception, il n'est pas donné suite.

42. Entre 2005 et 2009, les requérants tentent à nouveau de négocier une solution concertée avec la commune et la Région wallonne.

43. Le 24 avril 2009, ils introduisent une demande de certificat d'urbanisme n° 2 (CU2) relative à un projet de transformation de la ferme en 15 appartements.

44. Le 8 juin 2009, le collège communal de Bassenge émet un avis favorable conditionnel sur cette demande de CU2.

45. Le fonctionnaire délégué ayant indiqué qu'il ne peut pas donner une appréciation en l'absence de certificat de patrimoine, le 12 janvier 2011, les requérants sollicitent ce certificat auprès du département du patrimoine de la Région wallonne.

46. Par un courriel du 24 avril 2013, les requérants informent le fonctionnaire délégué de « l'abandon du projet de rénovation [...] dans le cadre du classement et de la démarche du certificat de patrimoine », le projet n'apparaissant pas économiquement viable. Ils indiquent qu'« afin de résoudre la problématique de ce chancre rural, [ils réintroduisent] donc par le présent mail une demande de déclassement du bien avec autorisation de démolir les parties en ruine en vue de réaffecter le site dans sa globalité ». À cette fin, ils envoient le formulaire adéquat complété dès le lendemain.

47. Le 8 octobre 2013, il est accusé réception de la demande de déclassement.

48. Le 6 octobre 2014, les requérants informent le bourgmestre de l'introduction de cette demande et de l'avis favorable émis par l'administration régionale. Ils lui précisent que le service juridique refuse de les informer officiellement et bloque le dossier tant que le litige n'est pas résolu.

49. Le 23 mars 2015, ils interrogent un membre du cabinet du ministre du patrimoine et le bourgmestre en ces termes :

« Suite à la réunion de ce jour, serait-il possible de creuser la piste suivante avec les juristes de la Région :

Nous désirons mener de front la demande de déclassement et la demande de CU2 (permis de lotir/d'urbanisme/autres ?).

Cela devrait certainement se faire dans le cadre d'une procédure de certificat de patrimoine.

Le fait de présenter un projet global de réaffectation du site renforcerait à notre avis la demande de déclassement partiel.

Cela permettrait d'avancer en parallèle dans les deux dossiers et d'aboutir à une solution globale (déclassement + CU2/permis nécessaire pour la réaffectation).

Dans ce cadre, il serait, à notre avis, possible que la commune remette un avis "sous réserve de déclassement" avant d'opérer au déclassement.

Si nous avons nos apaisements sur la réaffectation du site nous pourrions alors nous engager à renoncer aux poursuites en échange du déclassement.

La question est donc la suivante : est-il possible de lancer les procédures officielles de demande de permis (CU2 et/ou autres ?) en parallèle à la procédure de déclassement autrement dit avant que le déclassement ne soit acté ?

@ [monsieur P.],

Cette procédure vous agréé-t-elle ? ».

50. Le 24 mars 2015, la commune leur répond que son collègue, réuni la veille, « adhère à la proposition faite par Mr le Ministre, à savoir, le déclassement partiel et les contraintes y afférentes » et « tient à faire savoir qu'il ne se prononcera plus et ne donnera un avis que dans le cadre d'un accord global écrit et engageant toutes les parties à savoir, votre famille, le Ministre et/ou son représentant, les services Juridique et Patrimoine de la Région wallonne ».

51. Le 5 octobre 2015, les requérants indiquent au bourgmestre que le pignon du porche de la ferme se désolidarise et penche dangereusement vers la rue. Ils précisent notamment ce qui suit :

« Nous vous informons que cette partie du bâtiment, étant considérée comme une ruine, n'est plus assurable et donc plus assurée.

Nous sommes prêts à démolir l'aile avant de la ferme Saint Laurent. Cependant nous sommes bloqués par le classement.

Tant que les pouvoirs publics exigent de rester dans le cadre du classement, nous ne pourrions intervenir.

Il a en effet été démontré que nous ne pouvons économiquement pas envisager, en tant que privés, de continuer à assumer ce bâtiment en respectant les exigences du classement et en lui donnant une affectation permettant de viabiliser ce bâtiment à long terme. La demande de déclassement a été faite pour ce motif. Si ce bâtiment doit continuer à être considéré d'intérêt public, il doit être géré par le public. Nous n'en avons pas les moyens ».

52. Le 7 octobre 2015, le bourgmestre leur répond qu'il a pris un arrêté portant sur la circulation dans la rue Saint-Laurent visant à protéger les usagers et que des barrières Nadar ont été placées. Il ajoute qu'il leur incombe, en tant que propriétaires, de démolir une partie du mur acrotère situé à gauche du porche, d'enlever les tuiles menaçant de glisser vers la rue et de vérifier la résistance des filets de protection qu'ils ont placés.

53. Le 9 octobre 2015, le département du patrimoine de la Région wallonne établit un rapport de sécurité préconisant une restauration globale de la

toiture et des murs coupe-feu de l'aile à rue et des mesures de stabilisation et de ragréage de l'aile Est de la ferme ainsi que du pignon Ouest de la grange dîmière.

Par la suite, les discussions entre parties se poursuivent sans aboutir à une solution concertée.

54. Le 27 mars 2018, le département de la fiscalité générale de la Région wallonne indique aux requérants que la ferme est taxable sur la base du décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés.

55. Le 26 mai 2018, sur la base de constats d'un « risque accru de chute de matériaux autres que des tuiles et vu l'état actuel des bâtiments en ruine » tels que repris aux termes d'un rapport d'expertise du 24 mai 2018, les requérants sollicitent auprès de la commune, des différents membres du cabinet du ministre et de l'agence wallonne du patrimoine (AWaP) des informations sur les démarches administratives à respecter pour démolir l'aile à rue de la ferme qui présente un risque accru d'effondrement.

56. Le 2 octobre 2018, ils introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de démolir et démonter les ruines des granges, tours et étables de la ferme, en ce compris la majeure partie de l'aile Sud à front de la rue.

57. Le 12 octobre 2018, ils demandent à l'AWaP un certificat de patrimoine pour la démolition ou le démontage de l'ensemble du site.

58. Par une requête du 12 octobre 2018, ils réactivent la procédure pendante devant la cour d'appel de Liège.

59. Le 16 octobre 2018, ils assignent la Région wallonne devant le tribunal de première instance de Namur afin qu'elle soit condamnée à prendre une décision sur la demande de déclassement introduite le 25 avril 2013.

60. Le 13 mars 2019, l'AWaP notifie aux requérants une décision de refus de certificat de patrimoine.

61. Par un jugement du 19 décembre 2019, le tribunal de première instance de Namur condamne la Région wallonne à statuer sur la demande de déclassement sous astreinte de 250 € par jour de retard d'exécution, prenant cours 6 mois après la signification du jugement. Ce jugement est signifié le 15 janvier 2020.

62. Le 2 avril 2020, l'AWaP actualise la fiche d'évaluation datée du 14 octobre 2014. Elle y envisage le déclassement total ou partiel, la requalification de l'objet du classement (reconnaissance de la qualité de « ruines ») et le maintien du classement, pour conclure que cette dernière option est la seule défendable.

### *III.2. Faits propres à l'acte attaqué*

63. Le 19 juin 2020, la ministre du Patrimoine décide d'entamer la procédure de déclassement de la ferme Saint-Laurent.

Les requérants en sont informés par un courrier du 26 juin 2020.

64. Du 22 juillet au 31 août 2020, une enquête publique est organisée. Elle donne lieu à une réclamation et une lettre d'observations, émanant des requérants.

65. Le 14 août 2020, la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) donne un avis défavorable au déclassement.

66. Le 17 septembre 2020, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) remet « un avis d'initiative nuancé » (4 votes en faveur du maintien du classement, 2 votes en faveur du déclassement partiel et 4 votes en faveur du déclassement).

67. Le 8 octobre 2020, le conseil communal de Bassenge décide « de refuser le déclassement total du bâtiment » et « de marquer son accord pour le déclassement partiel de ce bâtiment en conservant le corps de logis, la façade à rue, le toit et les armoiries à condition que des mesures urgentes soient prises par les propriétaires pour sécuriser les lieux et pour préserver et donc arrêter la dégradation de la façade à rue ».

68. Le 17 novembre 2020, les requérants font signifier à la Région wallonne un commandement de payer l'astreinte prévue par le jugement du Tribunal de Première instance de Namur du 19 décembre 2019.

69. Le 4 décembre 2020, la Région wallonne assigne les requérants en interprétation du jugement précité et en suppression d'astreinte. Elle estime qu'un arrêté décidant d'entamer la procédure de déclassement suffit à satisfaire à la condamnation prononcée à son égard dès lors qu'il constitue « une décision sur la demande de déclassement ».

70. Le 1<sup>er</sup> février 2021, la ministre du Patrimoine refuse la demande de déclassement.

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Premier moyen*

##### *IV.1. Thèse des parties requérantes*

###### *A. La requête en annulation*

Le premier 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, du principe de séparation de pouvoirs et du principe d'impartialité, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, de la contradiction des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, les requérants soulignent que l'acte attaqué fait plusieurs fois référence au « double incendie de 1970 et 1976 ». Ils relèvent que, selon la fiche d'évaluation, à la suite de l'incendie de 1970 qui a détruit une partie de la toiture de la grange de l'aile Est, « il semble bien que les travaux de restauration n'aient pas été exécutés ». Ils soutiennent néanmoins que des travaux d'entretien ont été réalisés à l'époque et que l'AWaP, dans la fiche d'évaluation, ne conteste pas que la partie sinistrée a été « provisoirement recouverte de tôle ondulée », ce qui a, selon eux, préservé le bâtiment et son contenu des intempéries. Ils exposent que l'exploitation de la ferme s'est ensuite poursuivie normalement jusqu'à l'incendie de 1976, ce qui a impliqué la réalisation de travaux plus importants pour assurer la couverture de la grange ou, à tout le moins, un entretien de la ferme dans cet intervalle. Ils en déduisent que l'autorité commet une erreur de fait dans la décision attaquée en retenant l'absence de travaux à la suite de l'incendie de 1970 et le défaut d'entretien de la ferme après celui-ci.

Dans une deuxième branche, ils soulignent qu'en 1952, c'est une ferme encore en activité, comprenant deux granges couvertes d'une toiture, qui a été classée, et qu'en 1976, un incendie a détruit la couverture de ces deux granges (ailes Nord et Est) ainsi que la majeure partie de leur plancher. À leur estime, dès lors qu'étaient soumises à une obligation d'entretien des granges avec leur toiture, les propriétaires de la ferme étaient matériellement empêchés, après l'incendie, d'entretenir le bien tel qu'il avait été classé, puisqu'il ne correspondait plus à la situation existante au moment du classement. Ils sont d'avis que la pose d'une nouvelle toiture sur les granges ne peut être qualifiée de « travaux d'entretien ». Ils ajoutent qu'une couverture provisoire n'a pas été envisageable compte tenu des

dégâts subis par la structure, seuls des travaux de restauration restant possibles. Ils en déduisent que l'acte attaqué leur reproche à tort d'avoir méconnu leur obligation d'entretien, l'entretien des granges telles que classées n'étant plus possible en raison de la disparition de leur toiture.

Ils soutiennent avoir entretenu la ferme en empêchant la végétation de se développer dans les granges en ruine et que, si rien n'avait été entrepris pendant 45 ans, celles-ci seraient actuellement envahies d'arbres dont les dimensions des couronnes et des racines auraient menacé la stabilité des maçonneries toujours en place. Ils font valoir qu'aucun mur ne s'est effondré malgré les lézardes existantes parce qu'ils ont toujours veillé à ce qu'aucun arbre ne puisse se développer dangereusement. Enfin, ils reprochent à l'acte attaqué de leur imputer un manque d'entretien sans distinguer les différentes parties de la ferme, alors qu'il n'est pas contesté que le corps de logis se trouve en très bon état, à l'exception des deux dernières travées communiquant avec la grange Nord.

Dans une troisième branche, ils soulignent que, même si l'acte attaqué mentionne que l'autorité n'a pas à interférer dans la procédure judiciaire en cours, il y consacre de longs développements leur imputant la responsabilité de l'état de délabrement actuel de la ferme et, par conséquent, le coût exorbitant que représente actuellement sa restauration. Ils relèvent que, selon l'autorité, ils n'auraient pas « satisfait à leur obligation de maintien et de conservation en bon état de la ferme Saint-Laurent et n'ont pas agi en bon père de famille dans le cadre de la conservation et de l'entretien de la ferme Saint-Laurent » en ne réalisant « aucun travail de quelque nature que ce soit » et en n'adoptant « aucune mesure », ce qui aurait dès lors conduit à un « manque d'entretien » de la ferme. Ils font valoir qu'une telle prise de position contredit manifestement le postulat selon lequel l'acte attaqué n'a pas à interférer dans la procédure judiciaire en cours puisqu'il s'attache à démontrer une prétendue responsabilité dans leur chef dans l'état actuel du bien alors que cette question a été soumise à la Cour d'appel de Liège et que celle-ci n'avait pas encore pris sa décision. Ils relèvent que les conclusions déposées par la partie adverse dans le cadre de cette procédure judiciaire soutenaient qu'ils avaient commis plusieurs fautes en lien causal avec leur dommage. Ils en déduisent que la partie adverse a violé l'obligation d'impartialité qui doit guider son action en reproduisant, dans l'acte attaqué, sa position développée dans le cadre de la procédure judiciaire toujours pendante devant la Cour d'appel de Liège. Ils y perçoivent une tentative de s'arroger les attributions du pouvoir judiciaire qui, saisi de cette question, est le seul à pouvoir y répondre en vertu du principe de séparation des pouvoirs. À leur estime, la partie adverse ne peut pas utiliser la demande de déclassement pour régler le différend qui les oppose sur des questions purement civiles, lesquelles échappent à son autorité.

Ils soutiennent que la partie adverse ne peut considérer qu'ils ont une quelconque responsabilité dans l'état actuel de la ferme, ce dernier n'étant pas expliqué par leurs comportements et décisions mais par les rétroactes du dossier depuis l'incendie de 1976 et l'inertie des autorités successives. Ils exposent les événements intervenus après le second incendie et, à cette occasion, formulent des critiques à l'encontre de l'acte attaqué.

a) Tout d'abord, ils déduisent de l'exposé de la succession des dispositions applicables en ce qui concerne les travaux aux biens classés depuis la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites jusqu'au décret du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du patrimoine (CoPAT) que, quel que soit l'époque, le législateur et l'administration concernés, une décision préalable de l'autorité devait intervenir avant que le propriétaire puisse réaliser des travaux sur la ferme à la suite de l'incendie de 1976. Ils soutiennent que l'acte attaqué considère à tort que « [J.-P.C.] n'a pas souhaité mettre en œuvre la proposition "hybride" de restauration proposée en 1976 par la [CRMS] et s'est limité à exiger le déclassement ou l'expropriation pour cause d'utilité publique en excluant toute possibilité de restauration, comme le démontre le courrier émanant du conseil de [J.-P.C.] daté du 19 octobre 1976 ». Selon eux, il n'y a, dans le courrier de la CRMS du 14 octobre 1976, aucune invitation à introduire une demande de restauration, la commission ne faisant que rappeler que le projet de restauration, quand il sera établi, devra lui être soumis pour avis « par la filière administrative ordinaire ».

Ils relèvent qu'à l'époque, l'article 2 de la loi du 7 août 1931 précitée ne prévoyait pas de dépôt formel d'une demande pour les travaux d'entretien, de consolidation ou de restauration et qu'il découlait de cette disposition que l'État belge devait, dans un premier temps, prendre un arrêté royal déterminant les conditions et proportions de l'intervention financière de la commune, de la province et de l'État, puis, dans un second temps, communiquer au propriétaire l'offre de financement reprise dans cet arrêté, afin qu'il puisse soit accepter le financement proposé et faire réaliser les travaux d'entretien, de consolidation ou de restauration, soit demander à l'État d'être exproprié, soit ne rien faire, l'État se chargeant alors de réaliser les travaux et de récupérer ensuite la dépense dans la mesure où elle a profité au propriétaire. À leur estime, cet arrêté royal, préalable nécessaire à tous travaux, n'étant jamais intervenu, la motivation de l'acte attaqué est erronée en droit et inadéquate lorsqu'elle considère que J.-P.C. est responsable du délabrement de la ferme pour ne pas avoir « [mis] en œuvre la proposition "hybride" de restauration proposée en 1976 par la commission royale des monuments, sites et fouilles ».

b) Ensuite, ils soutiennent qu'il ressort du courrier du 19 octobre 1976 de J.-P.C., répondant à l'avis de la CRMS, que celui-ci n'a jamais omis de considérer que la restauration de la ferme était une solution qui pouvait théoriquement être envisagée mais qu'il a fait valoir qu'en pratique, ce n'était pas celle qui, économiquement, rencontrait ses intérêts. Ils en infèrent que le motif de l'acte attaqué selon lequel, par le courrier précité, J.-P.C. aurait « exclu [...] toute possibilité de restauration », est erroné et entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, ils estiment que, s'il ne partageait pas l'opinion de J.-P.C. sur le caractère inapproprié d'une restauration, l'État belge aurait dû, en tant que garant de la protection du patrimoine, prendre les mesures qui s'imposaient pour (faire) procéder aux travaux nécessaires. Ils relèvent qu'il n'a pris aucune initiative administrative ou judiciaire pour contraindre J.-P.C. à faire réaliser les travaux qui se seraient imposés, et n'a pas non plus fait procéder d'office à ces travaux pour en solliciter ensuite le remboursement du propriétaire. Ils en déduisent que l'autorité régionale ne peut se retrancher derrière ce courrier du 19 octobre 1976 pour considérer que « la prise de mesures adéquates par le propriétaire de la ferme Saint-Laurent au lendemain des sinistres aurait permis d'éviter l'aggravation des dommages causés à la ferme Saint-Laurent à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ».

En outre, ils relèvent que l'État belge avait la possibilité, dès les premiers jours après l'incendie de 1976, de déclasser le bien, ce qu'il ne fera pas, pas plus que la Communauté française ni la Région wallonne par la suite. Ils en infèrent qu'il appartient aux autorités, et plus spécialement à la Région wallonne, d'assumer la responsabilité du choix de maintenir le classement. Ils soutiennent qu'en se retranchant derrière leur prétendue inertie, la partie adverse confirme s'être placée dans une attitude passive alors qu'en tant que garants successifs de la protection du patrimoine, il incombait à l'État, puis à la Communauté française et à la Région wallonne, de prendre les initiatives nécessaires, au besoin en imposant leur volonté s'il n'était pas possible de dégager rapidement une solution concertée faute de moyens financiers dans le chef du propriétaire. Ils constatent qu'on leur reproche d'avoir mené des négociations alors même que les autorités publiques pouvaient et devaient y mettre fin dès qu'il apparaissait que l'intérêt premier, à savoir la protection du patrimoine, était en péril.

c) Ils rappellent qu'au moment de l'incendie de 1976, la ferme était affectée à l'exploitation agricole, que J.-P.C. avait besoin des granges pour poursuivre ses activités et que, dans son courrier du 19 octobre 1976, il a insisté sur le risque de conséquences économiques désastreuses à défaut d'une prise de position

rapide de l'autorité quant au sort à donner à la ferme (adoption d'un arrêté royal fixant la participation de l'État, de la province et de la commune dans les frais d'entretien, de consolidation et de restauration nécessaires, déclassement ou expropriation). Ils relèvent ainsi que, deux mois après l'incendie, l'État belge ne s'était pas encore manifesté alors que la situation devenait urgente pour l'agriculteur qui devait organiser l'hivernage du bétail et préparer les premiers travaux de culture.

Ils développent les circonstances de la construction par J.-P.C. des nouveaux hangar et corps de logis ainsi que de l'utilisation des indemnités d'assurance incendie. Ils précisent que le montant perçu de l'assurance, qui ne pouvait qu'être inférieur à 9.000.000 BEF (223.104,17 €), n'a pas suffi à couvrir le coût de construction des nouvelles installations (s'élevant à 12.422.227 BEF – 307.938,96 €) et n'était pas suffisant pour couvrir les frais des travaux de restauration des granges incendiées, estimés à l'époque à 14.651.807 BEF (363.208,81€). Ils soutiennent qu'on ne peut reprocher à J.-P.C. d'avoir cherché à limiter son préjudice face à l'absence de décision des autorités et que, ces éléments étant bien connus de l'autorité administrative, celle-ci commet une erreur de fait et une erreur manifeste d'appréciation, en les rendant responsables du délabrement actuel de la ferme du fait, notamment, du non-réinvestissement de l'indemnité de l'assurance incendie dans la restauration du bâtiment.

d) Concernant les injonctions du bourgmestre de Bassenge, ils relèvent que la Communauté française, devenue compétente pour la protection du patrimoine, n'a pas pris les dispositions qui s'imposaient le plus rapidement possible. Ils soutiennent que « c'est précisément parce que tel ne fut pas le cas, qu'effectivement, en 1981, 5 ans après l'incendie, puisqu'aucune décision n'avait été prise quant au sort à lui réserver (la nature des travaux à réaliser dépendant aussi de l'affectation à donner au bâtiment et, même sur ce point aucune décision n'était prise), que la ferme Saint-Laurent a montré ses premiers signes de décrépitude et, partant, de dangerosité ». Ils ajoutent ce qui suit :

« Le 19 août 1981, le bourgmestre de la commune de Bassenge ordonne en effet à [J.-P.C.] de “démonter la partie du toit qui s'effondre et d'enlever les briques branlantes au sommet du mur” (...). De tels travaux nécessitent un permis qui ne peut être délivré que de l'accord des autorités administratives en charge de la protection du patrimoine. [J.-P.C.] n'est donc pas légalement en mesure de répondre à cette injonction. De son côté, le bourgmestre ne mettra pas en œuvre les dispositions légales lui permettant d'agir d'office sur simple information à l'autorité en charge du patrimoine ».

Ils en déduisent que « c'est donc là aussi par une motivation erronée en droit et une erreur manifeste d'appréciation que l'acte attaqué, à plusieurs reprises, reproche aux requérants (leur auteur) de ne pas avoir donné suite aux “injonctions maïorales” qui, en réalité, étaient illégales ».

Ils évoquent l'impossibilité d'exécuter les travaux de démolition partielle sollicités par le bourgmestre sans autorisation préalable. Ils exposent que « le 7 octobre 2015, après que les requérants l'aient interpellé sur la dangerosité présentée par la ferme Saint-Laurent pour la sécurité publique (...), le bourgmestre de la commune de Bassenge leur enjoint de démolir une partie de la ferme Saint-Laurent (...), alors même que de tels travaux requièrent un permis d'urbanisme qui doit être préalablement soumis au département du Patrimoine, et que les requérants avaient déjà, de longue date, proposé une telle démolition qui a été catégoriquement refusée par la Région wallonne » et, partant qu'ils se trouvent « face à une impossibilité légale de faire suite à ce courrier de la commune de Bassenge, à laquelle l'article 206, § 3, du CWATUP permet par contre d'agir ». Ils ajoutent que « la commune de Bassenge feint par ailleurs d'ignorer qu'un bâtiment classé échappe à la libre initiative privée, son propriétaire ne pouvant y effectuer le moindre travail sans que les autorités publiques en charge de la protection du patrimoine ne marquent leur accord préalable sur celui-ci » et qu' « en l'état des discussions, la Région wallonne a bloqué toutes les initiatives présentées par les requérants qui sont donc totalement démunis face à la situation de délabrement de la ferme Saint-Laurent ».

e) Concernant la croyance erronée de J.-P.C. à son expropriation, ils relèvent que l'État belge n'a pas réagi à son courrier du 25 janvier 1982 lui faisant part de son interprétation du jugement du 26 août 1981 et que cette absence de réaction a induit chez J.-P.C. une confiance légitime suivant laquelle l'État belge se ralliait à sa lecture de ce jugement. Ils ajoutent qu'entre 1982 et 1986, l'État belge n'a pas formellement contesté cette interprétation. Ils en déduisent que J.-P.C. ne peut être rendu responsable de s'être erronément cru exproprié, comme le fait l'acte attaqué en violation des dispositions reprises au moyen, et de ne pas avoir relancé les autorités pendant plusieurs années.

### *B. Le mémoire en réplique*

Quant à la première branche du moyen, ils répliquent que, dans les développements du mémoire en réponse relatifs à la deuxième branche du moyen, la partie adverse indique que « l'acte attaqué se base sur la fiche d'évaluation qu'il fait sien conformément à l'article 23 du CoPAT », de sorte qu'une critique éventuellement dirigée contre la fiche patrimoniale est recevable. Ils reproduisent un passage de l'acte attaqué dont il ressort, selon eux, que son auteur a lui-même considéré, indépendamment de la fiche d'évaluation, que rien n'a été fait depuis l'incendie de 1970 alors que l'AWaP relève que la partie sinistrée a été « provisoirement recouverte de tôle ondulée ». Ils en infèrent que l'acte attaqué

affirme, sans le démontrer, un fait démenti par la fiche d'évaluation et que sa motivation ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité s'est écartée des observations plus nuancées de l'AWaP.

Quant à la deuxième branche du moyen, ils précisent que l'acte attaqué leur impute à tort un défaut d'entretien du bien alors qu'ils ne peuvent pas entretenir quelque chose qui n'existe plus (toitures, charpentes, planchers, tour Nord-Est, pignon Est de la grange Nord), ayant disparu dans l'incendie de 1976, ou qui ne peut plus être entretenu (l'intégrité des granges étant sérieusement compromise à la suite de la perte des toitures qui maintenaient le tout). Ils soulignent que la végétation sur place démontre que le bien est entretenu pour éviter d'autres dégradations (comme l'effondrement d'un mur à la suite de la pression de racines d'arbres) et que le corps de logis (à l'exception des deux dernières travées d'écurie jointives à la grange Nord), comme le relève l'acte attaqué, est en très bon état, habité et régulièrement entretenu puisque « entretenable ».

Ils estiment que la partie adverse ne démontre pas en quoi les maçonneries des ailes sinistrées ne sont pas entretenues et soutiennent qu'à défaut d'entretien, elles ne seraient pas « quasi-complètes ». Ils rappellent que le reste de la ferme telle que classée est toujours en place, hormis le pignon Sud de la grange Est qui a été démonté par la commune en 1994. Ils relèvent que la fiche d'évaluation à laquelle la partie adverse entend se référer ne se positionne pas quant à l'imputabilité de l'état de conservation des différentes parties de la ferme. Ils reproduisent des extraits de l'acte attaqué dont ils déduisent que c'est bien un défaut d'entretien de l'intégralité de la ferme qui leur est reproché à plusieurs reprises, sans distinguer le corps de logis.

Ils maintiennent qu'on ne peut affirmer que le monument n'a pas été entretenu depuis 45 ans, le corps de logis ayant fait l'objet d'importants travaux pour le conserver et mettre en valeur ses qualités architecturales. Il ressort, selon eux, des pièces jointes à la requête que la toiture sur les deux travées d'écurie attenantes a été refaite. Ils relèvent qu'un des requérants occupe le bien depuis 1994 et fait, depuis lors, tout ce qui est matériellement possible pour l'entretenir, mais certains désordres connus actuellement par la ferme nécessitent des interventions structurelles allant bien au-delà de simples travaux d'entretien.

Concernant les procédures judiciaires, ils rappellent que c'est parce qu'il souhaitait qu'une solution soit trouvée pour la ferme, après cinq ans d'inertie des autorités compétentes, que J.-P.C. a introduit la procédure en expropriation forcée. Ils rappellent également qu'après le jugement du 26 août 1981, sa position sur le fait qu'il s'estimait exproprié n'a pas été contestée par les autorités, lesquelles l'ont

maintenu dans cette croyance erronée, et que, nonobstant cela, J.-P.C., comme ses héritiers par la suite, ont fait preuve d'opiniâtreté pour relancer les autorités compétentes restées totalement inactives. À leur estime, il se considérait comme tiers détenteur chargé de la conservation de l'immeuble. Ils rappellent que, de 1984 à 1986, la ferme a été occupée par l'ASBL Val du Geer qui a procédé à des travaux de conservation et introduit un projet de restauration et que, de 1987 à 1990, elle a été occupée par la SPRL Trusting.

Quant à la troisième branche du moyen, ils précisent que leur recours n'est pas dirigé contre la fiche d'évaluation, la requête ne faisant référence qu'à l'acte attaqué. Ils reproduisent divers passages de celui-ci dont ils déduisent qu'il leur impute bien une responsabilité. Ils considèrent que, ce faisant, l'autorité ne se prononce pas objectivement sur la question de savoir si le monument a été ou non entretenu conformément aux obligations qui s'imposent à son propriétaire en vertu des dispositions relatives au patrimoine, mais retient qu'ils n'ont pas agi en bons pères de famille et sont responsables du délabrement de la ferme.

Ils soutiennent que l'acte attaqué traduit des concepts purement civils dans une décision administrative et que, devant la Cour d'appel, la partie adverse a déposé des conclusions soutenant leur responsabilité pour ne pas avoir entretenu la ferme et a sollicité que la Cour leur délaisse tout ou partie de leur dommage compté de leur responsabilité dans l'aggravation des coûts aujourd'hui nécessaires à la restauration du monument. Ils soutiennent que l'acte attaqué suit la même trame puisque, après avoir constaté leur responsabilité, il considère que ce n'est pas le déclassement qui est à l'origine du coût actuel des travaux de restauration mais le défaut d'entretien fautif des requérants, de sorte que ce coût n'est pas disproportionné.

Ils font valoir qu'on ne peut valablement considérer que l'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 23 mars 2021 permet de retenir un défaut d'entretien dans leur chef, la Cour écartant toute responsabilité des requérants et imputant la totalité des dégradations subies à l'inaction fautive des autorités successives. Ils sont d'avis que cette position est logique dès lors que de simples travaux d'entretien ne peuvent mettre fin à la dégradation dont le monument fait l'objet, que tout travail sans véritable intervention structurelle risque d'accélérer cette dégradation et que de tels travaux nécessitent l'autorisation, et donc l'intervention, de la partie adverse. Selon eux, celle-ci échoue à démontrer que l'arrêt précité confirme sa position suivant laquelle, si les coûts des travaux de restauration du monument est important, ils ne doivent pas être considérés comme disproportionnés dès lors qu'ils sont imputables à une inaction fautive des propriétaires.

En outre, ils estiment avoir démontré qu'ils ont procédé à l'entretien de la ferme dans les limites de ce qui était techniquement réalisable et en concluent que c'est de manière erronée et partielle que la partie adverse fonde sa décision sur leur responsabilité exclusive dans le sort actuel de la ferme sans analyser la position selon laquelle l'état du bien est imputable à la Région wallonne qui a refusé de se remettre en cause alors qu'au moment de l'adoption de l'acte attaqué, il était judiciairement établi qu'elle encourrait au moins la responsabilité de ne pas avoir diligemment dans un délai raisonnable la demande de déclassement déposée en 2013.

### *C. Le dernier mémoire*

Sur la première branche, ils relèvent qu'il est reproché à l'acte attaqué de considérer que rien n'a été entrepris suite à l'incendie de 1970 tout comme à la suite de l'incendie de 1976. Il ressort, à leur estime, des pièces du dossier administratif que des travaux ont été réalisés après l'incendie de 1970, tels que la pose provisoire de tôles ondulées, peu importe que de tels travaux ne puissent pas être considérés comme des travaux d'entretien dès lors qu'il s'agit d'un acte conservatoire visant la préservation des maçonneries et des éléments encore présents à l'intérieur du bâtiment sinistré.

Sur la deuxième branche, ils ajoutent que l'entretien des maçonneries requiert qu'elles soient stabilisées et protégées des intempéries, ce qui, selon eux, ne peut s'envisager que par la pose d'une couverture qui, compte tenu de la surface sinistrée, ne peut prendre la forme d'une couverture provisoire, laquelle relève seule de la notion de mesure d'entretien. Ils estiment que la demande de subsides introduite en 1986 par l'ASBL Val du Geer ne permet pas soutenir la thèse de la partie adverse, cette demande confirmant l'impossibilité de prévoir une toiture provisoire sur l'ensemble des parties sinistrées, mais ne l'envisageant que pour l'aile Nord. Ils reprochent à la Communauté française de ne pas avoir réservé de suite à cette demande et relèvent que l'auteur de l'acte attaqué, informé de cette demande restée sans suite, ne peut dans ces conditions leur reprocher un défaut d'entretien. Ils soutiennent que les travaux de restauration, seuls envisageables pour résoudre durablement les problèmes de stabilité et de protection contre les intempéries des bâtiments, ont été envisagés à plusieurs reprises, mais ont échoué en raison de la disproportion de leur coût, ce qui n'est pas contesté par la partie adverse.

Sur la troisième branche, ils exposent que, bien que le défaut d'entretien d'un bien classé peut intervenir dans l'appréciation de la proportionnalité du maintien du classement, l'autorité doit également avoir égard aux circonstances factuelles très concrètes qui attestent, selon eux, de l'inertie fautive des autorités compétentes successives durant des décennies. Ils relèvent toutefois qu'à aucun

moment, la partie adverse ne tient compte de sa propre attitude ou de celle de ses auteurs alors qu'elle a tout autant participé au manque d'entretien et de conservation de la ferme.

Ils ajoutent que, dans l'acte attaqué, la partie adverse ne se contente pas de démontrer l'absence d'entretien du bien – démonstration dans laquelle, selon eux, elle échoue – puisqu'elle leur reproche de ne pas avoir agi « en bon père de famille », notion civile qui, à leur estime, n'ajoute rien à la décision administrative. Ils soutiennent que, par la référence à cette notion, la partie adverse a empiété sur les compétences du pouvoir judiciaire en retenant leur responsabilité civile.

Sur la nécessité d'obtenir l'aval des autorités avant de procéder aux travaux d'entretien, de consolidation ou de restauration, ils rappellent que l'article 2 de la loi du 7 août 1931 précitée, bien que ne prévoyant pas d'autorisation préalable, requiert l'adoption préalable d'un arrêté royal déterminant les conditions et proportions de l'intervention financière de la commune, de la province et de l'État, et ce peu importe l'identité de la personne qui estime de tels travaux nécessaires. Ils constatent qu'une telle décision n'a jamais existé.

Sur la critique du défaut de mise en œuvre de la proposition hybride de restauration émanant de la CRMS en 1976, ils rappellent les termes des courriers du conseil de J.-P.C. des 19 octobre et 24 novembre 1976 pour en déduire qu'il ne s'oppose pas formellement à toute possibilité de restauration ni n'exige le déclassement ou l'expropriation, mais vise à faire part de son souhait d'un maintien de la viabilité de son activité d'exploitation agricole dans certaines conditions de rentabilité. Ils ajoutent que, suite à ces courriers et à une réunion organisée sur place avec les différents intervenants, ceux-ci n'ont pas transmis de prises de position et solutions concrètes et rapides, pourtant annoncées. Ils exposent que, vu l'inertie des autorités et le défaut de bâtiments agricoles suffisants afin de maintenir son activité agricole à flot, J.-P.C. a été contraint, selon eux, de faire construire une nouvelle ferme à l'extérieur du village et, en conséquence, a renoncé à la restauration à des fins agricoles, celle-ci n'ayant plus de sens. Ils renvoient, à l'appui, au courrier du 25 avril 1977 qui fait mention de ce choix forcé et envisage les deux autres solutions, l'expropriation et le déclassement, sans toutefois exiger que l'une ou l'autre soit retenue et sans que la porte soit refermée à une restauration à des fins autres qu'agricoles.

Sur la critique du non-réinvestissement de l'indemnité d'assurance incendie et de son utilisation aux fins de construire la nouvelle ferme, ils ne perçoivent pas en quoi cela a participé au délabrement de la ferme. Rappelant l'historique des faits, ils en infèrent que ni J.-P.C. ni ses héritiers ne se sont

désintéressés du sort de la ferme au motif qu'ils ne pourraient plus bénéficier du produit des indemnités d'assurance et que la nouvelle ferme lui a permis de poursuivre son exploitation agricole et d'engendrer des revenus et bénéfices qui auraient pu être réinvestis dans une solution sur laquelle les autorités concernées se seraient mises d'accord.

Sur la critique de ne pas avoir donné suite aux injonctions maïorales, ils rappellent qu'elles ne visaient et ne pouvaient viser que des mesures de sécurisation, dont ils n'aperçoivent pas en quoi leur réalisation aurait permis à la ferme de ne pas se dégrader.

Sur la croyance légitime de l'expropriation, ils estiment que le grief invoqué ne manque pas en fait et renvoient, à l'appui, aux différents courriers de J.-P.C., dont ceux restés sans réponse des 25 janvier 1982 et 26 juillet 1986.

#### *IV.2. Examen*

##### *A. Première branche*

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

2. Sur la première branche, la critique porte sur les considérants suivants de l'acte attaqué :

- « Considérant que, depuis le double incendie de 1970 et 1976, les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont pris aucune mesure pour, d'une part, sécuriser les ailes sinistrées de la ferme Saint-Laurent et d'autre part, limiter le coût et l'importance des dommages subis et la détérioration de la ferme Saint-Laurent ;  
[...]  
Considérant que depuis le double incendie de 1970 et 1976, les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont pris aucune mesure pour entretenir leur bien ;  
Considérant que [depuis] plus de 40 ans, les propriétaires de la ferme Saint-Laurent n'ont réalisé aucun travail de quelque nature que ce soit à la suite du double incendie dont a fait l'objet la ferme Saint-Laurent ;

[...]

Considérant que les parties sinistrées de la ferme Saint-Laurent n'ont fait l'objet d'aucun travail de restauration à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ».

Il ressort de ces motifs que l'autorité n'affirme pas que « rien n'a été entrepris à la suite de l'incendie de 1970 », pas plus qu'elle ne soutient que l'aile Est n'aurait pas été « provisoirement recouverte de tôle ondulée » en 1970, comme le relève l'annexe 1 de la fiche d'évaluation. Si, à plusieurs reprises, elle fait état du « double incendie de 1970 et 1976 », à aucun moment elle ne reproche spécifiquement à J.-P.C. de n'avoir rien entrepris entre le 26 novembre 1970, date du premier incendie qui a détruit partiellement la grange de l'aile Est, et le 15 août 1976, date du second incendie qui a ravagé notamment l'aile Est. Par l'expression « depuis le double incendie de 1970 et 1976 » et par la référence à « plus de 40 ans », il peut être raisonnablement soutenu que l'autorité vise la période postérieure au deuxième incendie de 1976.

Les requérants n'établissent pas que les motifs précités sont erronés en fait.

Les griefs relatifs au défaut d'entretien imputé aux propriétaires successifs à la suite de l'incendie de 1976 font l'objet de la deuxième branche du moyen. Il y est renvoyé.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

## *B. Deuxième branche*

3. Sur la deuxième branche, l'acte attaqué résume l'état du bien classé litigieux de la manière suivante :

« Considérant que le double incendie de 1970 et 1976 a altéré la perception de cet ensemble remarquable mais que les dommages ne sont pas irréversibles ;  
Considérant que les dommages résultant du double incendie de 1970 et 1976 ne concernent que la couverture et la charpente de 2 ailes ;  
Considérant que les maçonneries de l'aile à rue présentent un bon état général malgré une toiture vétuste ;  
Considérant que le corps de logis présente un état général très bon à l'exception des deux dernières travées d'écuries jouxtant la grange où la couverture et la charpente doivent être restaurées ;  
Considérant que la grange constituant l'aile Nord est dépourvue de couvertures, que les murs gouttereaux sont conservés pratiquement sur toute leur hauteur, y compris la frise de corniche, que le pignon Ouest est partiellement conservé, que le pignon Est est conservé jusqu'au niveau des corniches, que les maçonneries de la tourelle Nord-Ouest sont conservées jusqu'au niveau des corbeaux de sablière, partiellement en place, mais que la tour Nord-Est en revanche est éventrée sur tout son flanc Nord ;  
Considérant que les étables constituant l'aile Est sont dépourvues de la quasi-totalité des planchers et des charpentes, que les murs gouttereaux sont conservés

jusqu'au niveau de corniche, que la couverture a entièrement disparu et que le pignon Sud a été démonté par la commune de Bassenge en 1996 ;  
Considérant que les ailes Sud et Ouest sont dans un état satisfaisant ou bon, contrairement aux ailes Nord et Est pour lesquelles le double incendie de 1970 et 1976 a entamé leur intégrité, en ce que les charpentes des ailes Nord et Est doivent être considérées comme irréversiblement perdues ».

Il comporte également les passages suivants :

- « Considérant qu'en l'espèce, le maintien du classement actuel de la ferme Saint-Laurent reste l'option la plus opportune ; qu'en tout état de cause, l'état de la ferme dû à un manque d'entretien de la part des propriétaires ne peut pas être retenu à l'appui d'une demande de déclassement introduite par ceux-ci ;  
[...]  
Considérant que le coût lié à l'entretien d'un bien classé ne peut en aucun cas réduire la responsabilité du propriétaire quant à la préservation et la gestion de son bien en bon père de famille ;  
Considérant qu'il pèse sur les propriétaires d'un bien classé l'obligation de maintenir et de protéger le bien classé en bon état ;  
Considérant qu'en contrepartie de cette obligation pesant sur les propriétaires de bien classé, le législateur wallon a mis en place des mesures d'aides publiques directes et indirectes ;  
Considérant que depuis le double incendie de 1970 et 1976, les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont pris aucune mesure pour, d'une part, sécuriser les ailes sinistrées de la ferme Saint-Laurent et d'autre part, limiter le coût et l'importance des dommages subis et de la détérioration de la ferme Saint-Laurent ;  
[...]  
Considérant que depuis le double incendie de 1970 et 1976, les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont pris aucune mesure pour entretenir leur bien ;  
Considérant que [depuis] plus de 40 ans, les propriétaires de la ferme Saint-Laurent n'ont réalisé aucun travail de quelque nature que ce soit à la suite du double incendie dont a fait l'objet la ferme Saint-Laurent ;  
Considérant qu'à plusieurs reprises, la commune de Bassenge a pris un arrêté ordonnant aux propriétaires de la ferme Saint-Laurent d'exécuter des travaux de sauvegarde mais que lesdits propriétaires n'ont réalisé aucun des travaux demandés ;  
Considérant qu'entre le jugement du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 25 juin 1981 et le jugement du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 23 octobre 2003, les propriétaires de la ferme Saint-Laurent ont considéré à tort qu'ils avaient été expropriés de leur bien et que, par conséquent, ils n'ont entrepris aucun travail d'entretien, de sécurisation ou de rénovation de la ferme Saint-Laurent ;  
Considérant que l'inaction des propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent, à défaut de procéder aux travaux de sécurisation et de maintenance de la ferme Saint-Laurent, a entraîné le délabrement de l'ensemble de la ferme Saint-Laurent et a aggravé les coûts relatifs, d'une part, aux mesures de sécurisation permettant à la ferme Saint-Laurent de ne pas constituer un danger pour la sécurité publique et, d'autre part, aux mesures de restauration des éléments de la ferme Saint-Laurent sinistrés ;  
Considérant que le délabrement de la ferme Saint-Laurent est dû à l'inaction des propriétaires du bien qui ont laissé leur bien à l'abandon ainsi qu'à diverses décisions qu'ils ont prises au cours de ces 50 dernières années ;  
[...]  
Considérant que les parties sinistrées de la ferme Saint-Laurent n'ont fait l'objet d'aucun travail de restauration à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ;  
[...]

Considérant que les primes versées par l'assurance ont, semble-t-il, *a priori*, servi à financer la construction d'une nouvelle ferme au cours de l'année 1977, sise chemin de Paifve à Glons, comme en atteste un courrier de [G.D.] dans le courant de l'année 1979 et un courrier de [J.R.] daté du 13 mai 1991 ;

Considérant que plusieurs injonctions maïorales à l'encontre des propriétaires de la ferme Saint-Laurent – émises notamment en 1981, 1986 et 1990 – et relatives à l'entretien et la stabilisation de la ferme Saint-Laurent n'ont pas été exécutées par lesdits propriétaire ;

[...]

Considérant que la prise de mesures adéquates par le propriétaire de la ferme Saint-Laurent au lendemain des sinistres aurait permis d'éviter l'aggravation des dommages causés à la ferme Saint-Laurent à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ;

Considérant que l'inaction et les décisions des propriétaires successifs ont participé activement au délabrement de la ferme Saint-Laurent ;

Considérant que les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont pas satisfait à leur obligation de maintien et de conservation en bon état de la ferme Saint-Laurent et n'ont pas agi en bon père de famille dans le cadre de la conservation et de l'entretien de la ferme Saint-Laurent ;

Considérant que le coût particulièrement important des mesures de sécurisation et de restauration allégués par les propriétaires de la ferme Saint-Laurent est principalement dû à l'inaction desdits propriétaires, à leurs décisions et à leur volonté de procéder au déclassement ou à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que le prétendu caractère disproportionné entre l'intérêt patrimonial que présente la ferme Saint-Laurent et le coût éventuellement exagéré des travaux que nécessite sa sauvegarde est imputable aux choix et comportement des propriétaires de la ferme Saint-Laurent qui ont laissé ladite ferme à l'abandon sans réaliser de travaux nécessaires à sa sécurisation et sa préservation depuis maintenant 50 ans ».

En dépit d'une formulation parfois redondante, il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur estime globalement que le manque d'entretien du bien depuis le double incendie a contribué activement à alourdir le coût de sa restauration et que les propriétaires successifs n'ont pas pris les mesures adéquates pour ne pas aggraver son délabrement. Il en ressort également que l'autorité n'ignorait pas l'état du bien, et notamment celui du corps de logis, dont il est précisé qu'il présente un état général très bon. Même si l'acte attaqué évoque parfois l'« ensemble de la ferme », il est manifeste que le défaut d'entretien reproché par l'autorité ne concerne pas le corps de logis, qui n'a pas été sinistré et dont nul ne nie le très bon état.

Pour le surplus, l'acte attaqué ne reproche pas aux propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent de ne pas avoir mis une nouvelle toiture sur les parties incendiées mais de ne pas les avoir conservées et entretenues adéquatement. Les requérants n'établissent pas le caractère erroné du défaut d'entretien allégué. À cet égard, ils soutiennent, sans toutefois l'étayer, que l'entretien des granges a été rendu impossible en raison de la perte de leur couverture et qu'il n'était pas envisageable de procéder à une couverture provisoire compte-tenu des dégâts subis par la structure. Cette allégation est démentie par le contenu du dossier de demande de subsides introduit par l'ASBL Val du Geer auprès de la Communauté française le

6 novembre 1986 pour la pose d'une toiture provisoire sur les écuries se trouvant dans le prolongement du corps de logis. Sous le titre « d. Mesures de sauvegarde urgentes à prévoir », cette demande précise ce qui suit :

« 2) Aile Nord

Comme seuls subsistent encore les murs de cette aile, il serait bon de les mettre à l'abri de l'eau par une couverture de roofing par exemple.

En ce qui concerne les deux tours qui flanquent cette aile, la tour côté aile occidentale, dont l'état est encore satisfaisant, pourrait être recouverte par une toiture provisoire (plancher + roofing) qui la mettrait à l'abri de l'eau ; la tour côté aile orientale quant à elle, est à moitié écroulée et présente de grands risques d'éboulement total, la partie restante s'étant largement fissurée lors de l'éboulement partiel début octobre 1986. Vu que cette tour sert de jonction avec le mur extérieur des granges et le pignon, il y aurait de gros risques d'éboulement du pignon si la tour venait à disparaître. Il s'avère donc nécessaire de procéder à un étançonnage convenable de cette tour.

Les pignons aussi présentent certains risques à leur faîte et une mise à l'abri de l'eau s'avère là aussi nécessaire, après démontage de certaines parties présentant des risques réels d'éboulement.

3) Aile orientale

L'aile orientale est dans le même état que l'aile nord et là aussi, il serait nécessaire de réaliser une mise à l'abri de l'eau des murs pour éviter des dégradations supplémentaires.

[...]

La convention d'occupation actuelle ne nous permettant pas de disposer des ailes nord et orientale, nous ne pouvons malheureusement envisager pour le moment que la sauvegarde des écuries qui se trouvent annexées à l'aile orientale ».

Il résulte de ce qui précède que des mesures concrètes de préservation des ailes sinistrées contre les intempéries étaient préconisées par l'ASBL Val du Geer, qui selon le document précité, occupait le bâtiment depuis 1984 et avait déjà remis en état le corps de logis.

Les requérants se limitent à invoquer l'entretien des granges sinistrées au motif qu'elles ont « toujours veillé à ce qu'aucun arbre ne puisse se développer dangereusement ». À supposer qu'ils aient effectivement veillé à contenir la végétation – ce dont il est permis de douter sur le vu des photographies annexées à la fiche d'évaluation du bien – cette seule mesure ne peut raisonnablement constituer un entretien suffisant permettant d'éviter la dégradation des granges entre le sinistre de 1976 et l'adoption de l'acte attaqué.

Il n'est dès lors pas établi que l'autorité a commis une erreur de fait ou manifeste d'appréciation en considérant que les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent ont méconnu leur obligation d'entretien du bien.

Quant aux péripéties des procédures judiciaires entre les requérants et les diverses autorités successivement compétentes, elles sont sans lien avec la matérialité du défaut d'entretien critiqué.

La deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée.

### *C. Troisième branche*

4. Sur la troisième branche, l'acte attaqué est, en substance, motivé par le maintien d'un intérêt patrimonial suffisant de la ferme Saint-Laurent, la proportionnalité entre cet intérêt patrimonial et le coût des travaux que nécessite sa sauvegarde – dont la lourdeur découle de l'absence de réalisation des travaux nécessaires à sa sécurisation et à sa préservation – et par l'absence de nécessité d'un déclassement pour préserver la sécurité publique.

4.1. L'autorité administrative compétente en matière de protection du patrimoine peut, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, tenir compte pour évaluer la proportionnalité du maintien d'un classement, d'un défaut d'entretien du bien, et ce d'autant plus que la législation sur les monuments et sites a toujours mis à la charge du propriétaire d'un bien classé une obligation spécifique d'entretien qui se matérialisait au moment de l'adoption de l'acte attaqué dans l'article 22, §, 2, du Code wallon du patrimoine.

Ce faisant, l'autorité administrative ne statue pas sur une action en responsabilité civile fondée sur les articles 1382 et suivants du Code civil, n'empiète pas sur les compétences du pouvoir judiciaire et n'interfère pas dans la procédure alors pendante devant la Cour d'appel de Liège. La seule circonstance que l'autorité, comme elle l'a fait devant la Cour d'appel, soutient que les propriétaires n'ont pas entretenu correctement le bien ne suffit pas à établir sa partialité.

4.2. L'auteur de l'acte attaqué a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer que les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent ont méconnu leur obligation d'entretien depuis le double incendie de 1970-1976, et en tenir compte pour juger de la proportionnalité du maintien du classement. Il n'était pas tenu de prendre en considération, dans ce cadre, des conséquences éventuelles de l'inertie de l'État belge, de la Communauté française et de la Région wallonne, la responsabilité civile en découlant faisant l'objet par ailleurs d'une procédure judiciaire à l'occasion de laquelle les requérants peuvent être indemnisés du préjudice qu'ils déclarent subir de ce chef.

4.2.1. Quant à l'argument invoqué par les requérants selon lequel ils n'auraient pas pu procéder à de tels travaux à défaut d'avoir obtenu l'aval des autorités, il est démenti par les développements du moyen, dans la requête, lesquels précisent notamment ce qui suit :

« [...] le régime mis en place à l'époque de l'incendie était quelque peu différent de celui que nous connaissons actuellement. En effet, ces anciennes dispositions se lisaient comme suit :

“Art.2. Lorsque des travaux d'entretien, de consolidation ou de restauration deviennent nécessaires pour conserver à un monument ou édifice classé sa valeur historique, artistique ou scientifique, l'État, la province et la commune intéressés interviendront dans les frais de ces travaux en suivant les conditions et proportions à fixer par arrêté royal. La part de l'État ne pourra être inférieure à celle de la commune sauf assentiment de celle-ci.

Si, malgré les offres d'intervention qui leur sont faites, conformément au paragraphe précédent, les intéressés refusent de faire exécuter les travaux nécessaires pour prévenir la destruction ou la détérioration de l'immeuble, le Gouvernement peut les faire exécuter d'office et obtenir en justice le remboursement de la dépense, dans la mesure où elle a profité aux intéressés, sans que ceux-ci puissent invoquer le bénéfice du paragraphe précédent.

Lorsque le monument ou édifice appartient à un particulier, celui-ci peut, au lieu d'exécuter les travaux nécessaires, exiger que l'État procède à l'expropriation de son immeuble.

Art.3. Le propriétaire d'un monument ou édifice classé ne peut y apporter aucun changement définitif qui en modifie l'aspect, avant d'y avoir été autorisé par un arrêté royal pris après avis de la Commission royale des monuments et des sites et du collège des bourgmestre et échevins.

La Commission royale des monuments et des sites et le collège des bourgmestre et échevins sont censés donner un avis favorable s'ils ne se prononcent pas de façon définitive dans le délai d'un mois”.

Il existait donc une distinction entre les “travaux d'entretien, de consolidation ou de restauration”, visés à l'article 2 et les travaux qui procèdent à un “changement définitif qui en modifie l'aspect”, visés à l'article 3. En effet, par définition, des travaux d'entretien, de consolidation ou de restauration sont réalisés “à l'identique” et ne procèdent donc pas d'une modification de l'aspect du bien entretenu, consolidé ou restauré.

Or, l'imposition de requérir une autorisation préalable n'était prévue que pour les travaux qui modifient l'aspect du bien, soit les travaux visés à l'article 3.

Cette approche a été modifiée ultérieurement puisque, pour rappel, l'article 22 du décret de la communauté française du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française, prévoyait :

“Art.22. Les travaux d'entretien, de consolidation, de restauration et de mise en valeur d'un bien classé ne peuvent être entrepris sans l'autorisation préalable accordée par l'Exécutif après avis de la Commission royale et du collège des bourgmestre et échevins de la commune intéressée”.

Désormais, il est donc expressément prévu que les travaux d'entretien, de consolidation, de restauration (article 2 de la loi de 1931) et de mise en valeur (article 3 de la loi de 1931) d'un bien classé sont soumis à autorisation préalable.

Cette volonté de soumettre tous types de travaux à autorisation préalable sera maintenue jusqu'à nos jours».

Il se déduit de ce qui précède que, selon les requérants, après l'incendie de 1976 et jusqu'à l'entrée en vigueur du décret du 17 juillet 1987 (le 10 octobre 1987), des travaux « d'entretien, de consolidation et de restauration » étaient possibles sans « autorisation préalable » de l'autorité. Au demeurant, ils font valoir, dans leur mémoire en réplique, que des travaux ont été faits à la toiture du corps de logis après le 5 avril 1990. Une autorisation de l'autorité compétente pour la protection du patrimoine a donc dû être donnée pour ces travaux. Rien n'indique dès lors que si les propriétaires de la ferme Saint-Laurent avaient sollicité l'autorisation

de procéder à des travaux d'entretien et de préservation des parties touchées par l'incendie, elles ne l'auraient pas obtenue.

4.2.2. Quant à la proposition « hybride » de restauration faite par la CRMS le 14 octobre 1976, laquelle préconisait la reconstruction des bâtiments détruits et précisait que la restitution pourrait se satisfaire de poutres en béton et de charpentes métalliques, il apparaît que, dans son courrier au ministre du 19 octobre 1976, le conseil de J.-P.C. indique que son client n'était pas favorable à cette proposition au motifs qu'elle « n'a ni une réelle valeur architecturale, historique, ni un réel intérêt agricole », que « de l'intérieur, ces granges perdent tout leur charme, leur cachet d'antan et ne deviendront pas, par contre des bâtiments pratiques et modernes ». Dans un courrier du 25 avril 1977, il ajoute qu'« il ne peut plus être question pour l'agriculteur [J.-P.C.] de restaurer la ferme abbatiale Saint-Laurent à des fins agricoles » et qu'« aux yeux de [J.-P.C.], une alternative subsiste : Soit l'expropriation [...] Soit le déclassement ».

Il résulte de ce qui précède que le considérant de l'acte attaqué selon lequel J.-P.C. « n'a pas souhaité mettre en œuvre la proposition "hybride" de restauration proposée en 1976 par la Commission royale des monuments, sites et fouilles et s'est limité à exiger le déclassement ou l'expropriation pour cause d'utilité publique en excluant tout possibilité de restauration » n'est pas erroné, peu importe les raisons, notamment économiques, invoquées par les requérants pour justifier que J.-P.C. ait finalement exclu la solution de la restauration « à des fins agricoles » pour ne conserver que celles du déclassement ou de l'expropriation.

4.2.3. Les autres griefs que les requérants formulent à l'égard de l'État belge et de ses successeurs (absence de prise de mesures d'office, absence de décision de déclassement, attitude passive), quel que soit leur fondement, ne sont pas de nature à remettre en cause le constat que les propriétaires successifs n'ont pas entretenu le bien. Ces griefs, issus de la procédure judiciaire en responsabilité civile actionnée par les requérants à l'encontre des autorités, ne sont pas de nature à remettre en cause la légalité de la décision de refus de déclassement.

4.2.4. Quant au considérant de l'acte attaqué sur l'usage des indemnités d'assurance incendie versées à J.-P.C., il est libellé comme suit :

« Considérant que [J.-P.C.] et ses héritiers n'ont jamais apporté la preuve que le montant des primes d'assurances versées à la suite des deux sinistres a été réinvesti dans la restauration des éléments sinistrés de la ferme Saint-Laurent, malgré le jugement du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 23 octobre 2003. Considérant que les primes versées par l'assurance ont, semble-t-il, *a priori*, servi à financer la construction d'une nouvelle ferme au cours de l'année 1977, sise chemin de Paifve à Glons, comme en atteste un courrier de [G.D.B.] dans le courant de l'année 1979 et un courrier de [J.R.] daté du 13 mai 1991 ».

Il en ressort que l'acte attaqué se limite à considérer qu'elles semblent avoir servi à financer une nouvelle ferme, ce que les requérants ne contestent d'ailleurs pas. L'autorité a raisonnablement pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que cette décision du propriétaire du bien, quelle qu'en soit la raison, a participé au délabrement du monument litigieux.

4.2.5. Quant aux injonctions maïorales, l'acte attaqué mentionne ce qui suit :

« Considérant qu'à plusieurs reprises, la commune de Bassenge a pris un arrêté ordonnant aux propriétaires de la ferme Saint-Laurent d'exécuter les travaux de sauvegarde mais que lesdits propriétaires n'ont réalisé aucun des travaux demandés ;  
Considérant qu'entre le jugement du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 25 juin 1981 et le jugement du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 23 octobre 2003, les propriétaires de la ferme Saint-Laurent ont considéré à tort qu'ils avaient été expropriés de leur bien et que, par conséquent, ils n'ont entrepris aucun travail d'entretien, de sécurisation ou de rénovation de la ferme Saint-Laurent ;  
Considérant que l'inaction des propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent, à défaut de procéder aux travaux de sécurisation et de maintenance de la ferme Saint-Laurent, a entraîné le délabrement de l'ensemble de la ferme Saint-Laurent et a aggravé les coûts relatifs, d'une part, aux mesures de sécurisation permettant à la ferme Saint-Laurent de ne pas constituer un danger pour la sécurité publique et, d'autre part, aux mesures de restauration des éléments de la ferme Saint-Laurent sinistrée ;  
[...]  
Considérant que plusieurs injonctions maïorales à l'encontre des propriétaires de la ferme Saint-Laurent – émises notamment en 1981, 1986 et 1990 – et relatives à l'entretien et la stabilisation de la ferme Saint-Laurent n'ont pas été exécutées par lesdits propriétaires ;  
[...]  
Considérant que les propriétaires de la ferme Saint-Laurent ont refusé à plusieurs reprises, notamment en 1981, 1986 et 1990, d'exécuter des injonctions maïorales relatives à l'entretien et la stabilisation de l'aile à rue de la ferme Saint-Laurent ».

Les requérants ne contestent pas que J.-P.C. a refusé à plusieurs reprises d'exécuter les injonctions du bourgmestre de Bassenge relatives à la sécurisation du bien. Ces refus successifs étaient motivés par le fait qu'il n'était, à son estime, plus propriétaire – et donc plus responsable – du bien, ainsi qu'il ressort de ses courriers des 26 juillet 1986, 19 avril 1990 et 21 novembre 1994, mentionnés dans l'exposé des faits. À aucun moment, il n'a fait valoir l'impossibilité de procéder légalement aux travaux requis. Par ailleurs, les ordonnances de police prises par un bourgmestre dans le cadre de la police administrative générale de la sécurité publique ne sont pas illégales du seul fait qu'elles nécessitent, pour leur mise en œuvre, une autorisation relevant d'une autre police administrative.

Par un courrier du 29 septembre 1994, le bourgmestre a lui-même indiqué à J.-P.C. qu'il devait introduire une demande de permis de bâtir pour les

travaux de conservation à l'angle du bâtiment menaçant de s'écrouler sur la voirie. Ce courrier faisait état d'une promesse d'un subside minimum de 60 % de ces frais de conservation. Par un courrier du 12 octobre 1994, la Région wallonne l'a également invité à introduire une demande de permis de bâtir pour ces travaux de conservation, ce qu'il n'a pas fait. Le bourgmestre a donc décidé, le 2 décembre 1994, de faire procéder aux travaux d'office. Non seulement cet arrêté n'a pas été suspendu par l'Exécutif de la Région wallonne comme il pouvait l'être dans les 10 jours de sa notification, mais la commune de Bassenge a effectivement obtenu des subsides de la Région wallonne pour ces travaux de démontage partiel, preuve que cette dernière n'y était pas défavorable.

Quant aux travaux sollicités par le bourgmestre dans son courrier du 7 octobre 2015, à savoir – la démolition d'une partie du mur acrotère et l'enlèvement des tuiles menaçant de glisser vers la rue –, les requérants restent en défaut de démontrer qu'ils auraient sollicité l'accord de l'administration du patrimoine afin d'effectuer ces travaux précis et qu'ils se leur seraient vu refuser.

Dans un tel contexte, les requérants n'établissent qu'il n'aurait pas été possible d'obtenir un permis pour le type de travaux, strictement limités à la sécurisation des lieux, sollicités par le bourgmestre dans ses différentes injonctions.

L'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en prenant en considération le refus des propriétaires de donner suite aux injonctions maïorales, et ce peu importe que ces travaux n'auraient éventuellement pas pu permettre d'éviter la dégradation du bien, ce qui n'est pas plus établi.

4.2.6. Enfin, les développements du grief concernant la confiance légitime que l'État belge aurait induit chez J.-P.C. en ne contestant pas son interprétation de la portée du jugement du 26 août 1981 sont fondés sur l'absence de réaction de l'État belge au courrier du conseil de J.-P.C. du 25 janvier 1982. Selon la requête, « dans l'intervalle 1982 – 1986, jamais l'Etat belge n'a formellement contesté [l'interprétation de J.-P.C.] ». Cette affirmation est contredite par le contenu de la convention du 20 décembre 1983 par laquelle J.-P.C. autorise l'ASBL Val du Geer à occuper le corps de logis de la ferme à titre précaire et gratuit, qui mentionne ce qui suit :

« Art. 1. Préambule

[...]

- Que, suite à cette assignation, un jugement par défaut a été rendu le 26 août 1981 par la Chambre des vacations du Tribunal de Première Instance de Liège contre l'État belge en la personne du ministre de l'Éducation Nationale, membre de l'exécutif de la Communauté française, responsable des monuments et sites.

- Que, selon l'interprétation du propriétaire, M. J.P. [C.], ce jugement est complexe ; il est à la fois définitif en ce qui concerne le transfert de propriété à l'État belge des bâtiments de ferme et des fonds voisins – et – d'avant dire droit en ce qui concerne l'indemnité d'expropriation à fixer sur avis du collège d'experts désignés.
- Que cette thèse est contestée par l'État belge qui soutient qu'il s'agit simplement d'un jugement d'avant dire droit en désignation d'un collège d'experts, cette décision n'étant pas translatrice de propriété.
- Qu'en tout état de cause et en attendant que la justice vide cette controverse, le propriétaire est navré de constater que, depuis le début de l'hiver 1978-1979, le corps de logis de cette ferme, placé sous la soi-disant protection de l'État, est vide de tout occupant.

## Article 2

- Aussi, en foi de ce qui précède,
  - dans la mesure des droits qui sont les siens,
  - et de manière à pouvoir sauvegarder, dans toute la mesure du possible, par une occupation intermédiaire, la demeure de ce bâtiment classé, [J.-P.C.] a décidé de la donner en jouissance précaire et gratuite à l'ASBL Val du Geer, qui accepte en pleine connaissance et adhésion à cet exposé liminaire.
- Cette dation en jouissance est concédée sans aucune reconnaissance préjudiciable quant au fond de l'instance en expropriation pendante devant le Tribunal de Première Instance de Liège et sous les plus expresses réserves, de fait, de droit ».

Il ressort de cette convention que l'interprétation de J.-P.C. du jugement précité « est contestée par l'Etat belge qui soutient qu'il s'agit simplement d'un jugement avant dire droit en désignation d'un collège d'experts, cette décision n'étant pas translatrice de propriété » et « qu'en tout état de cause et en attendant que la justice vide cette controverse, le propriétaire est navré de constater que, depuis le début de l'hiver 1978-1979, le corps de logis de cette ferme, placé sous la soi-disant protection de l'état, est vide de tout occupant ».

Il résulte de ce qui précède que ce grief manque en fait.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

5. Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

## V. Deuxième moyen

### V.1. Thèse de la partie requérante

#### A. La requête en annulation

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 23 du Code wallon du Patrimoine (CoPAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelles des actes administratifs et du principe de

proportionnalité, ainsi que de l'erreur de fait, de la contradiction des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, les requérants relèvent que, dans la motivation de l'acte attaqué, l'autorité soutient à certains endroits que les éléments ayant justifié le classement de la ferme Saint-Laurent sont toujours présents, avant d'énumérer les dégâts occasionnés par l'incendie de 1976 et les pertes aujourd'hui subies, parfois de manière irréversible, par le monument.

Ils soutiennent que l'autorité ne peut valablement prétendre qu'une partie de l'intérêt patrimonial de la ferme n'a pas disparu tout en constatant :

- la disparition de la toiture, de la charpente et des planchers des deux granges, soit sur la moitié de la superficie des bâtiments ;
- l'éventrement de la tour Nord-Est, qui a ainsi perdu la hauteur qui caractérisait le signal qu'elle renvoyait ;
- le démontage du pignon Sud qui ne pourra jamais être remonté à l'identique ;
- la « réduction notable » de l'intégrité des ailes Nord et Est (l'absence de toiture ne permettant plus de maintenir le tout) ;
- la disparition d'une partie des murs gouttereaux, du pignon Est et de la tour Nord-Ouest.

Ils ajoutent que, lors du classement, tous les bâtiments de la ferme pouvaient et étaient utilisés, notamment parce qu'ils étaient recouverts d'une toiture, alors que, depuis l'incendie, les toitures des granges ayant disparu, ce ne sont plus que des murs soumis aux intempéries.

Ils soutiennent qu'à défaut d'action des autorités successives pour trouver une solution, la situation de la ferme s'est dégradée au cours des 45 dernières années et a perdu de son intégrité d'année en année. Ils relèvent que les deux granges sont qualifiées de « ruine » dans la fiche d'évaluation et dans l'avis de la CRMSF, ce qu'elles n'étaient pas au moment du classement. Ils estiment que, dans ces conditions, l'autorité ne peut, sans se contredire et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que la ferme n'a pas perdu, à tout le moins partiellement, son intérêt patrimonial à la suite de l'incendie de 1976 et du temps qui a passé ensuite.

Ils critiquent le motif de l'acte attaqué selon lequel « l'aile nord de la grange, malgré l'incendie de 1976, conserve une majesté qui n'est pas sans évoquer la magie romantique des ruines abbatiales de Villers-la-Ville ou d'Aulne », en

soutenant que cet élément est totalement irrelevant dès lors qu'à l'origine, lors du classement, la ferme n'était pas une ruine.

Ils contestent également les deux motifs en lien avec l'intérêt archéologique du bien qui, en plus d'être intrinsèque du bâti, résulte de l'existence probable d'une chapelle antérieure aux aménagements du XVIII<sup>e</sup> siècle et de la proximité d'un tumulus nivelé. Ils soutiennent, d'une part, qu'on ne peut prendre une décision aussi importante qu'un refus de déclassement sur la base de probabilités non vérifiées, et, d'autre part, que le tumulus se trouvait sous la maison du boucher et que les ossements ont été évacués lors de l'agrandissement de la construction.

Dans une deuxième branche, ils relèvent que l'incendie de 1976 constitue une nouvelle circonstance apparue après l'arrêté de classement de 1952. Ils estiment avoir démontré que cet incendie a, directement et indirectement, diminué l'intérêt du bien, d'une part en ce qu'il a détruit, de manière irréversible, les toitures et charpentes des granges Nord et Est (d'une superficie globale de plus de 500 m<sup>2</sup>) et, d'autre part, en raison des dégâts engendrés par l'écoulement du temps. Selon eux, ils ont établi avoir tout fait pour entretenir leur bien dans la mesure du possible.

Ils exposent que l'acte attaqué ne considère pas que la décision qu'ils ont prise en 2013 d'abandonner le projet initié en 2009, s'agissant de la restauration de la ferme en logements, n'était pas justifiée. Ils rappellent les circonstances dans lesquelles ils sont parvenus à la conclusion que ce projet aurait une rentabilité financière « négative » et que, tel que le voulait la Région wallonne, et l'AWaP en particulier, ce projet était hors de leur portée financière. Ils soutiennent que l'acte attaqué n'affirme pas que c'est à tort qu'ils ont considéré que le coût des travaux de restauration aurait effectivement été trop élevé. Ils soutiennent également que l'acte attaqué reste muet quant au coût de réparation, se contentant de s'en référer aux évaluations de 2013, qui, précisément, ont conduit à l'abandon du projet.

Selon eux, l'autorité peut évidemment affirmer que rien n'est irréversible, mais elle ne répond pas à leurs interrogations quant au prix d'une rénovation alors qu'ils pointaient le problème du financement, reconnu par les autorités consultées, ce qui constituait un point de blocage récurrent depuis l'incendie de 1976.

Après avoir rappelé que l'objectif du classement est de protéger un monument dans ses composantes historiques et d'en préserver l'authenticité, ils soutiennent qu'il résulte de l'acte attaqué que les toitures ne pourront être que « restituées » et qu'aucun « document » ne permettra de restaurer les charpentes. Ils

en déduisent que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate, insuffisante, contradictoire et entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce que son auteur considère que la restauration de la ferme demeure toujours possible, tant sur le plan, financier que technique, alors que tel n'est pas le cas.

Ils concluent que l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen en ce qu'il maintient le classement alors que la ferme représente aujourd'hui un coût totalement disproportionné en termes de sauvegarde du patrimoine.

Dans une troisième branche, ils critiquent les passages de l'acte attaqué évoquant les possibilités d'intervention de l'AWaP et de la CRMSF pour aider les propriétaires à trouver une solution. Ils soulignent que l'AWaP est l'héritière de l'IPW, auquel ils se sont adressés en vain dès sa création en 1999. Ils mentionnent à cet égard les contacts infructueux qui ont eu lieu avec cet organisme et le refus de ce dernier d'intervenir en raison de la procédure judiciaire en cours, procédure toujours pendante au moment de l'adoption de l'acte attaqué. Ils ajoutent que l'AWaP ne s'est jamais manifestée pour leur apporter son aide alors qu'elle était informée du dossier, à tout le moins depuis 2014 lorsqu'elle a établi la fiche d'état sanitaire de la ferme, et que la CRMSF connaît par ailleurs le dossier depuis ses origines.

Ils en déduisent qu'il est contraire aux dispositions visées au moyen de considérer que l'AWaP et la CRMSF sont en mesure d'intervenir et de trouver une solution pour la ferme Saint-Laurent dès lors que rien n'établit que la partie adverse est revenue sur sa décision de réattribuer ce dossier à l'AWaP nonobstant la procédure judiciaire en cours.

### *B. Le mémoire en réplique*

Sur la première branche du moyen, les requérants rappellent les enseignements de l'arrêt n° 247.449 du 23 avril 2020, qui considère que le déclassement se justifie en cas de disparition « en tout ou en partie » de l'intérêt qui avait justifié le classement lorsque le bien ne présente plus de ce fait un intérêt suffisant. Ils soutiennent n'avoir jamais affirmé que le monument a perdu son intérêt patrimonial mais uniquement une partie de celui-ci, de telle sorte qu'ils ne se sont jamais opposés à un déclassement partiel.

Ils soutiennent que la partie adverse ne peut valablement considérer, dans l'acte attaqué, que « l'intérêt patrimonial de la ferme Saint-Laurent n'a pas diminué depuis son classement et que les éléments qui ont justifié son classement sont toujours présents » ou, dans son mémoire en réponse, que « le double incendie survenu en 1970 et en 1976 n'a manifestement pas diminué l'intérêt de la ferme

Saint-Laurent » dès lors que l'acte attaqué contient des motifs qui démontrent l'inverse. Selon eux, il est manifeste que l'incendie de 1976 a fait disparaître une partie de l'intérêt patrimonial de la ferme tel qu'il existait au moment de son classement en 1952. Photographies à l'appui, ils maintiennent que certains des éléments ayant justifié le classement ont totalement disparu aujourd'hui.

Ils soutiennent que l'analyse à laquelle devait procéder la partie adverse n'était pas de savoir si la ferme présente un intérêt patrimonial suffisant justifiant son classement mais si l'intérêt qui demeure suite à l'incendie de 1976, constituant un élément nouveau depuis la mesure de classement de 1952, justifie le maintien de la mesure de classement au regard des contraintes qu'elle emporte pour le propriétaire (disproportion de la charge de sauvegarde par rapport à l'intérêt du bien).

Ils rappellent que, lors de son classement et jusqu'à l'incendie de 1976, la ferme était le siège d'une exploitation agricole, ce qui permettait de s'assurer que le bien serait entretenu et conservé à moindre frais pour le propriétaire exploitant qui avait intérêt à préserver un bien nécessaire à subvenir à ses besoins. Ils en déduisent que la charge d'un tel classement était nettement moins lourde que dans la situation actuelle où la ferme ne permet plus aucune rentrée financière.

À leur estime, l'affirmation selon laquelle les dégâts occasionnés par l'incendie ne sont pas irréversibles est démentie partiellement par l'acte attaqué, dont il ressort que les charpentes des ailes Nord et Est, soit la moitié du bien, sont perdues définitivement puisqu'elles ne pourront jamais être restaurées.

Ils relèvent que l'acte attaqué ne prétend pas que l'intégralité des éléments perdus de la ferme pourraient être « restaurés », mais simplement qu'ils pourraient être « restitués ». Rappelant l'objectif du classement qui est de protéger un monument dans ses composantes historiques, ils estiment que, dans une « restauration », le bien est réparé en respectant son état primitif et que prétendre que les dommages subis ne sont pas irréversibles quand ils peuvent donner lieu à une restitution n'est pas conforme à l'objectif précité puisqu'il ne s'agit plus du patrimoine qui aurait dû être protégé mais de nouveaux travaux qui imitent ce patrimoine.

Ils confirment qu'au moment du classement, la ferme ne présentait aucun élément qui aurait pu évoquer une ruine, de sorte que, si on compare la situation de 2021 à celle de 1952, on ne peut considérer que « la magie romantique » de l'aile Nord permet d'affirmer que la ferme a conservé l'intérêt qui avait conduit à son classement. Ils en infèrent que la ferme ne peut conserver un élément qui

n'existait pas en 1952. Ils relèvent que la CRMSF considère, dans son avis du 11 août 2020, que les ailes Nord et Est sont en ruine, ce qui confirme que l'intérêt de la ferme a bien changé à la suite de la modification de son état.

Enfin, ils estiment que le prétendu intérêt archéologique reste non vérifié. Dans son avis de 1949, la CRMS se contentait d'évoquer « l'existence probable d'une chapelle » dont rien ne permet d'établir l'existence. De même, selon eux, rien ne permet d'affirmer que la ferme remonterait à l'Antiquité. Ils ajoutent que l'acte attaqué fait état de plusieurs découvertes fortuites aux abords de la ferme ainsi que de la proximité d'un tumulus mais sans préciser de quelles découvertes il s'agit, ni à quelle distance de la ferme elles ont été faites. Quant au tumulus, ils maintiennent qu'il se trouvait sous la maison du boucher et, partant, sans lien avec la ferme.

Sur la deuxième branche, ils rappellent, d'une part, que la restauration de la ferme est impossible, à tout le moins s'agissant des charpentes des ailes Nord et Est, et, d'autre part, que, pour pallier cet écueil, à plusieurs reprises, l'acte attaqué substitue le terme « restitution » au terme « restauration » alors même que seule cette dernière est compatible avec la notion de protection du patrimoine. Ils rappellent que l'acte attaqué retient illégalement une quelconque responsabilité dans leur chef quant au délabrement de la ferme et renvoient à cet égard aux développements du premier moyen. Ils en déduisent que l'allégation selon laquelle ils sont à l'origine du caractère disproportionné des coûts de restauration ne justifie pas adéquatement le refus de déclassement.

Ils constatent que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse n'ose pas affirmer que les coûts de restauration ne sont pas disproportionnés et ne reprend aucun élément chiffré. À cet égard, ils précisent que le projet de réaffectation de la ferme en logements qu'ils ont tenté de développer entre 2009 et 2013 devait permettre le financement de l'intégralité des travaux par la vente des logements et qu'il n'a pas abouti en raison de la multiplication des nouvelles exigences des instances concernées en termes de méthode de reconstruction et restauration qui ont, nonobstant les subsides comptabilisés, fini par rendre le projet totalement hors de portée financière de particuliers comme eux. Ils exposent que l'acte attaqué se contente d'affirmer que la restauration demeure possible et que son coût n'est pas disproportionné sur la base d'un projet qui n'a lui-même pas abouti en raison d'un coût disproportionné. Ils ajoutent que ce projet remonte à 8 ans et que les prix ont encore augmenté depuis lors.

Ils soutiennent que l'acte attaqué n'affirme pas que le projet de restauration, toujours possible malgré le classement, est un projet de développement

de logements. A leur estime, lorsqu'elle doit décider si un coût de restauration n'est pas disproportionné à l'intérêt de protéger le patrimoine, l'autorité ne saurait se fonder sur un projet concret si celui-ci n'existe pas et, partant, n'aurait pu évaluer le coût de la restauration en partant du principe que, nécessairement, celle-ci aurait lieu dans le cadre d'un projet identique à celui de 2009-2013 qui, en tout état de cause, présentait déjà un coût disproportionné.

Enfin, quant aux dispositions relatives aux subsides, ils exposent que le projet développé en 2009 tenait déjà compte d'une intervention de 50 % de la partie adverse mais que le solde à financer restait exagérément disproportionné. Ils en déduisent que ces subsides ne suffisent pas à faire perdre au coût des travaux de restauration leur caractère disproportionné.

S'agissant de la troisième branche, ils relèvent que la partie adverse excipe d'un passage de l'acte attaqué pour considérer qu'elle serait revenue sur sa décision de l'époque de retirer la ferme de la liste des monuments à gérer par l'IPW. Ils considèrent qu'il faut resituer ce considérant dans son contexte et, partant, qu'il ne s'agit là que de l'exposé d'une généralité, à savoir la possibilité d'intervention de l'AWaP offerte aux « propriétaires de biens classés », sans mention d'une intervention concrète de cette agence dans le dossier de la ferme Saint-Laurent. Ils relèvent que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse mentionne que l'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 23 mars 2021 n'est pas définitif et en déduisent qu'elle n'entend pas y acquiescer, de sorte que la procédure judiciaire n'est pas terminée.

### *C. Le dernier mémoire*

Sur les trois branches réunies, ils estiment que l'acte attaqué se focalise exclusivement sur ce qui est toujours présent pour refuser la demande de classement, indépendamment de ce qui a disparu. Après avoir reproduit les considérants de l'acte attaqué sur ce point, ils en infèrent une erreur manifeste d'appréciation, laquelle est, selon eux, attestée par l'avis d'initiative nuancé de la CCATM – dont l'option de déclassement (total ou partiel) emportait la majorité – et la décision du conseil communal du 8 octobre 2020 – marquant son accord pour le déclassement partiel du bien. Ils estiment que ces autorités ont pris en compte que le classement sur l'intégralité de la ferme « rend inaccessible, en termes financiers, toute restauration alors même qu'un déclassement partiel permettrait au moins la restauration de ce qui serait maintenu sous la mesure de protection ».

Ils rappellent que le maintien du classement de la ferme emporte une disproportion manifeste entre la charge que représente la sauvegarde de ce

monument dans sa totalité et l'intérêt patrimonial de ses éléments, intérêt diminué par rapport à celui de 1952 et, partant, engendrant une véritable restauration – nettement plus onéreuse – plutôt qu'une simple sauvegarde.

Ils ajoutent que la partie adverse ne remet pas en cause le fait qu'ils ne disposaient pas des fonds nécessaires pour mener à terme le projet de restauration en logements développé entre 2009 et 2013.

Ils lui reprochent également de ne pas énoncer de montant relatif au coût de restauration de la ferme dans sa totalité, le coût de restauration de tout ou partie du monument constituant un élément requis afin que la partie adverse statue en toute connaissance de cause sur le caractère proportionné de la mesure de protection par rapport aux charges qu'elle entraîne. Il est de même, selon eux, de l'absence de précision quant à l'affectation de la ferme. Ils estiment que la partie adverse ne pouvait pas se contenter de l'estimation réalisée dans le cadre du projet de logements précité, celui-ci étant à actualiser. Ils ajoutent que la valeur vénale de la ferme est sans lien avec le coût de sa restauration de sorte qu'il est erroné, selon eux, de considérer que l'absence de fonds suffisants dans leur chef peut être compensée par les indemnisations obtenues dans le cadre de la procédure civile.

Après avoir rappelé l'historique des échanges avec l'IPW, ils estiment que toutes démarches auprès de cet institut et, à sa suite, de l'AWaP, ont été et resteront vaines tant que la partie adverse ne décide pas de réintégrer la ferme dans la liste des biens sur lesquels l'AWaP peut intervenir, ce qui, selon eux, ne ressort pas de l'acte attaqué.

## *V.2. Examen*

1. Par le décret du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du patrimoine (CoPAT), la Région wallonne a adopté un nouveau Code wallon du patrimoine remplaçant les articles 185 à 252 de l'ancien Code wallon du patrimoine (constitué des dispositions restantes du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP) suite à l'entrée en vigueur du décret du 20 juillet 2016 « abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et formant le Code du Développement territorial ») par les nouveaux articles 1<sup>er</sup> à 54. L'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2019 portant exécution partielle du CoPAT a, ensuite, remplacé les articles 477 à 480 et 505 à 529 de l'ancien Code par les nouveaux articles R.0 à R.52.

Le CoPAT de 2018 (CoPAT 2018) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019.

L'article 21 du décret du 26 avril 2018 précité dispose comme suit :

« Toute procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde, de classement ou de modification d'un arrêté de classement, toute autorisation de fouilles archéologiques ou de subventionnement en cours à la date d'entrée en vigueur du présent décret est poursuivi sur la base des dispositions du Code wallon du Patrimoine applicable avant cette date ».

Une procédure de demande de déclassement est en cours à dater de l'arrêté du Gouvernement wallon décidant d'entamer la procédure. En l'espèce, la décision d'entamer la procédure de déclassement datant du 19 juin 2020, elle est postérieure à l'entrée en vigueur du CoPAT 2018.

Au demeurant, conformément au droit commun, les conditions du déclassement sont régies par le droit applicable au moment où l'autorité administrative se prononce sur le déclassement.

Il s'ensuit que ce sont les dispositions du CoPAT 2018 qui s'appliquaient en l'espèce.

#### *A. Première et deuxième branches examinées ensemble*

2. L'article 23 du CoPAT 2018, alors applicable, dispose ce qui suit :

« Le Gouvernement peut entamer la procédure de modification ou de radiation de l'arrêté de classement, sur la base :  
1° de la fiche patrimoniale visé à l'article 3, 6°, a) et b) ;  
2° de l'examen de l'adéquation de la mesure de protection adoptée par rapport aux intérêts et aux critères visés à l'article 1<sup>er</sup> ou s'il est établi que des circonstances nouvelles intervenues depuis la date de l'arrêté de classement ont eu pour effet de diminuer l'intérêt du bien, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>.  
La procédure de modification ou de radiation se conforme aux dispositions visées aux articles 16 et suivants ».

Il ressort de cette disposition que deux conditions alternatives sont mises à la radiation ou à la modification de classement : soit la diminution de l'intérêt du bien à la suite de circonstances nouvelles, soit un réexamen de l'adéquation de la mesure de protection par rapport aux intérêts et critères visés à l'article 1<sup>er</sup>.

Les conditions de fond qui peuvent justifier un déclassement consistent, en principe, en l'apparition ou la découverte, après le classement, d'éléments nouveaux qui établissent que la conservation du bien n'est plus actuellement justifiée à suffisance par les critères qui avaient commandé à l'époque son

classement. Ainsi, même si, en raison de circonstances nouvelles, l'intérêt patrimonial du bien a diminué depuis la décision de classement, l'autorité compétente n'est pas tenue d'accueillir une demande de déclassement si l'intérêt qui subsiste est suffisant pour justifier le maintien de la mesure de protection.

À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Ainsi, lorsque les parties requérantes opposent leurs propres conceptions à celle de l'autorité, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

3. En l'espèce, la ferme Saint-Laurent a été classée comme monument par un arrêté royal du 29 mai 1952 « en raison de sa valeur historique et archéologique, conformément aux dispositions de la loi du 7 août 1931 ».

En ce qui concerne le maintien de l'intérêt patrimonial du bien, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

Considérant que le déclassement d'un bien se justifie en cas de disparition en tout ou en partie de l'intérêt qui avait justifié ce classement, lorsque le bien ne présente de ce fait plus un intérêt suffisant (C.E., n° 242.225 du 23 août 2018) ;  
Considérant que la ferme a été classée comme monument en 1952 en raison de sa valeur historique et archéologique ;  
Considérant que la fiche d'évaluation employant la nomenclature moderne fait référence aux intérêts historique, archéologique et architectural ;  
Considérant cependant que les conditions du déclassement sont régies par le droit applicable au moment où l'autorité administrative se prononce sur le déclassement (C.E., n° 247.449 du 23 avril 2020) ;  
Considérant que le Code wallon du Patrimoine (ci-après : "le CoPAT") est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019 ;  
Considérant que l'article 23 du CoPAT prévoit que le Gouvernement peut entamer la procédure de modification ou de radiation d'un arrêté de classement sur la base :  
- 1° de la fiche patrimoniale visée à l'article 3, 6°, a) et b) du CoPAT ;  
- 2° de l'examen de l'adéquation de la mesure de protection adoptée par rapport aux intérêts et aux critères visés à l'article 1<sup>er</sup> du CoPAT ou s'il est établi que des circonstances nouvelles intervenues depuis la date de l'arrêté de classement ont eu pour effet de diminuer l'intérêt du bien, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoPAT ;  
Considérant que les faits et rétroactes, notamment les deux incendies, n'ont pas diminué l'intérêt patrimonial du bien, comme en témoigne l'analyse des critères et intérêts visés à l'article D.1<sup>er</sup> du CoPAT contenue dans la fiche d'évaluation ;  
Considérant la représentativité typologique de la ferme Saint-Laurent, modèle authentique de la ferme abbatiale hesbignonne ;

Considérant que, quant à l'intérêt architectural, la ferme Saint-Laurent conserve parfaitement ses caractéristiques architecturales des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles ;  
 Considérant que le logis, même privé de ses croisées de pierre, est un parfait exemple des particularismes de l'habitation rurale dans la Hesbaye liégeoise ;  
 Considérant que la grange, qui s'étend sur près de 540 m<sup>2</sup>, est l'une des plus grandes construites sur le modèle en "double large" en Région wallonne ;  
 Considérant que le porche d'entrée en retrait, dépourvu d'étage, constitue une autre caractéristique de la cense en Hesbaye liégeoise ;  
 Considérant que le chartil à baies jumelées de l'aile, plutôt rare dans la région, renforce encore l'intérêt typologique ;  
 Considérant que les deux hautes tours flanquant la grange au nord signalent de manière exceptionnelle la dignité des propriétaires de ce type de bien et que ce dispositif, s'il n'est pas unique, reste exceptionnel en Hesbaye, en particulier dans sa partie liégeoise ;  
 Considérant que l'aile nord de la grange, malgré l'incendie de 1976, conserve une majesté qui n'est pas sans évoquer la magie romantique des ruines abbatiales de Villers-la-Ville ou d'Aulne ;  
 Considérant, quant à l'intérêt archéologique du bien, que celui-ci "sans ajoutes modernes", offre à l'étude des historiens et archéologues le produit matériel quasi intact d'un contexte historique donné ;  
 Considérant qu'outre la valeur archéologique intrinsèque au bâti, la commission royale des monuments et des sites signalait, dans son avis du 13 décembre 1949, l'existence probable d'une chapelle antérieure aux aménagements du XVIII<sup>e</sup> siècle ;  
 Considérant la probable antiquité du site, plusieurs découvertes fortuites aux abords de la ferme ainsi que la proximité d'un tumulus nivelé, ce qui renforce l'intérêt archéologique du bien ;  
 Considérant, quant à l'intérêt historique du bien, que la ferme de Saint-Laurent est un témoin exemplaire du processus de construction de la société rurale médiévale et moderne ;  
 Considérant que les multiples pierres armoriées et millésimées qui ponctuent l'évolution du quadrilatère constituent de précieux indicateurs historiques ;  
 Considérant que le double incendie de 1970 et 1976 a altéré la perception de cet ensemble remarquable mais que les dommages ne sont pas irréversibles ;  
 Considérant que les dommages résultant du double incendie de 1970 et 1976 ne concernent que la couverture et la charpente de 2 ailes ;  
 Considérant que les maçonneries de l'aile à rue présentent un bon état général malgré une toiture vétuste ;  
 Considérant que le corps de logis présente un état général très bon à l'exception des deux dernières travées d'écuries jouxtant la grange où la couverture et la charpente doivent être restaurées ;  
 Considérant que la [grange] constituant l'aile nord est dépourvue de couverture, que les murs gouttereaux sont conservés pratiquement sur toute leur hauteur, y compris la frise de corniche, que le pignon ouest est partiellement conservé, que le pignon Est est conservé jusqu'au niveau des corniches, que les maçonneries de la tourelle nord-ouest sont conservées jusqu'au niveau des corbeaux de sablière, partiellement en place, mais que la tour nord-est en revanche est éventrée sur tout son flanc nord ;  
 Considérant que les étables constituant l'aile est sont dépourvues de la quasi-totalité des planchers et des charpentes, que les murs gouttereaux sont conservés jusqu'au niveau de corniche, que la couverture a entièrement disparu et que le pignon sud a été démonté par la commune de Bassenge en 1996 ;  
 Considérant que les ailes sud et ouest sont dans un état satisfaisant ou bon contrairement aux ailes nord et est pour lesquelles le double incendie de 1970 et 1976 a entamé leur intégrité, en ce que les charpentes des ailes nord et est doivent être considérées comme irréversiblement perdues ;  
 [...]

Considérant que, malgré le double incendie de 1970 et 1976, la ferme Saint-Laurent témoigne toujours d'une représentativité architecturale rare, jalonnée

d'éléments millésimés particulièrement intéressant pour retracer son évolution, et que les éléments qui ont justifié son classement sont toujours présents ;  
Considérant que le double incendie de 1970 et 1976 n'a pas eu pour conséquence de faire disparaître en tout ou en partie l'intérêt qui avait justifié le classement de la ferme Saint-Laurent et que cette dernière présente toujours un intérêt suffisant sur le plan patrimonial pour justifier son classement ;

[...]

Considérant qu'un déclassement partiel de la ferme Saint-Laurent entraînerait une perte totale d'intégrité et d'intérêt notamment historique et architectural du bien qui doit être envisagé dans son ensemble ;

[...]

Considérant que le classement de la ferme Saint-Laurent dans sa globalité est toujours justifié actuellement à suffisance par les intérêts et critères qui avaient commandé à l'époque son classement et que les dégradations subies à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ne sont pas irréversibles ;

Considérant qu'une requalification de l'objet du classement permettrait de reconnaître la qualité de "ruines" aux deux ailes incendiées de la ferme Saint-Laurent qui, en l'état, conservent une puissance telle qu'elles perpétuent les valeurs patrimoniales décrites supra ;

Considérant que la mise en valeur de ruines historiques, même au cœur de villages bâtis, est commune en Europe mais que la grande majorité de ces sites sont destinés à l'agrément du public ou au tourisme et ne peuvent se concevoir sans une maîtrise d'ouvrage publique ;

Considérant l'opposition des propriétaires de la ferme Saint-Laurent à l'encontre d'une telle requalification des ailes sinistrées de ladite ferme et l'absence de projet de mise en valeur de ces ruines ;

Considérant qu'en l'espèce, le maintien du classement actuel de la ferme Saint-Laurent reste l'option la plus opportune ; qu'en tout état de cause, l'état de la ferme dû à un manque d'entretien de la part des propriétaires ne peut pas être retenu à l'appui d'une demande de déclassement introduite par ceux-ci ».

L'autorité considère ainsi que, malgré le double incendie de 1970 et 1976 et la perte partielle d'intégrité du bien, la ferme Saint-Laurent présente toujours un intérêt architectural, archéologique et historique suffisant pour justifier le classement et qu'une restauration acceptable est possible.

Ce point de vue est confirmé par l'avis défavorable au déclassement de la CRMSF du 11 août 2020, reproduit dans l'acte attaqué et libellé comme suit :

Comme l'établit de manière détaillée et pertinente la fiche patrimoniale élaborée en 2014 et actualisée en avril dernier, ce bien témoigne toujours d'une représentativité architecturale rare, jalonnée d'éléments millésimés particulièrement intéressants pour retracer son évolution et lui comparer des biens similaires souvent moins bien documentés. Sur le plan architectural, les éléments qui ont justifié son classement sont toujours présents avec les composantes particulièrement remarquables que sont la vaste grange "en double large" et les tours qui la cantonnent, formant toujours un repère marquant dans le paysage.

Malgré les deux incendies de 1970 et 1976, l'état d'abandon de l'aile sud et l'état de ruine de l'aile orientale et de la grange nord, consécutif au différend qui oppose les propriétaires à l'autorité publique depuis cette époque, la restauration et la réaffectation du bien semblent toujours réalisables, comme en témoignent la fiche d'état sanitaire et le projet de restauration et de réaffectation en logement initié en 2009 et malheureusement abandonné en 2013.

L'Awap et la CRMSF accompagnent de très nombreux dossiers de réhabilitation de fermes d'intérêt patrimonial, illustrant par ces exemples aboutis que la préservation de ces biens et leur adaptation au mode de vie actuel représentent

une plus-value inestimable pour les occupants mais aussi pour le maintien des qualités paysagées des quartiers dont elles constituent souvent le point focal. Dans ce contexte et au vu de l'analyse des différentes options (déclassement total ou partiel, requalification de l'objet du classement pour reconnaître comme ruines les deux ailes incendiées ou maintien du classement), la Commission se rallie pleinement à l'analyse de l'Awap et émet dès lors un avis défavorable au déclassement de la ferme Saint-Laurent à Glons ».

4. Quant à la critique de l'appréciation du maintien de l'intérêt patrimonial du bien, les requérants mettent l'accent, de manière générale, sur les dégâts subis à la suite des incendies. Ces dommages, bien connus de l'autorité, ont été pris en compte par celle-ci dans la motivation de sa décision et ne sont pas, à eux-seuls, de nature à établir qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les éléments ayant justifié le classement étaient toujours présents.

Les requérants reconnaissent d'ailleurs eux-mêmes que le bien litigieux présente encore un intérêt patrimonial dès lors que, dans leur mémoire en réplique, ils indiquent n'avoir « jamais affirmé que le monument aurait perdu son intérêt patrimonial, mais uniquement une partie de celui-ci (les requérants ne s'étant d'ailleurs jamais opposés à un déclassement partiel) ».

5. Quant à la critique des motifs de l'acte attaqué relatifs à l'intérêt archéologique de la ferme Saint-Laurent, ceux-ci relèvent qu'outre la valeur archéologique intrinsèque du bâti, l'existence probable d'une chapelle antérieure aux aménagements du XVIII<sup>e</sup> siècle a été signalée ainsi que plusieurs découvertes fortuites aux abords de la ferme et la proximité d'un tumulus nivelé.

Le commentaire des articles du projet devenu le décret du 26 avril 2018 précité contient les précisions suivantes à cet égard :

L'intérêt archéologique s'applique à un bien patrimonial qui recèle, a recelé ou peut potentiellement receler des preuves d'activité humaine antérieure susceptibles de contribuer de manière significative à la compréhension d'un groupe humain et de sa relation à l'environnement et ce, moyennant une enquête par des méthodes scientifiques. Le bien peut prendre la forme de vestiges construits ou d'objets mais aussi de structures, de traces ou de lieux naturels investis par l'homme ».

En visant notamment le bien qui « peut potentiellement receler des preuves d'activités humaine antérieure », le législateur indique qu'il y a bien lieu de prendre en compte « les probabilités » de trouver de telles traces.

S'agissant de la présence probable d'une chapelle antérieure au XVIII<sup>e</sup> siècle, l'autorité se fonde sur un avis de la CRMS du 13 décembre 1949. La fiche d'évaluation sur laquelle s'est basée l'autorité comporte, à cet égard, les précisions suivantes :

#### Potentiel archéologique (sous-sol)

Outre la valeur archéologique intrinsèque au bâti, la commission royale des monuments et des sites signalait dans son avis du 13 décembre 1949, l'existence probable d'une chapelle antérieure aux aménagements du XVIII<sup>e</sup> siècle. Selon [L.L.], qui cite le registre d'un curé de Glons du milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle, cette chapelle se serait trouvée sur l'emplacement de la grange actuelle, avant d'être déplacée dans le corps de logis. [J.L.] confirme l'existence d'une chapelle primitive, démolie au cours du XVII<sup>e</sup> siècle, sans rien préciser de son emplacement ».

L'affirmation de la « probable antiquité du site » est par ailleurs étayée par le passage suivant de la fiche d'évaluation :

« [J.L.] signale enfin la probable antiquité du site, qui a dû constituer un *fundus* gallo-romain dont la villa occupait probablement l'emplacement de la ferme actuelle. Plusieurs découvertes fortuites aux abords de la ferme, ainsi que la proximité d'un tumulus nivelé, semblent confirmer cette hypothèse ».

S'agissant précisément du tumulus – dont les requérants confirment l'existence puisqu'ils affirment qu'il se trouvait « sous la maison du boucher » –, l'acte attaqué ne soutient pas qu'il est en « lien avec la ferme » mais évoque « plusieurs découvertes fortuites aux abords la ferme ainsi que la proximité d'un tumulus nivelé ». Il n'est pas établi que ce considérant est erroné.

L'autorité pouvait dès lors valablement prendre en compte ces éléments pour juger de l'intérêt archéologique du bien.

6. Par le motif de l'acte attaqué selon lequel « l'aile Nord de la grange, malgré l'incendie de 1976, conserve une majesté qui n'est pas sans évoquer la magie romantique des ruines abbatiales de Villers-la-Ville ou d'Aulne », l'autorité semble considérer que, même en l'état, sans restauration, la grange Nord conserve un intérêt architectural. Néanmoins, eu égard à l'économie générale de l'acte attaqué, qui reconnaît la persistance d'un intérêt architectural fondé sur de multiples autres considérations, mais également d'un intérêt archéologique et historique distincts, non valablement contestés, et qui précise que les dommages ne sont pas irréversibles, l'irrégularité dénoncée sur ce motif porte sur un élément surabondant et n'est pas de nature à entraîner l'illégalité de l'acte attaqué.

7. Quant à la critique du motif de l'acte attaqué que la situation n'est pas irréversible et qu'une restauration acceptable du bien est possible, ceux-ci sont libellés comme suit :

Considérant que, grâce au relevé de l'architecte [N.L.], le profil et les matériaux de toitures sont bien documentés et peuvent être restitués sans recours d'interprétation ;

Considérant que les maçonneries des ailes sinistrées sont quasi complètes – à l’exception du pignon Est et de la tourelle Nord-Est – mais que leurs pendants à l’angle Nord-Ouest, relativement bien conservés, permettraient également une restitution sérieuse ;

Considérant que le double incendie de 1970 et 1976 qui a ravagé deux ailes de la ferme Saint-Laurent a entraîné une réduction notable de l’intégrité du bien, causant la perte irréversible de deux charpentes à peine documentées, mais qu’une restauration de ces deux ailes sinistrées est possible compte tenu de la conservation sur toute leur hauteur des murs gouttereaux, du pignon Ouest et de la tour Nord-ouest, de l’abondante documentation iconographique et du relevé réalisé par l’architecte [N.L.] peu après l’incendie de 1970 ;

Considérant que la procédure initiée à la suite de l’introduction d’une demande de certificat de patrimoine a démontré qu’une restauration acceptable est possible mais que, pour des raisons économiques et financières, la procédure n’a pas abouti et la restauration des deux ailes incendiées n’a pas été retenue par les propriétaires ;

Considérant que l’état actuel de la ferme Saint-Laurent ne fait pas obstacle à un projet de restauration et de réaffectation du bien qui reste réalisable comme en témoignent le projet de restauration et de réaffectation de la ferme Saint-Laurent en logements initié en 2009 et abandonné en 2013 ;

[...]

Considérant qu’un déclassement total ou partiel de la ferme Saint-Laurent, nonobstant l’état sanitaire d’une partie de la ferme à la suite des deux incendies, n’est pas opportun en ce que la ferme Saint-Laurent conserve à la fois les caractéristiques requises pour justifier d’un classement et un état matériel suffisant pour permettre sa restauration ».

Il convient de distinguer l’aspect technique de cette restauration de son coût, lequel doit être examiné sous l’angle de la proportionnalité du maintien du classement.

Il ressort des motifs précités de l’acte attaqué que, si la perte de deux charpentes est irréversible, le projet de réaffectation de la ferme en logements élaboré par les requérants entre 2009 et 2013 démontre qu’une restauration des granges sinistrées est matériellement possible. Les requérants contestent cet élément en soutenant que ces granges ne peuvent plus être « restaurées » mais que leurs toitures pourront seulement être « restituées », ce qui ne respecte pas, selon eux, l’objectif du classement puisqu’il ne s’agit plus du patrimoine en lui-même mais de nouveaux travaux qui imitent celui-ci.

En relevant que « grâce aux relevés de l’architecte [N.L.], le profil et les matériaux de toitures sont bien documentés et peuvent être restitués sans recours d’interprétation » et que « les maçonneries des ailes sinistrées sont quasi complètes – à l’exception du pignon Est et de la tourelle Nord-Est – mais que leurs pendants à l’angle Nord-Ouest, relativement bien conservés, permettraient également une restitution sérieuse », l’auteur de l’acte attaqué considère effectivement que les granges peuvent faire l’objet d’une « restitution ».

L'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du CoPAT 2018 définit la notion de protection du patrimoine comme suit :

« La Région, les communes, les acteurs publics et privés et les habitants contribuent, au titre de la protection du patrimoine, à sa reconnaissance, à sa conservation intégrée, à son développement et à sa gestion, aux fins de le transmettre aux générations futures ».

Selon les commentaires du décret du 26 avril 2018 précité, la gestion s'étend aux actes concrets de restauration (commentaires des articles, *Doc.*, Parl.w., sess. 2017-2018, n° 1053/1, p. 7).

L'article 3, 16°, du CoPAT 2018 définit la « restauration » comme suit :

« l'ensemble des actes et travaux d'assainissement, de réfection, de mise en valeur, transformation ou d'entretien d'un bien, autres que ceux visés au 15° ».

La définition des travaux de restauration est large. Elle exclut les travaux d'entretien tels que définis au point 15° de cette même disposition, ainsi que les travaux conservatoires d'urgence visés par ailleurs dans le CoPAT 2018. L'autorité a raisonnablement pu considérer que les notions de « restauration » et de « restitution » ne s'opposent pas et, partant, qu'une restauration n'exclut pas que des éléments soient « restitués », notion par ailleurs non définie dans le CoPAT 2018.

8. En ce qui concerne le coût des travaux de restauration, 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, de sorte qu'il ne peut censurer qu'une erreur manifeste d'appréciation. 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 placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, quant à la proportionnalité du maintien du classement, l'acte attaqué est motivé de la manière qui suit :

« Considérant qu'une décision administrative doit être adaptée à l'objectif qu'elle poursuit, en ce sens qu'il doit exister un rapport de proportionnalité entre, d'une part, la limitation apportée par la mesure administrative à l'exercice d'une liberté ou d'un droit et, d'autre part, en l'occurrence, les nécessités de la sauvegarde du patrimoine culturel ;

Considérant que la Cour européenne des droits de l'homme a reconnu à de multiples reprises que la protection du patrimoine culturel vise un but légitime permettant de limiter l'exercice d'une liberté ou d'un droit ;

Considérant que l'autorité administrative prend acte du fait que la possibilité de restaurer la ferme Saint-Laurent a été étudiée en son temps par [J.-P.C.] mais que cette possibilité n'a pas pu être retenue compte tenu de l'aspect financier de la restauration et de la perte d'intérêt de la ferme Saint-Laurent quant à son exploitation professionnelle au regard de l'évolution des techniques agricoles et que, par conséquent, seules le déclassement et l'expropriation constituaient à l'époque des options envisageables pour [J.-P.C.] ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des rétroactes du dossier que les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent se sont toujours plaint du coût excessif de la restauration complète de la ferme Saint-Laurent à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ;

Considérant que, compte tenu de l'état actuel de la ferme Saint-Laurent, une restauration de ladite ferme impliquerait des travaux importants ;

Considérant que l'autorité administrative se prononce en ayant à sa disposition une estimation des coûts de rénovation qui avait été réalisée dans le cadre du projet de réaffectation de la ferme Saint-Laurent en logements lors de l'introduction de la demande de certificat de patrimoine ;

Considérant que les propriétaires de la ferme Saint-Laurent tout comme l'autorité administrative ne sont pas sans ignorer le coût actuel de la rénovation de la ferme Saint-Laurent puisque c'est précisément l'importance de ce dernier qui a motivé la décision des propriétaires d'abandonner le projet de réaffectation de la ferme Saint-Laurent en logements en 2013 ;

Considérant qu'en vertu du principe de proportionnalité, l'appréciation de l'intérêt justifiant la protection d'un bien ne peut donc pas faire complètement abstraction du danger éventuel que présenterait le bien pour la sécurité publique ni de l'importance des mesures de sécurisation que la conservation dudit bien impliquerait, le cas échéant, pour son propriétaire ;

Considérant qu'en dehors du contrôle de la proportionnalité, le seul fait que la conservation d'un bien implique des conséquences financières négatives pour les propriétaires ne peut justifier le déclassement d'un bien ;

Considérant que le seul argument financier relatif au coût de la restauration de la ferme Saint-Laurent ne doit pas mettre en péril la défense du patrimoine wallon ;

Considérant que le coût lié à l'entretien d'un bien classé ne peut en aucun cas réduire la responsabilité du propriétaire quant à la préservation et la gestion de son bien en bon père de famille ;

Considérant qu'il pèse sur les propriétaires d'un bien classé l'obligation de maintenir et de protéger le bien classé en bon état ;

Considérant qu'en contrepartie de cette obligation pesant sur les propriétaires de bien classés, le législateur wallon a mis en place des mesures d'aides publiques directes et indirectes ;

Considérant que depuis le double incendie de 1970 et 1976, les propriétaires successifs de la Ferme Saint-Laurent n'ont pris aucune mesure pour, d'une part, sécuriser les ailes sinistrées de la ferme Saint-Laurent et, d'autre part, limiter le coût et l'importance des dommages subis et de la détérioration de la ferme Saint-Laurent ;

Considérant que le 26 août 1976, l'architecte [G.J.] estimait que le coût des travaux de restauration était à 14.651.807 BEF, soit 363.208,81 € alors que la ferme Saint-Laurent était assurée contre l'incendie pour un montant total de 9.336.000 BEF, soit 231.433,39€ ;

Considérant que depuis le double incendie de 1970 et 1976, les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont pris aucune mesure pour entretenir leur bien ;

Considérant que [depuis] plus de 40 ans, les propriétaires de la ferme Saint-Laurent n'ont réalisé aucun travail de quelque nature que ce soit à la suite du double incendie dont a fait l'objet la ferme Saint-Laurent ;

Considérant qu'à plusieurs reprises, la commune de Bassenge a pris un arrêté ordonnant aux propriétaires de la ferme Saint-Laurent d'exécuter les travaux de sauvegarde mais que lesdits propriétaires n'ont réalisé aucun des travaux demandés ;

Considérant qu'entre le jugement du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 25 juin 1981 et le jugement du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 23 octobre 2003, les propriétaires de la ferme Saint-Laurent ont considéré à tort qu'ils avaient été expropriés de leur bien et que, par conséquent, ils n'ont entrepris aucun travail d'entretien, de sécurisation ou de rénovation de la ferme Saint-Laurent ;

Considérant que l'inaction des propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent, à défaut de procéder aux travaux de sécurisation et de maintenance de la ferme Saint-Laurent, a entraîné le délabrement de l'ensemble de la ferme Saint-Laurent et a aggravé les coûts relatifs, d'une part, aux mesures de sécurisation permettant à la ferme Saint-Laurent de ne pas constituer un danger pour la sécurité publique et, d'autre part, aux mesures de restauration des éléments de la ferme Saint-Laurent sinistrés ;

Considérant que le délabrement de la ferme Saint-Laurent est dû à l'inaction des propriétaires du bien qui ont laissé leur bien à l'abandon ainsi qu'à diverses décisions qu'ils ont prises au cours de ces 50 dernières années ;

Considérant ainsi que [J.-P.C.] n'a pas souhaité mettre en œuvre la proposition "hybride" de restauration proposée en 1976 par la Commission royale des monuments, sites et fouilles et s'est limité à exiger le déclassement ou l'expropriation pour cause d'utilité publique en excluant toute possibilité de restauration, comme le démontre le courrier émanant du conseil de [J.-P.C.] daté du 19 octobre 1976 ;

Considérant que les parties sinistrées de la ferme Saint-Laurent n'ont fait l'objet d'aucun travail de restauration à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ;

Considérant que [J.-P.C.] et ses héritiers n'ont jamais apporté la preuve que le montant des primes d'assurances versées à la suite des deux sinistres a été réinvesti dans la restauration des éléments sinistrés de la ferme Saint-Laurent, malgré le jugement du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège daté du 23 octobre 2003 ;

Considérant que les primes versées par l'assurance ont, semble-t-il, *a priori* servi à financer la construction d'une nouvelle ferme au cours de l'année 1977, sise chemin de Paifve à Glons, comme en atteste un courrier de [G.D.] dans le courant de l'année 1979 et un courrier de [J.R.] daté du 13 mai 1991 ;

Considérant que plusieurs injonctions maïorales à l'encontre des propriétaires de la ferme Saint-Laurent – émises notamment en 1981, 1986 et 1990 – et relatives à l'entretien et la stabilisation de la ferme Saint-Laurent n'ont pas été exécutées par lesdits propriétaires ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des rétroactes que les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont entrepris pendant plus de 40 ans que des démarches pour tenter de vendre leur bien, d'en obtenir le déclassement ou d'obtenir l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'exception du projet de réaffectation de la ferme Saint-Laurent en logements engagé dans le cadre de la demande de certificat de patrimoine ;

Considérant que le projet de réaffectation de la ferme Saint-Laurent en logements en conformité avec le classement dudit bien a été abandonné pour des raisons économiques et financières ;

Considérant que la prise de mesures adéquates par le propriétaire de la ferme Saint-Laurent au lendemain des sinistres aurait permis d'éviter l'aggravation des dommages causés à la ferme Saint-Laurent à la suite du double incendie de 1970 et 1976 ;

Considérant que l'inaction et les décisions des propriétaires successifs ont participé activement au délabrement de la ferme Saint-Laurent ;

Considérant que les propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent n'ont pas satisfait à leur obligation de maintien et de conservation en bon état de la ferme Saint-Laurent et n'ont pas agi en bon père de famille dans le cadre de la conservation et de l'entretien de la ferme Saint-Laurent ;

Considérant que le coût particulièrement important des mesures de sécurisation et de restauration allégué par les propriétaires de la ferme Saint-Laurent est principalement dû à l'inaction desdits propriétaires, à leurs décisions et à leur volonté de procéder au déclassement ou à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que le prétendu caractère disproportionné entre l'intérêt patrimonial que présente la ferme Saint-Laurent et le coût éventuellement exagéré des travaux que nécessite sa sauvegarde est imputable aux choix et comportement des propriétaires de la ferme Saint-Laurent qui ont laissé ladite ferme à l'abandon sans réaliser de travaux nécessaires à sa sécurisation et sa préservation depuis maintenant 50 ans ;

Considérant que les coûts des travaux nécessaires à la maintenance et à la rénovation de la ferme Saint-Laurent peuvent être réduits par plusieurs modalités de soutien mises en place par la Région wallonne ;

Considérant que la Région wallonne prévoit la possibilité d'octroyer une subvention pour les travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration sur un bien classé à hauteur de maximum 50 ou 60 % du montant (cf. article 43 du CoPAT) ;

Considérant que la Région Wallonne prévoit la possibilité pour les propriétaires de biens classés de se faire assister par l'AWaP dans toute une série de démarches (cf. article 46 du CoPAT) ;

Considérant qu'une autorité administrative peut refuser de déclasser un bien sans violer le principe de proportionnalité lorsqu'il n'est pas établi que, depuis le classement d'un bien, acte individuel devenu définitif, de nouvelles circonstances seraient apparues ou auraient été découvertes de nature à diminuer l'intérêt que présente le bien ou à accroître la charge que sa sauvegarde implique pour ses propriétaires rendant celle-ci démesurée par rapport à son intérêt, hors les frais résultant du manque d'entretien ponctuel du bien, réparations et sécurisations normales incluses, qu'il en va d'autant plus ainsi lorsque le risque était prévisible dans la mesure où les propriétaires ont acquis la propriété du bien en ayant connaissance de son classement, avec les contraintes qui s'y attachent (C.E., n° 242.225 du 23 août 2018) ;

Considérant le montant initial des travaux de maintenance et de restauration de la ferme Saint-Laurent mentionné supra ;

Considérant que [J.-P.C.] a acquis la ferme Saint-Laurent en 1955 et que [J.-P.C.] avait connaissance du classement du bien lors de son acquisition ;

Considérant l'inaction et les décisions des propriétaires successifs de la ferme Saint-Laurent ;

Considérant en l'espèce que les coûts des travaux nécessaires à la maintenance et à la rénovation de la ferme Saint-Laurent (hors frais résultant d'un manque d'entretien ponctuel, réparation et sécurisation normale incluse) ne sont pas disproportionnés par rapport à l'intérêt patrimonial que représente la ferme Saint-Laurent ;

Considérant qu'en tout état de cause, nonobstant le classement de la ferme Saint-Laurent, la restauration de ladite ferme et sa réaffectation nécessitent un investissement important et que le classement de ladite ferme n'est pas à l'origine du caractère important de l'investissement nécessaire ;

Considérant, qu'en l'espèce, le maintien du classement de la ferme Saint-Laurent ne viole pas le principe de proportionnalité ».

Il ressort des motifs précités que l'autorité considère, compte-tenu du coût de la restauration du bien évalué après l'incendie en 1976, de l'évaluation actualisée de ce coût fournie par les requérants à l'occasion de leur projet de réaffectation abandonné en 2013, de l'incurie des propriétaires successifs dans

l'intervalle et des possibilités de soutien mises en place par la Région wallonne (subventions et assistance), que le maintien du classement ne viole pas le principe de proportionnalité.

Concernant le principe de proportionnalité en matière de déclassement d'un site classé, une distinction doit être opérée entre deux types de disproportion : d'une part, la disproportion entre l'intérêt que présente le bien classé et le coût éventuellement exagéré des travaux que nécessite sa sauvegarde ; d'autre part, la disproportion entre ce coût et ce que les pouvoirs publics peuvent raisonnablement demander à un propriétaire.

La première catégorie peut, le cas échéant, aboutir à l'annulation d'un classement ou d'un refus de déclassement, pour violation du principe de proportionnalité qui exige qu'il y ait un juste équilibre entre la mesure et ses motifs. En l'espèce cependant, il n'est pas établi que depuis le classement, acte individuel devenu définitif, de nouvelles circonstances sont apparues ou ont été découvertes de nature à diminuer l'intérêt que présente le monument ou à accroître la charge que sa sauvegarde implique pour le propriétaire rendant celle-ci démesurée par rapport à l'intérêt de la ferme, hors les frais résultants du manque d'entretien du bien, réparations et sécurisations normales incluses. Il convient de surcroît d'avoir égard au fait que les requérants ont acquis la propriété de la ferme en ayant connaissance de son classement comme monument dès 1952 avec les contraintes qui s'y attachent.

La seconde catégorie de disproportion est celle qui existe entre ce qui est, par une décision, demandé aux requérants en termes de mesures de sécurisation d'un bien classé et ce qui peut être normalement demandé par les pouvoirs publics à un propriétaire. C'est cette catégorie de disproportion qui est plus spécifiquement alléguée par les requérants. Il y a lieu en effet d'admettre que les requérants se trouvent placés dans une situation difficile, étant propriétaires d'une ferme qui se révèle improductive, présente des dangers et nécessite des mesures de sécurisation dont certaines sont onéreuses, sans pouvoir bénéficier de subventions de la part des pouvoirs publics qui n'ont jamais envisagé une indemnisation ou une expropriation du bien qu'ils refusent de déclasser en raison du maintien de l'intérêt historique et architectural qu'il offre.

En dépit de cette sujétion particulièrement lourde, il ne peut cependant pas être conclu, en raison des particularités de la présente cause rappelées ci-avant, notamment le défaut d'entretien imputable aux propriétaires successifs, que le refus de déclasser méconnaît le principe de la proportionnalité.

Les requérants n'apportent aucun élément précis et concret de nature à établir que l'autorité a commis à cet égard une erreur manifeste d'appréciation.

Si le coût actuel de la rénovation n'est pas énoncé expressément dans l'acte attaqué, son auteur relève qu'il s'est basé sur l'estimation donnée par les requérants dans leur projet de réhabilitation de la ferme en logements, ce qu'ils ne contestent pas. Les requérants n'apportent pas eux-mêmes de précision quant à cette évaluation et l'éventuelle nécessité de son actualisation. L'ignorance de la future affectation de la ferme litigieuse n'a pas raisonnablement pu empêcher l'autorité de se baser sur cette estimation pour évaluer approximativement le coût d'une restauration. De même, l'abandon de ce projet de réaffectation en raison de sa rentabilité négative et du fait qu'il était « hors de leur portée financière » ainsi que l'espoir des requérants d'un « financement de l'intégralité des travaux par le produit de la vente de ces logements », eu égard au fait que, depuis les incendies, la charge du classement est plus lourde puisque la ferme – qui n'est plus exploitable – ne permet plus de rentrée financière et, partant, une conservation à moindre frais, ne sont pas des éléments de nature à démontrer concrètement que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que, bien que le coût de la restauration et de réaffectation soit important, compte-tenu des modalités de subventions possibles, il n'y a pas de disproportion entre l'intérêt patrimonial que présente encore la ferme classée et ce coût.

Le fait que le projet de réaffectation ne permet pas de financer l'intégralité des travaux ne suffit pas à établir que le maintien du classement entraîne une charge disproportionnée par rapport à l'intérêt patrimonial de la ferme. La circonstance que ces travaux sont « hors de leur portée financière » n'est au demeurant pas démontrée.

En dehors du contrôle de proportionnalité, le seul fait que la conservation du bien implique des conséquences financières négatives pour les propriétaires ne peut suffire à fonder les conclusions que le maintien du classement, et, partant, le refus de déclassement, sont illégaux.

Tout au plus ces conséquences sont-elles éventuellement, de nature à leur permettre de solliciter une indemnisation auprès des juridictions judiciaires en vertu du principe d'égalité devant les charges publiques.

Partant, les première et deuxième branches du deuxième moyen ne sont pas fondées.

### *B. Troisième branche*

9. Sur la troisième branche, les motifs de l'acte attaqué évoquant les possibilités d'intervention de l'AWaP et de la CRMSF ainsi que de toutes mesures d'aides, sont libellés comme suit :

« Considérant que l'Agence wallonne du Patrimoine dispose d'une expertise précieuse qui a déjà permis le sauvetage remarquable de biens classés en carence d'affectation, à l'instar du cas de la ferme Saint-Laurent à Anthisnes qui a été réaffectée en logements sociaux ;  
Considérant que l'Agence wallonne du Patrimoine dispose de services spécialisés dans l'aide aux propriétaires de biens en difficulté, à savoir la Direction du Développement stratégique, et capable d'identifier au mieux toute réaffectation possible compatible avec la situation actuelle de la ferme Saint-Laurent ;  
Considérant qu'un déclassement partiel ou total empêcherait l'Agence wallonne du Patrimoine de faire valoir l'expertise héritée de l'ex-institut du Patrimoine wallon (IPW) qui, à l'époque, n'avait pas pu intervenir en 2003 compte tenu de l'existence d'un contentieux judiciaire entre les propriétaires de la ferme Saint-Laurent et la Région wallonne ;  
[...]  
Considérant qu'en contrepartie de cette obligation pesant sur les propriétaires de biens classés, le législateur wallon a mis en place des mesures d'aides publiques directes et indirectes ;  
[...]  
Considérant que les coûts des travaux nécessaires à la maintenance et à la rénovation de la ferme Saint-Laurent peuvent être réduits par plusieurs modalités de soutien mises en place par la Région wallonne ;  
Considérant que la Région wallonne prévoit la possibilité d'octroyer une subvention pour les travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration sur un bien classé à hauteur de maximum 50 à 60 % du montant (cf. article 43 du CoPat) ;  
Considérant que la Région wallonne prévoit la possibilité pour les propriétaires de bien classés de se faire assister par l'AWaP dans toute une série de démarches (cf. article 46 du CoPat) ».

En plus de ces motifs propres précités de l'acte attaqué, les motifs de l'avis de la CRMSF, reproduits dans l'acte attaqué, et l'analyse de l'AWaP, à laquelle cette commission se rallie pleinement, confirment leur possible intervention dans ce dossier.

Les requérants font un procès d'intention à l'autorité en soutenant qu'elle empêche encore l'AWaP d'intervenir alors que les motifs précités de l'acte attaqué évoquent expressément la possibilité d'un accompagnement de l'AWaP. Aucun élément du dossier ne peut être raisonnablement interprété comme établissant l'intention de la partie adverse de maintenir le bien en cause en dehors du champ d'intervention de l'AWaP.

Quant à un possible accompagnement de la CRMSF, évoqué par cette instance elle-même dans son avis reproduit dans l'acte attaqué, les requérants ne soutiennent pas lui avoir, par le passé, demandé de l'aide afin de trouver une solution de réhabilitation de la ferme.

Il résulte de ce qui précède que la motivation du refus de déclassement à cet égard n'est ni erronée ni inadéquate.

La troisième branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

10. En conclusion, le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

## *VI. Troisième moyen*

### *VI.1. Thèse de la partie requérante*

#### *A. La requête en annulation*

Les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur de fait, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils critiquent la motivation du permis relative au risque pour la sécurité.

Ils soutiennent que l'acte attaqué comprend une erreur de fait en ce qu'il indique que « la chute de brique est due à un manque d'entretien des corniches qui a pour conséquence les déjointements des têtes de mur » et qu'il y aurait lieu de procéder à « l'entretien annuel des gouttières de l'aile à rue », alors que, selon eux, l'aile à rue n'a jamais eu de gouttière et que la chute de briques ne provient pas d'un défaut d'entretien. Ils ajoutent que l'acte attaqué n'apporte pas de réponse quant au danger que présentent ces chutes de briques.

Selon eux, il ne peut raisonnablement être considéré que des « travaux de maintenance » sont aptes à résoudre définitivement les problèmes de sécurité de la ferme, des travaux de plus grande ampleur étant nécessaires.

Ils sont d'avis que, contrairement aux motifs de l'acte attaqué, c'est à cause du classement que ces travaux de sécurisation ne peuvent pas actuellement être réalisés. Ils soutiennent que le classement les empêche de procéder librement aux travaux requis puisqu'il impose que toute demande de travaux fasse l'objet d'une demande de certificat de patrimoine et qu'ils doivent donc obtenir l'aval des autorités compétentes, ce qui s'est avéré compliqué par le passé en raison des exigences de l'AWaP. Ils ajoutent que les travaux de restauration présentent un coût

très nettement supérieur à des travaux « classiques », de sorte que le classement constitue un frein financier important aux travaux de sécurisation de la ferme. Ils estiment qu'une demande de certificat de patrimoine ne peut aboutir en raison de la disproportion totale entre les exigences en termes de sauvegarde du patrimoine et le coût représentant les travaux à réaliser, tant pour eux que pour la partie adverse amenée à financer une partie des travaux.

### *B. Le mémoire en réplique*

En ce qui concerne l'origine de la chute de briques, ils s'appuient sur des photographies pour affirmer que le mur en façade en voirie ne comporte ni corniche ni gouttière, contrairement au mur du côté de la cour, où il existe effectivement une corniche. Ils en infèrent que la chute de briques en voirie ne provient pas d'un défaut d'entretien.

Ils contestent toute forme de responsabilité dans le sort actuel de la ferme et renvoient à leur exposé du premier moyen.

Quant aux travaux à réaliser pour sécuriser les lieux, ils considèrent que la partie adverse fait valoir à tort que des travaux de maintenance suffisent, dès lors que l'acte attaqué lui-même évoque, comme « mesures de prévention et d'entretien à adopter (...) afin de prévenir toute menace à l'encontre de la sécurité publique », notamment, « la restauration de la toiture de l'aile à rue » et « la restauration des deux murs coupe-feu du porche d'entrée de l'aile à rue ». Ils confirment que la chute de tuiles et de briques ne pourra être évitée qu'au terme de travaux de restauration et que ceux-ci sont inimaginables aujourd'hui en raison de leur coût disproportionné mais aussi de l'attitude de la partie adverse qui a bloqué tous leurs projets.

### *C. Le dernier mémoire*

Ils confirment que les photos qu'ils produisent démontrent qu'il n'existe aucun ouvrage qui récolte la pluie coulant des tuiles, ni corniche, ni gouttières en façade avant de l'aile à rue. Ils ajoutent que c'est justement parce que ces tuiles sont suspendues dans le vide qu'elles représentent un danger en raison du risque de chute directe sur la voirie. À leur estime, la mention du rapport de l'expert d'une présence de filets « au niveau de la corniche », non accompagnée d'un cliché, ne vise qu'à les localiser au niveau où se trouve « habituellement » la corniche.

À leur estime, la sécurisation de la ferme ne passe que par un véritable projet de restauration, lequel ne peut s'envisager que dans une proportion raisonnable, ce qui n'est pas le cas s'il s'agit de restaurer la totalité du monument.

Ils confirment que c'est la mesure de classement portant sur la totalité de la ferme qui empêche la restauration de ce qui peut l'être, notamment, la façade à rue dans toutes ses composantes et pas uniquement sa toiture et ses murs coupe-feu.

## VI.2. Examen

1. En ce qui concerne le risque allégué pour la sécurité publique, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- « Considérant que les propriétaires d'un bien classé ne sont pas en droit d'en exiger le déclassement pour la seule raison que celui-ci serait une source, selon eux, d'un risque compromettant la sécurité de tiers, à moins qu'il apparaisse que le classement fait obstacle à la prise des mesures indispensables pour éviter des dangers réels menaçant la sécurité publique (C.E., n° 242.225 du 23 août 2018) ;
- Considérant que seule l'aile à rue et l'angle sud-est de la ferme Saint-Laurent peuvent éventuellement constituer un risque pour la sécurité publique, en ce que les autres ailes sont entièrement situées dans le domaine privé ou ne présentent pas de risque pour la sécurité publique compte tenu de leur situation ;
- Considérant qu'il ressort d'un rapport daté du 9 octobre 2015 que la maçonnerie de l'aile à rue est saine et que sa stabilité n'est pas directement menacée par le mur pignon, en ce que ce dernier ne semble pas liaisonné au mur de façade ;
- Considérant que le mur "pignon" situé à l'angle sud-est de la ferme Saint-Laurent constitue le point le plus sensible de l'édifice ;
- Considérant que le mur "pignon" situé à l'angle sud-est de la ferme Saint-Laurent n'est pas liaisonné avec le gros œuvre-extérieur ;
- Considérant qu'un simple étançonnement provisoire dudit mur "pignon" permettrait de prévenir toute menace à l'encontre de la sécurité publique ;
- Considérant que les atteintes à la sécurité publique évoquées par les propriétaires de la ferme Saint-Laurent, à savoir la chute de tuiles et de briques, sont entièrement dues à un défaut d'entretien en bon père de famille de l'aile à rue (pourtant non incendiée) de la ferme Saint-Laurent par ses propriétaires ;
- Considérant que la chute de tuiles est due à l'usure de la couverture ;
- Considérant que la chute de brique est due à un manque d'entretien des corniches qui a pour conséquence le déjointement des têtes de mur ;
- Considérant que ces travaux relèvent de la maintenance, que les propriétaires d'un bien classé doivent le maintenir en bon état et que des subventions spécifiques existent pour les y aider ;
- Considérant que les propriétaires de la ferme Saint-Laurent ont refusé à plusieurs reprises, notamment en 1981, 1986 et 1990, d'exécuter des injonctions maïorales relatives à l'entretien et la stabilisation de l'aile à rue de la ferme Saint-Laurent ;
- Considérant qu'en 1996, à défaut d'intervention de la part des propriétaires de la ferme Saint-Laurent, la commune de Bassenge a procédé à ses frais au démontage du pignon à rue de la grange incendiée en ayant obtenu un subside d'un montant de 850.928 BEF ;
- Considérant que le 23 novembre 2018 lors de la réunion de synthèse du Comité d'accompagnement relatif à la délivrance d'un certificat de patrimoine portant sur la démolition d'une partie de la ferme Saint-Laurent, l'Agence wallonne du Patrimoine avait rappelé aux propriétaires de la ferme Saint-Laurent leur obligation légale de maintenir le bien classé en bon état en recommandant aux propriétaires d'entretenir en bon père de famille, ce qui inclut un entretien annuel des toitures, des gouttières et leur évacuation par un couvreur ;
- Considérant que l'éventuel caractère dangereux de l'aile à rue de la ferme Saint-Laurent pour la sécurité publique n'est pas dû à un problème structurel mais bien à un défaut d'entretien et de maintenance de la part des propriétaires de la ferme Saint-Laurent ; qu'il ne peut justifier le déclassement d'un bien qui présente toujours un intérêt ;

Considérant que la police administrative générale de la sécurité publique relève des attributions du bourgmestre ;

Considérant que la coordination des interventions relevant de ces deux polices distinctes est assurée par l'article 26 du CoPAT soumettant à une tutelle spéciale la décision du bourgmestre qui, en application des articles 133 et 135, § 2, alinéa 2, 1<sup>o</sup>, de la nouvelle loi communale, ordonne la démolition d'un monument classé menaçant ruine ;

Considérant que le déclassement de la ferme Saint-Laurent ne constitue pas un préalable à la réalisation des travaux de stabilisation, d'entretien et de sécurisation de cette dernière ;

Considérant que la démolition d'une partie de la ferme Saint-Laurent ne constitue pas l'unique moyen de préserver la sécurité publique ;

Considérant que la réalisation de travaux de stabilisation, d'entretien et de sécurisation adéquats permettraient de prévenir toute menace pour la sécurité publique ;

Considérant que le classement de la ferme Saint-Laurent ne fait pas obstacle à la prise de mesure ou à l'exécution de travaux de maintenance permettant de prévenir, le cas échéant, toute menace à l'encontre de la sécurité publique conformément aux articles 22, 25 et 26 du CoPAT ;

Considérant que, concernant les travaux de maintenance, le Code wallon du Patrimoine prévoit une procédure allégée sous forme de déclaration (cf. article 25, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du CoPAT) et offre la possibilité de percevoir des subventions (cf. article 43, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du CoPAT) ;

Considérant que, concernant les travaux de restauration qui ne relèvent pas de la maintenance, le Code wallon du Patrimoine prévoit la possibilité d'effectuer de tels travaux sous réserve de l'obtention d'un permis d'urbanisme (cf. article 25, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du CoPAT) ;

Considérant qu'en l'espèce, la situation actuelle ne justifie pas le déclassement total ou partiel de la ferme Saint-Laurent au motif de la menace que représenterait ladite ferme à l'encontre de la sécurité publique ;

Considérant, quant aux mesures de prévention et d'entretien à adopter par les propriétaires de la ferme Saint-Laurent afin de prévenir toute menace à l'encontre de la sécurité publique, que lesdits propriétaires doivent réaliser :

- l'étañonnement provisoire du mur "pignon" à l'angle sud-est ;
- la restauration de la toiture de l'aile à rue ;
- la restauration des deux murs coupe-feu du porche d'entrée de l'aile à rue ;
- l'entretien annuel de la toiture de l'aile à rue ;
- l'entretien annuel des gouttières de l'aile à rue ;
- la surveillance régulière de l'évolution de l'état de l'aile à rue ».

Il ressort des motifs précités que l'autorité considère que le classement ne fait pas obstacle à la prise des mesures indispensables pour éviter les risques pour la sécurité publique et que les « mesures de prévention et d'entretien » qu'elle décrit (étañonnement provisoire du mur « pignon » à l'angle sud-est, restauration de la toiture de l'aile à rue, restauration de deux murs coupe-feu du porche d'entrée de l'aile à rue, entretien annuel des gouttières de l'aile à rue, surveillance régulière de l'évolution de l'état de l'aile à rue), sont de nature à prévenir toute menace de ce type. Les requérants n'établissent pas que cette motivation est erronée ni que l'auteur de l'acte attaqué a commis à cet égard une erreur manifeste d'appréciation.

Les photographies insérées dans la requête en annulation et dans le mémoire en réplique, où la présence de filets de protection est visible, sont peu éclairantes et n'établissent pas l'absence de corniche sur la façade avant de la ferme.

Tel est d'autant moins le cas que, dans le rapport d'expertise du 24 mai 2018 joint par les requérants à leur demande de permis d'urbanisme du 2 octobre 2018, l'architecte G. M. précise que les filets de protection son placé « au niveau de la corniche ».

Pour le surplus, les requérants ne contestent pas concrètement le bien fondé des mesures préconisées par la partie adverse, se contentant, en termes généraux, de soutenir que des travaux de plus grande ampleur qu'une simple maintenance sont nécessaires pour résoudre définitivement les problèmes de sécurité de la ferme, travaux qui nécessitent, en raison du classement, une demande de certificat de patrimoine qui, à leur estime, ne pourrait aboutir.

L'auteur de l'acte attaqué indique expressément que certaines des mesures préconisées dépassent la maintenance puisqu'il utilise le terme « restauration ». Il souligne par ailleurs que de tels travaux sont possibles moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme. Rien n'indique que les requérants ne peuvent obtenir un permis d'urbanisme et un certificat de patrimoine pour la restauration de la toiture de l'aile à rue et des deux murs coupe-feu du porche d'entrée qui n'ont pas été touchés par les incendies et dont les requérants restent en défaut de démontrer que l'état n'est pas dû à un manque d'entretien.

Enfin, l'autorité a raisonnablement pu considérer que le coût éventuellement plus élevé de ces travaux de sécurisation du fait du classement du bien n'est pas de nature à justifier un déclassement, et ce d'autant qu'une subsidiation reste possible.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

## *VII. Indemnité de procédure*

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

## **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence d'un tiers chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 février 2025, par la XIII<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,  
Christine Horevoets,  
Laure Demez,  
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay