

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.014 du 27 novembre 2025

A. 241.389/XIII-10.284

En cause : **la société anonyme DANAOS**,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre PICHAULT, avocat,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée LIFT AU LOFT,
ayant élu domicile chez
M^e Sophie TURINE, avocat,
chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 1^{er} mars 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 11 décembre 2023 par lequel la ministre du Patrimoine modifie l'arrêté ministériel du 30 décembre 1988 classant, comme site, le site du Vieux-Jupille à Jupille-sur-Meuse.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 23 mai 2024, la société à responsabilité limitée (SRL) Lift au loft a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur 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 14 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 novembre 2025.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Soufiane Hlil, *loco* M^e Pierre Pichault, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Solène Muland, *loco* M^e Sophie Turine, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. En 1977, la Commission royale des monuments et sites introduit une proposition de classement du site du Vieux-Jupille.

4. Par un arrêté ministériel du 30 décembre 1988, le site du Vieux-Jupille est classé, en raison de sa valeur esthétique et scientifique.

5. En août 2020, deux réunions de patrimoine se tiennent à propos du projet « lift au loft », portant sur la réhabilitation de l'ancienne tour industrielle Piedboeuf.

6. Le 10 octobre 2022, la SRL Lift au loft introduit une demande de modification de l'arrêté de classement du 30 décembre 1988 auprès de l'Agence wallonne du Patrimoine (AWaP).

7. Le 15 mai 2023, l'AWaP établit une fiche patrimoniale.

8. Le 23 mai 2023, l'AWaP transmet à la ministre du Patrimoine un projet d'arrêté visant à entamer la procédure de modification de l'arrêté de classement précité afin de procéder au déclassement des parcelles cadastrées n^{os} 529E2 et 532V2.

9. Par un arrêté du 13 juin 2023, la ministre décide d'entamer la procédure de modification de l'arrêté de classement.

10. Le 5 septembre 2023, la Commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) émet un avis favorable.

11. Une enquête publique est organisée du 14 juillet au 28 août 2023, laquelle ne fait l'objet d'aucune réclamation.

12. Le 4 octobre 2023, la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) de la ville de Liège émet un avis favorable.

13. Le 7 décembre 2023, l'AWaP transmet à la ministre une proposition d'arrêté modifiant l'arrêté de classement.

14. Par un arrêté du 11 décembre 2023, la ministre décide de modifier l'arrêté de classement du 30 décembre 1988 par le déclassement des deux parcelles précitées.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est publié au *Moniteur belge* du 4 janvier 2024.

En application de l'article 3.33 du Code civil, cet acte est transcrit au bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale le 27 février 2024.

15. Parallèlement à la procédure de modification de l'arrêté de classement précité, le collège communal de Liège octroie, le 22 juillet 2022, un permis d'urbanisme à la SRL Lift au loft ayant pour objet la réaffectation et la transformation de la tour industrielle Piedboeuf en logements, bureaux, commerces, centre culturel et parking. Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation avec demande de suspension. Par l'arrêt n^o 256.216 du 4 avril 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.256.216), le Conseil d'État rejette la demande de

suspension. Par l'arrêt n° 260.371 du 2 juillet 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.260.371), le Conseil d'État constate qu'il n'y a plus lieu à statuer sur le recours en annulation à la suite de la décision du 23 février 2024 du collège communal procédant au retrait de ce permis.

Le 8 mars 2024, le collège communal décide de délivrer un nouveau permis d'urbanisme. La partie requérante introduit un recours en annulation à l'encontre de ce permis enrôlé sous le n° A. 241.948/XIII-10.365, lequel est pendant.

IV. Intervention

16. La requête en intervention introduite par la SRL Lift au loft, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Intérêt au recours

V.1. Thèses des parties

A. La requête

17. La partie requérante estime qu'en sa qualité de propriétaire d'un bien situé à l'intérieur du périmètre du site classé, elle a intérêt à introduire un recours contre l'acte attaqué, qui modifie le classement du site en opérant le retrait de plusieurs parcelles couvertes par l'arrêté ministériel de 1988, lequel impliquait un régime de protection particulier pour ces parcelles. Elle fait valoir que le déclassement entraîne des incidences sur le bon aménagement du quartier.

B. Le mémoire en réponse

18. La partie adverse répond que la partie requérante n'établit pas que l'acte attaqué lui cause un inconvénient personnel, direct, certain, actuel et légitime, et que l'annulation de l'acte attaqué lui procure un avantage personnel et direct.

Elle considère que la jurisprudence relative à l'intérêt personnel d'un voisin immédiat en matière d'urbanisme n'est pas transposable puisque le déclassement n'emporte pas, en tant que tel, une modification de l'environnement et n'affecte pas son cadre de vie. Elle relève qu'il s'agit de polices administratives distinctes.

Elle est d'avis que la jurisprudence relative à l'intérêt collectif d'une association sans but lucratif (ASBL) n'est pas applicable à une société commerciale

dont la finalité n'est pas en lien avec le patrimoine.

C. La requête en intervention

19. La partie intervenante soutient que l'objet social de la partie requérante n'a aucun lien avec une ASBL de protection du patrimoine, ce qui est corroboré par son code NACEBEL 77.350 « Location et location-bail de matériel de transport aérien ».

Elle soutient que la partie requérante entend en réalité contester le projet urbanistique, sachant qu'elle a déjà attaqué en annulation le permis d'urbanisme du 22 juillet 2022 et qu'en outre, une procédure judiciaire est pendante devant le juge de Paix en lien avec ce projet.

D. Le mémoire en réplique

20. La partie requérante réplique que le lien entre l'acte attaqué et le permis d'urbanisme du 22 juillet 2022 n'est pas de nature à entraîner l'irrecevabilité du recours, sachant en outre que ce permis a été retiré et qu'elle a attaqué le nouveau permis délivré en 2024.

Elle soutient avoir intérêt à préserver le bien dont elle est propriétaire et le cadre dans lequel il s'inscrit, que la partie intervenante ait ou non un projet sur les parcelles déclassées.

Elle souhaite que le cadre patrimonial dans lequel son bien s'inscrit soit préservé et elle estime que l'acte attaqué ne rend pas compte d'un examen minutieux de la situation existante de fait et de droit pour conclure au déclassement des parcelles dont la partie intervenante est propriétaire.

V.2. Examen

21. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois, peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

L'article D.1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, de l'ancien Code wallon du Patrimoine (CoPat) dispose comme suit :

« Le patrimoine comprend l'ensemble des biens immobiliers qui constituent un reflet et une expression des valeurs, croyances, savoirs, savoir-faire et traditions en continuelle évolution, dont la protection se justifie en raison de leur intérêt notamment archéologique, historique, architectural, scientifique, artistique, social, mémoriel, esthétique, technique, paysager ou urbanistique et en tenant compte de critères de rareté, d'authenticité, d'intégrité ou de représentativité. Cela inclut tous les aspects de l'environnement résultant de l'interaction dans le temps entre les personnes et les lieux.

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 ».

Le préambule de la convention-cadre du Conseil de l'Europe sur la valeur du patrimoine culturel pour la société, faite à Faro le 27 octobre 2005, énonce que « toute personne a le droit, tout en respectant les droits et libertés d'autrui, de s'impliquer dans le patrimoine culturel de son choix comme un aspect du droit de prendre librement part à la vie culturelle consacré par la Déclaration universelle des droits de l'homme des Nations Unies (1948) et garanti par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (1966) ».

En présence d'un bien ou d'un site qui bénéficie d'une mesure particulière de protection, une personne physique ou une personne morale de droit privé peut agir en justice pour la préservation de ce patrimoine qui est, selon elle, menacé par une décision administrative, lorsqu'elle démontre, par ses activités ou par d'autres circonstances pertinentes, avoir consacré du temps et de l'intérêt au bien patrimonial concerné.

Par ailleurs, chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Les notions de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doivent s'apprécier à l'aune de différents critères, étant,

notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. Lorsqu'un riverain a la qualité de voisin immédiat d'un site visé par une mesure particulière de protection, il dispose de l'intérêt requis au recours contre l'acte qui affecte cette mesure.

22. En l'espèce, la partie requérante est propriétaire de parcelles reprises dans le périmètre de l'arrêté de classement, modifié par l'acte attaqué, lesquelles sont voisines des parcelles faisant l'objet du déclassement. Ces circonstances suffisent à lui reconnaître un intérêt au recours.

VI. Recevabilité ratione temporis

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

23. La partie requérante expose que l'acte attaqué, adopté le 11 décembre 2023, a été publié au *Moniteur belge* le 4 janvier 2024. Elle assure que le recours est recevable *ratione temporis*.

B. La requête en intervention

24. La partie intervenante considère que l'article D.19, alinéa 5, de l'ancien CoPat ne fixant pas un nombre de jours déterminé pour l'affichage de l'avis de classement ou de déclassement mais seulement une période minimale de 30 jours, le délai de recours au Conseil d'État commence à courir à compter du premier jour de l'affichage.

Elle soutient qu'en l'espèce, l'avis d'affichage ayant été apposé entre le 29 décembre 2023 et le 30 janvier 2024, le délai de recours a commencé à courir le 29 décembre 2023, de sorte qu'introduite le 1^{er} mars 2024, la requête en annulation est tardive.

C. Le mémoire en réplique

25. La partie requérante soutient, à titre principal, qu'eu égard à sa qualité de propriétaire faisant partie des propriétés dans le périmètre de classement modifié, l'acte attaqué aurait dû lui être notifié en vertu de l'article D.19, alinéa 2, 1^o, de l'ancien CoPat. Elle fait valoir qu'à défaut d'une telle notification, seule la publication au *Moniteur belge* a fait courir le délai. Elle s'autorise de la jurisprudence selon

laquelle la notification d'un acte administratif à portée individuelle, qui est requise, fait seule courir le délai de recours en annulation à l'égard de la personne concernée.

À titre subsidiaire, elle considère que, dans l'hypothèse où elle serait considérée comme un tiers, il y a lieu d'avoir égard à l'article D.19, alinéa 6, de l'ancien CoPat, de sorte que l'arrêté de déclassement doit nécessairement être publié au *Moniteur belge* et que cette publication prime sur d'autres modes de publicité et, partant, fait courir le délai de recours en annulation.

Elle ajoute qu'en tout état de cause, la partie intervenante ne précise pas le moment de la prise de connaissance de l'acte attaqué, sachant que la pièce qu'elle produit ne permet pas de savoir où l'affichage a été réalisé ni s'il l'a été dans les formes requises durant trente jours.

VI.2. Examen

26.1. Selon les termes de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut.

26.2. L'article D.19 de l'ancien CoPat est rédigé comme suit :

« L'arrêté de classement est publié au *Moniteur belge* et sur le site internet du service désigné par le Gouvernement.

L'arrêté est notifié par envoi :

- 1° au propriétaire;
- 2° au collègue communal;
- 3° à la Commission;
- 4° à la commission communale ou, à défaut au pôle "Aménagement du Territoire";
- 5° au fonctionnaire délégué de l'Urbanisme.

L'arrêté de classement est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

Dans les quinze jours de la réception de la notification, le propriétaire en donne connaissance, par envoi, au locataire ou à l'occupant du bien, sous peine d'être tenu pour responsable solidairement de la remise en état des lieux visée au Livre VII du CoDT. La notification envoyée au propriétaire fait mention de cette obligation.

Dans les quinze jours de la réception de la notification, le collège communal annonce l'arrêté de classement par voie d'affiches à la maison communale et sur les lieux concernés et ce, pendant trente jours au minimum.

L'arrêté de classement prend ses effets à l'égard des autorités et des personnes mentionnées à l'alinéa 2 dès sa notification ou à partir de sa publication au *Moniteur belge* si celle-ci est antérieure ».

L'alinéa 1^{er} de l'article D.19 de l'ancien CoPat prévoit la formalité de publicité requise au *Moniteur belge* pour rendre opposable, conformément à l'article 190 de la Constitution, un arrêté de classement, tandis qu'il ressort de la lecture combinée des alinéas 2 à 6 de cet article que la notification visée à l'alinéa 2 est prévue afin de produire les effets juridiques repris aux alinéas 3 à 6.

L'article D.23, alinéa 2, du même code prévoit que la procédure de modification ou de radiation d'un arrêté de classement se conforme aux dispositions visées aux articles 16 et suivants, dont l'article D.19 précité.

27. En l'espèce, l'acte attaqué a été publié au *Moniteur belge* le 4 janvier 2024, ce qui a fait courir le délai de recours à l'égard de la partie requérante.

Partant, la requête en annulation, introduite le 1^{er} mars 2024, est recevable *ratione temporis*.

VII. Quant à la formalité de transcription

28. L'article D.19, alinéa 3, du CoPat prévoit que « l'arrêté de classement est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques ». Cette disposition est applicable à l'arrêté modifiant l'arrêté de classement, en vertu de l'article D.23, alinéa 2, du CoPat.

L'article 3.33 du Code civil, repris sous le livre 3 « Les biens » et intitulé « Mention marginale en cas d'anéantissement d'un droit réel immobilier », dispose comme suit :

« Aucune demande tendant à faire prononcer l'anéantissement de droits résultant d'actes soumis à la transcription ne sera reçue devant les cours et tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription du titre dont l'anéantissement est demandé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit. Toute décision rendue sur une semblable demande sera également inscrite à la suite de la mention marginale ordonnée par la phrase précédente.

Dans les cas prévus à l'article 3.97, alinéas 3 et 4, la décision est inscrite en marge de la transcription de l'acte authentique visé à l'article 3.85, § 1^{er}. Il en va de même pour l'acte introductif d'instance dans le cas prévu à l'article 3.97, alinéa 4.

Les greffiers ne pourront, sous peine de tous dommages et intérêts, délivrer aucune expédition de jugements ou arrêts de cette espèce, avant qu'il leur ait été dûment justifié, dans la forme prescrite, que la mention marginale du jugement ou arrêt a été faite ».

Les travaux préparatoires précisent ce qui suit :

« Cette disposition reprend l'article 3 de la loi hypothécaire. Le terme "anéantissement" est formulé au sens large, chaque fois qu'une demande vise à porter atteinte à des droits réels immobiliers (ou à leurs effets). Il s'agit, par exemple, d'une action en annulation, d'une résolution, d'une révocation, d'une déchéance, etc. Une action paulienne doit également faire l'objet d'une mention marginale, pour autant qu'elle vise à priver d'effets des transactions réelles immobilières dont des tiers pourraient légitimement croire qu'elles existent » (*Doc. parl.*, chambre, sess. 2019-1, n° 55-0173/001, p. 78).

Il s'ensuit que la formalité d'inscription en marge de la transcription du titre concerné visée à l'article 3.33 du Code civil s'applique au recours en annulation contre un arrêté de radiation d'un arrêté de classement et, par parallélisme des formes, contre un arrêté de modification d'un arrêté de classement.

29. En l'espèce, il résulte des pièces produites par la partie requérante que la formalité précitée a été accomplie, de sorte que le recours est recevable.

VIII. Moyen unique

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

30. Le moyen unique est pris de la violation de l'article D.23 de l'ancien CoPat, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur de droit et de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

31. La partie requérante soutient que l'acte attaqué sous-entend que l'intégration partielle de la tour Piedboeuf dans le périmètre du classement est due à une erreur liée à une modification des références cadastrales en cours de procédure de classement. Elle fait valoir que cet élément de fait est erroné puisqu'en 1988, cette tour était déjà construite.

Elle assure que la façade Est de la tour a été intégrée en connaissance de cause dans le périmètre du classement, afin de s'assurer qu'en cas de projet ultérieur de réaffectation de cette tour, le projet rencontre les critères esthétiques et patrimoniaux des biens faisant l'objet du périmètre de protection et, en particulier, son

propre bien. Elle insiste sur le fait que la tour Piedboeuf n'est pas en cours de réaffectation en appartements. Elle souligne que le recours en annulation contre le nouveau permis d'urbanisme qui a été délivré étant pendant, la mise en œuvre de ce permis se ferait au risques et périls de la bénéficiaire de celui-ci.

Elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué fait apparaître qu'il a été adopté au seul bénéfice du projet immobilier d'un particulier plutôt que dans l'objectif de préserver le site classé.

Elle estime que l'acte attaqué repose sur un avis de la CRMSF qui ne comprend aucune motivation.

Elle considère que la fiche patrimoniale rédigée par l'AWaP, dont l'auteur de l'acte attaqué s'approprie l'argumentation, contient des erreurs de fait et des incohérences, plus spécifiquement une contradiction en ce qu'il y est soutenu que la situation ne sera guère modifiée tout en considérant qu'« elle contribuera à un ouvrage en totale rupture avec l'ensemble des intérêts patrimoniaux analysés ».

Elle dit ne pas comprendre en quoi les conditions de l'article D.23, alinéa 1^{er}, 1^o, du CoPat sont respectées par le projet litigieux.

B. Le mémoire en réplique

32. En réponse à une exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la partie intervenante, elle soutient y avoir intérêt dès lors que l'annulation de l'acte attaqué permettra de maintenir la façade de la tour Piedboeuf dans le périmètre classé conformément à l'arrêté de classement depuis 1988 et non sur la base d'une prétendue erreur.

VIII.2. Examen

33. Selon les termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, sess. 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du

Conseil d'État » et que « [s]elon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103).

Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

34. L'article D.23, alinéa 1^{er}, de l'ancien CoPat est rédigé comme 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 visée 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^{er} 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^{er}, alinéa 1^{er} ».

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

L'autorité compétente pour connaître d'une demande de modification ou de radiation d'un arrêté de classement dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour statuer en vertu de l'article D.23, alinéa 1^{er}, précité. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'auteur de l'acte attaqué et de la partie requérante, sauf si celle-ci démontre l'existence d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, un arrêté de modification d'un arrêté de classement, comme tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} de cette même loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait et de vérifier que la motivation a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Même si, en principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable et elle n'empêche pas d'avoir égard aux éléments

contenus dans le dossier administratif, lesquels viennent dans le prolongement des motifs exprimés dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci.

35. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant la fiche patrimoniale rédigée par l'administration en novembre 2022 afin de fonder la décision d'entamer une procédure de modification de l'arrêté de classement susmentionné, réalisant l'examen de l'adéquation des mesures de protection qui ont été adoptées en 1988 par rapport aux intérêts et critères visés par l'article 1^{er} du CoPat ;

[...]

Considérant que le projet de modification de l'arrêté ministériel du 30 décembre 1988 précité vise à déclasser les parcelles cadastrées sur la Ville de Liège, 20^e division, section A, n^{os} 529E2 et 532V2 ;

Considérant que la parcelle n^o 532V2 n'est classée que pour partie en vertu de l'arrêté ministériel du 30 décembre 1988 précité ;

Considérant que le site urbain du Vieux-Jupille est classé en raison de sa valeur esthétique et scientifique ;

Considérant que ce site classé comprend la maison vicariale de Jupille, classée globalement comme monument par arrêté du 20 octobre 1978, et compte également neuf biens repris à l'Inventaire régional, dont cinq sont pastillés ;

Considérant que le caractère pittoresque et historique du site classé du Vieux-Jupille est sensiblement altéré en son cœur par la présence, sur le flanc nord de la rue Gît-le-Coq, de l'ancienne tour de la brasserie Piedboeuf, construite juste après le classement du site et objet de la demande de déclassement ;

Considérant que l'angle sud-est de la tour industrielle empiète pour partie sur le périmètre protégé, conséquence d'une mutation cadastrale survenue pendant la procédure de classement, mutation ayant modifié la limite entre la parcelle 529B2 alors proposée au classement et la parcelle voisine 532S2 située en dehors du périmètre du classement ;

Considérant que l'ancienne tour industrielle de la brasserie Piedboeuf, en cours de réaffectation en appartements, ne contribue en rien à la valeur esthétique et historique reconnue au site au moment du classement (assimilable, pour partie, aux intérêts architectural et urbanistique de la nomenclature actuelle), valeur qu'elle déprécie au contraire de manière importante ;

Considérant que la tour industrielle ne participe pas davantage à l'intérêt archéologique et historique reconnu au centre ancien de Jupille en raison de l'importance du substrat romain et médiéval présent sur le site ;

Considérant que le charme et l'esprit du lieu qui, au moment du classement, pouvaient répondre aux critères communs d'harmonie et de beauté, ont aujourd'hui sinon disparus, du moins perdu une part substantielle de leur force ;

Considérant que la construction de la tour industrielle a profondément contribué à cette rupture esthétique et ne répond en rien aux valeurs attachées à un centre ancien ;

Considérant que le permis d'urbanisme accordé pour la transformation de la tour en appartements est de nature à pérenniser un ouvrage en totale rupture avec l'ensemble des intérêts patrimoniaux du site ;

Considérant qu'il convient de modifier le périmètre du site classé pour exclure la portion classée de la parcelle 532V2, sur laquelle se situe la tour ;

Considérant que, pour la face sud-est de la tour qui longe la rue Gît-le-Coq, l'implantation d'un escalier extérieur sur toute sa hauteur, qui se trouvera à l'aplomb de la petite parcelle 529E2, a été autorisée par permis d'urbanisme ;

Considérant que, pour les mêmes motifs que ceux susmentionnés, la parcelle 529E2 ne présente plus aucune valeur patrimoniale ; que son retrait du périmètre du site classé est tout aussi légitime et raisonnable ;

Considérant que le projet de modification de l'arrêté ministériel du 30 décembre 1988 précité ne porte que sur une portion très réduite du site classé ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse réalisée dans la fiche patrimoniale et des éléments ci-dessus que les parcelles 529E2 et 532V2 ne présentent plus les critères et intérêts visés à l'article 1^{er} du CoPat pour justifier un classement ».

Il ressort des motifs qui précèdent qu'en s'appuyant notamment sur la fiche patrimoniale, l'auteur de l'acte attaqué a estimé pouvoir admettre la modification de l'arrêté de classement litigieux afin d'exclure la tour Piedboeuf du périmètre du classement, dès lors qu'en substance, celle-ci n'a aucune valeur patrimoniale et, au contraire, dévalorise le caractère pittoresque et historique du Vieux-Jupille qui, quant à lui, justifiait le classement initial.

La circonstance alléguée que l'acte attaqué repose sur une erreur de fait en ce qu'il y est relevé que la tour Piedboeuf a été construite avant la procédure d'arrêté de classement initial n'est pas de nature à avoir une influence sur le sens de la décision prise au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. En effet, il ressort de la motivation de l'acte attaqué qu'en tout état de cause, à l'heure actuelle, cette tour ne présente aucune valeur patrimoniale. Partant, cette éventuelle irrégularité n'a pas privé la partie requérante d'une garantie et est étrangère à la compétence de l'auteur de l'acte. Le grief est irrecevable.

En faisant valoir que l'intégration de la façade Est de la tour Piedboeuf dans le périmètre du classement présente un intérêt sur le plan patrimonial, la partie requérante entend substituer sa propre appréciation à celle retenue en opportunité par l'auteur de l'acte attaqué, sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste de celui-ci. Partant, le grief n'est pas fondé.

Le motif suivant lequel la tour Piedboeuf est « en cours de réaffectation en appartements » n'est pas inexact dès lors qu'au jour de l'adoption de l'acte attaqué, le permis d'urbanisme du 22 juillet 2022 relatif au projet Lift au Loft figurait dans l'ordonnancement juridique. Un tel motif n'est pas erroné par la circonstance que ce

permis a été, postérieurement à l'adoption de l'acte attaqué, retiré et qu'au jour de l'adoption de l'acte attaqué, les travaux relatifs à ce permis n'avaient pas encore été mis en œuvre. Partant, le grief n'est pas fondé.

Si la procédure de modification du périmètre du classement a été initiée par la partie intervenante qui dispose d'un intérêt particulier à ce que la tour soit exclue du périmètre de classement, la motivation de l'acte attaqué permet de s'assurer que son auteur a tenu compte de considérations relevant de l'intérêt général pour prendre sa décision, s'agissant de considérer que rien ne justifie de maintenir la tour dans le périmètre du classement du Vieux-Jupille, laquelle, au contraire, selon l'autorité, le dévalorise. Partant, le grief n'est pas fondé.

L'acte attaqué repose sur l'avis du 5 septembre 2023 de la CRMSF qui est favorable « sur la base de la fiche patrimoniale établie par l'AWaP ». La circonstance que l'avis de la CRMSF comporte une motivation succincte n'emporte pas l'illégalité de l'acte attaqué, tant que la fiche patrimoniale à laquelle il se réfère repose elle-même sur des motifs adéquats et admissibles. S'agissant de cette fiche patrimoniale, la partie requérante se limite à soutenir l'existence d'une contradiction dans l'appréciation émise par l'AWaP, auteur de cette fiche. À cet égard, il n'est pas inexact ou contradictoire de considérer, comme l'a fait l'AWaP, que « les parties proposées au déclassement – concrètement, l'angle sud-est de l'ancienne tour industrielle Piedboeuf (voir plan ci-dessous) – non seulement ne partagent aucune des valeurs patrimoniales du site classé, mais contribuent en outre à une importante dévalorisation de celles-ci », que « le récent permis accordé pour la transformation de cette tour en appartements ne modifiera guère la situation, en tout cas pas de manière significative pour le site classé », tout en faisant valoir que la transformation de cette tour « contribuera au contraire à pérenniser un ouvrage en totale rupture avec l'ensemble des intérêts patrimoniaux analysés ».

La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur a estimé pouvoir autoriser la modification du périmètre du site classé dans le respect de l'article D.23, alinéa 1^{er}, du CoPat. Il n'est pas démontré que cette motivation repose sur une erreur en fait ou une erreur manifeste d'appréciation.

Le moyen unique est partiellement irrecevable et n'est pas fondé pour le surplus.

IX. Indemnité de procédure

36. 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^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Lift au loft est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 27 novembre 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laurence Vancrayebeck,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux