

**La mise en balance du droit de propriété et de la protection du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne : analyse du régime des charges et des restrictions pesant sur le monument classé ou en instance de classement Un stage en notariat dans la matière du droit des libéralités et des successions Une épreuve orale de simulation de présentation en conseil d'administration**

**Auteur :** Gregoire, Lena

**Promoteur(s) :** Lecocq, Pascale

**Faculté :** Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

**Diplôme :** Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé

**Année académique :** 2025-2026

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/26419>

---

*Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---

**La mise en balance du droit de propriété et de la protection  
du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne :  
analyse du régime des charges et des restrictions pesant sur  
le monument classé ou en instance de classement**

**Lena GREGOIRE**

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2025-2026

Recherche menée sous la direction de :

Madame Pascale LECOCQ

Professeur ordinaire



## RESUME

Le présent travail portera sur la mise en balance qui doit être opérée entre le droit de propriété et la protection du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne.

Le droit de propriété, tel que défini à l'article 3.50 du Code civil, consacre la plénitude des prérogatives reconnues au propriétaire. Ces prérogatives sont l'usage (*usus*), la jouissance (*fructus*) et la disposition (*abusus*).

L'article 3.50 du Code civil précise cependant que « le propriétaire a la plénitude des prérogatives sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits des tiers ». Le caractère absolu du droit de propriété n'est plus aussi prononcé qu'en 1804, eu égard aux exigences sociales nouvelles, telles que l'environnement, l'urbanisme, le logement, etc. Concernant l'*usus* et l'*abusus* matériel, nous verrons que les prescrits de l'urbanisme émanant du Code wallon du Patrimoine imposent au propriétaire toutes sortes de charges et de restrictions lorsque le bien est un monument classé ou en instance de classement.

Il conviendra d'aborder plus en détail ces différentes limitations, qualifiées de servitudes légales d'utilité publique, qui découlent du classement du monument en un bien culturel.

Nous évoquerons également les différentes aides et mesures de soutien mises à la disposition des propriétaires.

Notre analyse s'appuiera principalement sur le Code wallon du Patrimoine et le Code civil, tout en portant un regard sur les différentes législations tant internes qu'internationales.



## **REMERCIEMENTS**

Avant toute chose, je tiens à témoigner ma reconnaissance à toutes les personnes qui m'ont accompagnée et soutenue durant la réalisation de ce travail de fin d'études.

Mes remerciements vont, tout d'abord, au Professeur Pascale Lecocq pour sa bienveillance, la qualité de son encadrement, sa disponibilité et ses conseils précieux tout au long de l'élaboration et de la rédaction de ce travail.

Je souhaite également exprimer ma gratitude envers ma famille ainsi que mes proches pour leur soutien moral, leur patience et leurs encouragements constants, durant la rédaction de ce travail, et plus largement, tout au long de mon parcours universitaire.



## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Introduction .....</b>                                                                                | <b>3</b>  |
| <b>Chapitre 1 – Aperçu historique en droit belge .....</b>                                               | <b>4</b>  |
| <b>Chapitre 2 – Les sources normatives en matière de patrimoine culturel immobilier ...</b>              | <b>6</b>  |
| Section 1 – En droit interne .....                                                                       | 6         |
| Section 2 – En droit international .....                                                                 | 8         |
| <b>Chapitre 3 – Le droit de propriété .....</b>                                                          | <b>8</b>  |
| Section 1 – Bref aperçu historique .....                                                                 | 8         |
| Section 2 – La plénitude des prérogatives : <i>usus</i> , <i>fructus</i> et <i>abusus</i> .....          | 9         |
| Section 3 – L’atténuation du caractère absolu .....                                                      | 10        |
| <b>Chapitre 4 – La protection du patrimoine culturel immobilier en droit international</b>               | <b>12</b> |
| Section 1 – Le patrimoine mondial (Convention de Paris) .....                                            | 12        |
| Section 2 – Le patrimoine architectural de l’Europe (Convention de Grenade) .....                        | 13        |
| <b>Chapitre 5 – La protection du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne ...</b>               | <b>15</b> |
| Section 1 – Le patrimoine .....                                                                          | 15        |
| Sous-section 1 – Définition .....                                                                        | 15        |
| Sous-section 2 – Conditions .....                                                                        | 16        |
| a) Les intérêts .....                                                                                    | 16        |
| b) Les critères .....                                                                                    | 19        |
| Section 2 – Le monument .....                                                                            | 20        |
| Sous-section 1 – Définition .....                                                                        | 20        |
| Sous-section 2 – Observations .....                                                                      | 21        |
| a) La réalisation végétale .....                                                                         | 21        |
| b) Une réalisation isolée .....                                                                          | 21        |
| c) Le cas particulier des biens faisant partie intégrante du bien immobilier .....                       | 21        |
| Section 3 – Le classement .....                                                                          | 24        |
| <b>Chapitre 6 – Les effets du classement du monument .....</b>                                           | <b>26</b> |
| Section 1 – Servitudes légales d’utilité publique .....                                                  | 26        |
| Sous-section 1 – Généralités .....                                                                       | 26        |
| Sous-section 2 – Principe de non-indemnisation .....                                                     | 27        |
| Section 2 – Description des différentes servitudes .....                                                 | 29        |
| Sous-section 1 – L’exigence du maintien en bon état .....                                                | 29        |
| Sous-section 2 – La nécessité de solliciter une autorisation patrimoniale et un permis d’urbanisme ..... | 30        |
| Sous-section 3 – L’interdiction de démolition du monument .....                                          | 31        |
| Sous-section 4 – L’interdiction de déplacement du monument .....                                         | 32        |
| Sous-section 5 – La préservation de la valeur patrimoniale .....                                         | 32        |

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Sous-section 6 – Les obligations d’information à propos du monument dans le chef du propriétaire.....                    | 33        |
| Sous-section 7 – L’obligation de se conformer aux éventuelles conditions particulières de protection et de gestion ..... | 34        |
| Sous-section 8 – L’accès au monument.....                                                                                | 34        |
| <b>Chapitre 7 – Les mesures d’aide et de soutien à la propriété du patrimoine culturel immobilier.....</b>               | <b>35</b> |
| Section 1 – Les mesures de financement au sein du Code wallon du Patrimoine.....                                         | 35        |
| Sous-section 1 – Les subventions .....                                                                                   | 35        |
| Sous-section 2 – L’assistance .....                                                                                      | 36        |
| Section 2 – Les incitants fiscaux.....                                                                                   | 37        |
| Section 3 – Les indemnités .....                                                                                         | 37        |
| <b>Chapitre 8 – Les infractions et les sanctions .....</b>                                                               | <b>38</b> |
| <b>Conclusion.....</b>                                                                                                   | <b>39</b> |
| <b>Bibliographie .....</b>                                                                                               | <b>41</b> |

## INTRODUCTION

Il existe une certaine tension entre le droit à la propriété privée et la protection du patrimoine culturel. Si des biens mobiliers ou immobiliers sont classés, ils restent la propriété d'une personne mais ce classement garantit un pouvoir de contrôle de la collectivité<sup>1</sup>. Cette tension se trouve dans le terme même de « patrimoine ». Ce terme « patrimoine » reflète à la fois l'individualisme et le collectivisme, suivant qu'il est interprété dans le cadre du droit privé ou du droit public. Au sens du droit civil, il s'agit de l'universalité de droits recouvrant l'ensemble des biens et obligations attachés à une personne. Au sens du droit public, se dégage une perception collectiviste du patrimoine, reposant sur l'idée de conservation et de transmission aux générations futures des « trésors » hérités du passé<sup>2</sup>.

Le présent travail s'attachera donc à étudier l'articulation entre le droit de propriété et la protection du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne.

Tout d'abord, nous commencerons par un aperçu historique de la protection du patrimoine culturel immobilier en Belgique, particulièrement en Région wallonne (Chapitre 1). Une description des sources normatives, en matière de patrimoine culturel, nécessaires pour cette mise en balance sera présentée ci-après (Chapitre 2).

Par ailleurs, il conviendra de définir le droit de propriété avec ses trois prérogatives : *usus*, *fructus* et *abusus*. Nous aborderons également la suppression du caractère absolu qui lui avait été attribué par les rédacteurs de l'ancien Code civil en 1804 (Chapitre 3).

Ensuite, une brève présentation de la protection du patrimoine culturel immobilier en droit international et en droit européen sera décrite (Chapitre 4). Ceci permettra d'entrer dans le vif du sujet avec la protection du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne, lorsqu'un monument est classé ou en instance de classement (Chapitre 5). En effet, le classement apporte différentes obligations et limitations au propriétaire du monument. Ces restrictions sont des servitudes légales d'utilité publique. Il conviendra d'en donner un aperçu et de les expliquer (Chapitre 6).

Pour finir, nous aborderons les mesures d'aide mises à la disposition des propriétaires de monuments classés ou en instance de classement (Chapitre 7). Seront également mentionnées les différentes infractions susceptibles d'être commises par le propriétaire, ainsi que les sanctions correspondantes (Chapitre 8).

Pour la compréhension globale du travail, nous tenons à définir quelques composantes du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne. Cependant, nous n'abordons pas encore

---

<sup>1</sup> F. OST, « Le patrimoine, un concept dialectique adapté à la complexité du milieu », *Het milieu – L'environnement, Notariële dagen – Journées notariales*, Turnhout, 1993, p. 29 ; M.-S. DE CLIPPELE, « Quand l'équilibre devient art – Le Conseil de l'Europe et la balance des intérêts des propriétaires et de la collectivité en matière de patrimoine culturel », *Rev. trim. dr. h.*, 2014, n°3, pp. 913 et 914.

<sup>2</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « Quand l'équilibre devient art – Le Conseil de l'Europe et la balance des intérêts des propriétaires et de la collectivité en matière de patrimoine culturel », *ibidem*, p. 914.

la définition du monument (celui-ci sera défini en temps voulu). Il conviendra de distinguer le monument du site, à savoir l'œuvre de la nature ou de l'homme et de la nature qui constitue un espace de valeur patrimoniale au regard de différents critères et intérêts<sup>3</sup>, lequel doit être « caractéristique et cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique »<sup>4</sup>. Le monument est également distinct de l'ensemble architectural qui correspond au « regroupement de constructions qui forme un ensemble cohérent, [...] par son intégration dans le paysage et dans le contexte bâti et non bâti existant, et qui présente une valeur patrimoniale au regard de critères et intérêts »<sup>5</sup>.

Précisons enfin que, pour le présent travail, le propriétaire est toute personne physique qui est titulaire d'un droit de propriété sur un bien<sup>6</sup>.

## Chapitre 1 – Aperçu historique en droit belge

La protection du patrimoine représente une « tâche importante d'intérêt général »<sup>7</sup>. Cependant, si cette préoccupation s'est renforcée récemment en Belgique, elle s'est manifestée en Europe dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle<sup>8</sup>.

Une commission pour la conservation des monuments du pays est instaurée par un arrêté royal du 7 janvier 1835<sup>9</sup>. La création de cette commission est considérée comme une initiative personnelle du Roi Léopold I<sup>er</sup> <sup>10</sup>. Elle est notamment chargée de donner son avis, à la demande du ministre compétent, sur les réparations nécessitées par les monuments. Ceux-ci sont remarquables par leur antiquité ou pour leur importance sous le rapport de l'art<sup>11</sup>. Cette commission doit également émettre son avis sur les plans relatifs aux constructions et

---

<sup>3</sup> Voy. Chapitre 5 pour l'exposé de ces intérêts et critères.

<sup>4</sup> CoPat, art. D.3. 40°.

<sup>5</sup> CoPat, art. D.3, 14°.

<sup>6</sup> Nous ne nous référerons pas au Code wallon du Patrimoine qui, en son article D.3, 36°, définit le propriétaire comme « toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, titulaire d'un droit réel de propriété, de copropriété, d'usufruit, de servitude, d'emphytéose ou de superficie sur un bien ».

<sup>7</sup> C.C., 1<sup>er</sup> octobre 2015, n°132/2015, B.13.2 ; M. DELNOY, « La protection du patrimoine : objet, raison d'être et modalités », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 14.

<sup>8</sup> M., DELNOY, « La protection du patrimoine : objet, raison d'être et modalités », *ibidem*, pp. 14 et 15 ; M. QUINTIN, « Chapitre 2 - Bref aperçu historique général (en droit interne) », *Protection du patrimoine culturel*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p. 59, n°17.

<sup>9</sup> Arrêté royal du 7 janvier 1835 instituant une commission pour la conservation des monuments du pays, *Bull. Off.*, 11 janvier 1835.

<sup>10</sup> M. DEWEIRDT, « Tweehonderd jaar erfgoedregelgeving in Vlaanderen », *Erfgoed en eigendomsbescherming*, R. Palmans et W. Verrijdt (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 3, n°7 ; A.M. DRAYE, *De bescherming van het roerend en onroerend erfgoed*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 2.

<sup>11</sup> L. LE HARDY, « La conservation du patrimoine culturel », *Le cadre de vie en Région wallonne*, Bruges, la Charte, 1990, p. 33.

réparations des édifices de l'article 2 de l'arrêté royal du 16 août 1824<sup>12</sup>. Cet arrêté de 1824 prévoyait déjà différentes limitations et obligations pour les églises<sup>13</sup>.

Un arrêté royal du 31 mai 1860 institue ensuite des membres correspondants pour aider la commission<sup>14</sup>. Ces membres correspondants sont chargés de recueillir des renseignements et de formuler les avis sollicités par la commission. Ils ont également la mission de surveiller les travaux qui ont été approuvés par la commission<sup>15</sup>. Par un arrêté du 12 mai 1912, la mission consultative de la commission, quant aux monuments, a été élargie aux sites. De ce fait, la commission élabore une classification des monuments et des sites<sup>16</sup>. Lorsque la commission prenait la décision de classer un bien, elle notifiait cette décision au gouvernement et aux autorités publiques et publiait la liste des biens classés. C'est de cette pratique qu'est née la notion de classement telle que nous la connaissons aujourd'hui<sup>17</sup>. Cependant, les classements intervenus à la fin du XIX siècle sont dépourvus de valeur juridique, dès lors qu'aucune loi ne leur confère de fondement juridique, ce qui n'empêche tout de même pas l'autorité d'en induire des effets<sup>18</sup>.

La loi du 7 août 1931 relative à la préservation des monuments et des sites a instauré un cadre juridique visant à en assurer la protection. Cette loi érige déjà tous les principes de la réglementation actuelle<sup>19</sup>. Auparavant, il n'y avait une protection juridique pour les monuments et les sites que dans quelques cas spécifiques. La loi du 7 août 1931 a notamment pour but de protéger les monuments dont la conservation est d'intérêt national d'un point de vue historique, artistique ou scientifique<sup>20</sup>. Cette même loi impose déjà des restrictions et des obligations pour les propriétaires de monuments<sup>21</sup>. La Commission royale des Monuments et des Sites joue donc un rôle important dans la protection du patrimoine culturel immobilier.

Lors de la création des communautés culturelles, la loi du 21 juillet 1971 confère aux conseils culturels des Communautés française et néerlandaise la compétence législative dans les

---

<sup>12</sup> Arrêté (n°48) du 16 août 1824 portant que les fabriques et administrations d'église ne peuvent prendre des dispositions sur des objets dont le soin ne leur est pas expressément conféré par les lois, règlements et ordonnances existants ; A.M. DRAYE, « De zorg voor monumenten en landschappen in de notariële praktijk, juridische aspecten », *Het milieu – L'environnement, Notariële dagen – Journées notariales*, Turnhout, 1993, p. 71.

<sup>13</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 2 - Bref aperçu historique général (en droit interne) », *op. cit.*, pp. 59 et 60, n°17.

<sup>14</sup> Arrêté royal du 31 mai 1860 portant institution des membres correspondant de la commission royale des monuments, *M.B.*, 2 juin 1860.

<sup>15</sup> M. DEWEIRDT, « Tweehonderd jaar erfgoedregulering in Vlaanderen », *op. cit.*, p. 4, n°10.

<sup>16</sup> A.M. DRAYE, *De bescherming van het roerend en onroerend erfgoed*, *op. cit.*, pp. 3 et 4.

<sup>17</sup> A.M. DRAYE, *De bescherming van het roerend en onroerend erfgoed*, *op. cit.*, pp. 3 et 4 ; M. QUINTIN, « Chapitre 2 - Bref aperçu historique général (en droit interne) », *op. cit.*, p. 60, n°17.

<sup>18</sup> A.M. DRAYE, « De zorg voor monumenten en landschappen in de notariële praktijk, juridische aspecten », *op. cit.*, p. 72.

<sup>19</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 2 - Bref aperçu historique général (en droit interne) », *op. cit.*, p. 61, n°19.

<sup>20</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 17 - Patrimoine culturel immobilier et mobilier », *Le droit bruxellois – Un bilan après 25 ans d'application (1989-2014)*, P.-O. de Broux, B. Lombaert et D. Yernault (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 653, n°1 ; M. DEWEIRDT, « Tweehonderd jaar erfgoedregulering in Vlaanderen », *op. cit.*, p. 11, n°25.

<sup>21</sup> A.M. DRAYE, « De zorg voor monumenten en landschappen in de notariële praktijk, juridische aspecten », *op. cit.*, pp. 74 et 75.

matières culturelles qui comprennent notamment le patrimoine culturel<sup>22</sup>. Dans les travaux préparatoires de la loi du 21 juillet 1971, le législateur désignait le patrimoine culturel comme recouvrant un champ étendu, englobant à la fois le patrimoine mobilier et le patrimoine immobilier<sup>23</sup>. Il n'y a donc plus une seule commission pour le pays mais bien plusieurs commissions pour chacune des entités fédérées<sup>24</sup>.

La loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles attribue la protection des monuments et des sites aux Communautés (tant en ce qui concerne la compétence législative que la compétence exécutive). Le conseil de la Communauté française, le 17 juillet 1987, a adopté un décret relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier, qui abroge alors la loi du 7 août 1931 en ce qu'elle concerne le patrimoine immobilier<sup>25</sup>.

La loi spéciale du 8 août 1988 prévoit qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1989 les compétences relatives aux monuments et aux sites sont attribuées aux Régions en raison du lien qui existe avec l'aménagement du territoire et de l'urbanisme - matières régionales<sup>26</sup>. Il résulte de cela une distinction entre la protection du patrimoine immobilier, qui est alors une matière régionale, et la protection du patrimoine mobilier, qui est et reste une matière culturelle pour laquelle les Communautés sont compétentes.

## Chapitre 2 – Les sources normatives en matière de patrimoine culturel immobilier

Après cet aperçu historique, il convient de nous pencher sur les législations qui existent, actuellement, dans chaque entité fédérée, en droit interne ainsi qu'en droit international.

### Section 1 – En droit interne

En Région wallonne, le décret du Conseil de la Communauté française du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française est abrogé par le décret du 18 juillet 1991 relatif aux monuments et aux sites<sup>27</sup>. Ce décret permet d'intégrer la matière de la protection du patrimoine culturel immobilier dans le Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (adopté en 1984), qui deviendra par la suite le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Par un décret du 26 avril 2018, le patrimoine culturel immobilier dispose désormais de son propre code que l'on dénomme « Code wallon du Patrimoine », et généralement désigné par

---

<sup>22</sup> M. DEWEIRDT, « Monumentenbescherming in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Wolters Kluwer, 2021, n°352, VI.L.1, p. 416.

<sup>23</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « Chapitre 5 – Le patrimoine culturel immobilier en Région wallonne », *Guide de droit immobilier*, vol. 92, Waterloo, Kluwer, 2020, VII.4.2.5.1-2, p. 200, n°1.4.

<sup>24</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 2 - Bref aperçu historique général (en droit interne) », *op. cit.*, p. 64, n°20.

<sup>25</sup> Décret de la Communauté française du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française, *M.B.*, 30 septembre 1987.

<sup>26</sup> Art. 6, §1<sup>er</sup>, I, 7°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles tel qu'inséré par l'article 4, §1<sup>er</sup>, de la loi du 8 août 1988 modifiant la loi spéciale du 18 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 13 août 1988, en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1989.

<sup>27</sup> Décret de la Région wallonne du 18 juillet 1991 relatif aux monuments, aux sites et aux fouilles, *M.B.*, 1<sup>er</sup> janvier 1992.

l'acronyme « CoPat »<sup>28</sup>. Toutefois, un décret du 28 septembre 2023 vient y substituer un nouveau Code wallon du Patrimoine, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2024<sup>29</sup>. Ce nouveau Code amène des changements importants dans l'application de la réglementation relative aux monuments et aux sites.

En Région flamande, la protection du patrimoine culturel immobilier a été encadrée par plusieurs décrets<sup>30</sup>, chacun visant à réglementer des composantes particulières du patrimoine. A présent, le décret du 12 juillet 2013 « *betreffende het Onroerend Erfgoed* » organise la protection du patrimoine culturel immobilier en Région flamande<sup>31</sup>. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ce décret est entré en vigueur de manière progressive. A l'heure actuelle, il est entièrement applicable<sup>32</sup>.

En Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier encadrait la protection des monuments et des sites. Cette ordonnance a subi plusieurs modifications. En 2004, elle a été intégrée au sein du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)<sup>33</sup>.

Pour la Communauté germanophone, par la loi du 8 août 1988, la compétence en matière de patrimoine culturel immobilier était passée du conseil de la Communauté culturelle allemande à la Région wallonne. C'est par les décrets du Conseil régional wallon du 23 décembre 1993<sup>34</sup> et de la Communauté germanophone du 17 janvier 1994<sup>35</sup> mais également de l'article 139 de la Constitution que la matière des monuments et sites a pu être retransférée à la Communauté germanophone, alors même que celle-ci fait partie de la Région wallonne et que la matière du patrimoine culturel immobilier est attribuée aux Régions<sup>36</sup>. Le décret germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites ainsi

---

<sup>28</sup> Décret de la Région wallonne du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine, *M.B.*, 22 mai 2018.

<sup>29</sup> Décret de la Région wallonne du 28 septembre 2023 remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant des dispositions diverses, *M.B.*, 21 février 2024.

<sup>30</sup> Exemples : le décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux, le décret du 30 juin 1993 portant protection du patrimoine archéologique, le décret du 13 février 2004 portant des mesures de préservation des paysages patrimoniaux et le décret du 27 mai 2008 portant développement, organisation et subventionnement de la politique flamande du patrimoine culturel.

<sup>31</sup> Décret de l'Autorité flamande du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier, *M.B.*, 17 octobre 2013 ; I. VAN GIEL et J. LEBEER, « Hoofdstuk 9 – Onroerend erfgoed », *Handboek Bouwrecht*, K. Deketelaere, M. Schoups et A.-L. Verbeke (dir.), 3<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Intersentia, 2022, p. 187, n°1.389.

<sup>32</sup> A.M. DRAYE « La protection du patrimoine immobilier en Région Flamande », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 364.

<sup>33</sup> Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 26 mai 2004, 2<sup>e</sup> éd. ; A. TRIGAUX et M. SCHOLASSE, « Le patrimoine bruxellois », *Guide de droit immobilier*, vol. 80, Waterloo, Kluwer, 2016, VII.4.2.5bis.1-1, p. 13.

<sup>34</sup> Décret de la Région wallonne du 23 décembre 1993 relatif à l'exercice, par la Communauté germanophone, des compétences de la Région wallonne en matière de Monuments et Sites, *M.B.*, 12 février 1994.

<sup>35</sup> Décret de la Communauté germanophone du 17 janvier 1994 relatif à l'exercice, par la Communauté germanophone, des compétences de la Région wallonne en matière de Monuments et Sites, *M.B.*, 16 mars 1994.

<sup>36</sup> S. HERZET, et J. MESS, « Actualité du droit du patrimoine en Communauté germanophone », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 414 à 418.

qu'aux fouilles régit donc la protection du patrimoine immobilier au sein de cette Communauté<sup>37</sup>.

## **Section 2 – En droit international**

La protection du patrimoine culturel immobilier, et plus particulièrement la protection des monuments, est également reconnue en droit international.

Les trois Régions ont notamment approuvé la Convention de Paris, pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel du 16 novembre 1972 et adoptée par la conférence générale de l'UNESCO<sup>38</sup>. Au niveau européen, la protection du patrimoine culturel immobilier est consacrée par la Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe élaborée par le Conseil de l'Europe. Cette Convention a été adoptée à Grenade le 3 octobre 1985 et est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 1987<sup>39</sup>. Un commentaire plus approfondi sur ces deux conventions figure au Chapitre 4 du présent travail.

On peut également mentionner, parmi les autres instruments internationaux pertinents : la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites adoptée par l'assemblée générale de l'ICOMOS en 1965 (aussi dite « Charte de Venise »), la Charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques adoptée à Washington en octobre 1987, la Déclaration de Dresde de novembre 1982 relative à la reconstruction des monuments détruits par la guerre ainsi que la Charte de Cracovie de novembre 2000 relative aux principes pour la conservation et la restauration du patrimoine<sup>40</sup>.

## **Chapitre 3 – Le droit de propriété**

Ce chapitre a pour objectif de présenter le droit de propriété. Afin d'appréhender le droit de propriété, nous réalisons un bref aperçu historique en revenant sur l'article 544 de l'ancien Code civil (Section 1). Nous présentons ensuite les prérogatives du propriétaire telles que prévues dans l'article 3.50 du Code civil (Section 2). Enfin, nous analysons l'atténuation du caractère absolu qui était attaché au droit de propriété avant la réforme de 2020 (Section 3).

### **Section 1 – Bref aperçu historique**

Pour la société actuelle, le droit de propriété occupe une place déterminante et centrale notamment dans le droit des biens. A la suite de la Révolution française, le droit de propriété est érigé au rang de droit naturel et imprescriptible par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789<sup>41</sup>. Les rédacteurs du Code civil de 1804 ont voulu

---

<sup>37</sup> Décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles, *M.B.*, 14 novembre 2008.

<sup>38</sup> Convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, adoptée à Paris le 16 novembre 1972, approuvée par la loi du 24 juillet 1996, *M.B.*, 6 novembre 1996.

<sup>39</sup> Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, adoptée à Grenade le 3 octobre 1985, approuvée par la loi du 8 juin 1992, *M.B.*, 29 octobre 1993.

<sup>40</sup> M. QUINTIN, « Chapitre III – Sources normatives », *La protection du patrimoine culturel : Région de la langue française et Région de Bruxelles Capitale : Essai d'approche en droit administratif*, Bruges, Vanden Broele, 2009, pp. 51 et 52.

<sup>41</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens, t. 1 : Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 91.

marquer une rupture nette avec l'ancien système féodal, qui précédait la Révolution française, en insistant sur le caractère absolu du droit de propriété<sup>42</sup>.

L'article 544 du Code civil de 1804 énonçait : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue possible, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements »<sup>43</sup>. Cette disposition définissait le droit de propriété par la plénitude des prérogatives du propriétaire. En effet, il est reconnu que le propriétaire dispose de l'*usus* correspondant au droit d'user de la chose mais aussi de ne pas s'en servir, du *fructus* qui désigne le droit de retirer les fruits (et les produits) et de l'*abusus* correspondant au droit de disposer de la chose matériellement et juridiquement<sup>44</sup>. Le caractère absolu attaché au droit de propriété permet au propriétaire de disposer de la chose sur laquelle il exerce son droit comme il l'entend, sous réserve des limites posées par la loi et les règlements<sup>45</sup>. Pascale Lecocq exprime parfaitement cet absolutisme par la phrase suivante : « La propriété, c'est la liberté, [...], c'est le droit de tout faire sauf ce qui est interdit »<sup>46</sup>.

Outre ce caractère absolu du droit de propriété, il lui était également attaché deux autres caractères : un caractère exclusif et un caractère perpétuel. Le caractère exclusif implique que l'utilité du bien soit attribuée au seul propriétaire du bien (une personne ou un groupe de personnes déterminées), à l'exclusion de toute autre personne<sup>47</sup>. S'agissant du caractère perpétuel du droit de propriété, celui-ci correspond à la faculté pour le propriétaire de tout faire ou de s'abstenir de faire, cela aussi longtemps qu'il le souhaite. En effet, le droit de propriété ne s'éteint pas du seul fait de son non-usage<sup>48</sup>.

## Section 2 – La plénitude des prérogatives : *usus*, *fructus* et *abusus*

À l'heure actuelle, le droit de propriété n'est plus consacré à l'article 544 de l'ancien Code civil mais bien dans le Livre 3 du Code civil. L'article 3.50 du Code civil prévoit en effet que « [l]e droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits des tiers »<sup>49</sup>. Le législateur de 2020 a entendu donner une définition fonctionnelle du droit de propriété<sup>50</sup>. Cette disposition est axée sur les prérogatives du propriétaire ; elle distingue clairement les trois attributs que l'on reconnaissait déjà au droit de propriété avant

---

<sup>42</sup> I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 155, n° 0175 ; A. WYLLEMANS, et J. BAECK, *Goederenrecht*, Bruges, die Keure, 2023, p. 29.

<sup>43</sup> Anc. C. civ., art. 544.

<sup>44</sup> P. LECOCQ, *op. cit.*, pp. 94 à 97 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 119 et 120.

<sup>45</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMAN et A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, 3<sup>e</sup> éd., Anvers, Intersentia, 2013, p. 47, n°89.

<sup>46</sup> P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 99.

<sup>47</sup> P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 100.

<sup>48</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMAN et A.-L. VERBEKE, *op. cit.*, 2013, p. 47, n°87.

<sup>49</sup> C. civ., art. 3.50.

<sup>50</sup> A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *Le droit des biens réformé*, N. Bernard (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 83, n°4 ; P. LECOCQ, « L'étendue de la propriété immobilière : évolutions présentes, et à venir ? », *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, P. Lecocq (dir.), CUP, vol. 192, Limal, Anthemis, 2019, p. 79, n°4.

la réforme de 2020<sup>51</sup>. Le propriétaire a le droit d’user du bien qui fait l’objet de son droit (*usus*), d’avoir la jouissance de ce bien (*fructus*), mais également d’en disposer (*abusus*). L’usage du bien, c’est donc la possibilité d’utiliser le bien en question mais c’est également tous les actes matériels qui ne diminuent pas la valeur du bien et les actes juridiques qui ne modifient pas le statut de droit réel du bien<sup>52</sup>. La jouissance confère le droit de percevoir les fruits et les produits du bien<sup>53</sup>. A la différence de l’usage, le pouvoir de disposition inclut les actes matériels qui diminuent la valeur du bien et les actes juridiques qui modifient le statut de droit réel du bien<sup>54</sup>. L’article 3.50 du Code civil ajoute que le propriétaire dispose de la plénitude des prérogatives. La propriété étant un droit non relationnel et résiduel, il convient de préciser que le propriétaire dispose de la plénitude sur la chose directement, sans aucun intermédiaire<sup>55</sup>.

Nous ajoutons que le législateur ne mentionne pas les caractères perpétuel et exclusif du droit de propriété dans la disposition. Toutefois, l’exclusivité se retrouve dans les termes « le propriétaire a la plénitude des prérogatives » de l’article 3.50 du Code civil<sup>56</sup>. Le caractère perpétuel, quant à lui, figure à l’article 3.51 du Code civil qui prévoit que le droit de propriété ne s’éteint pas par non-usage<sup>57</sup>.

### Section 3 – L’atténuation du caractère absolu

Nous remarquons que le Code civil de 2020 n’attribue plus au droit de propriété le caractère absolu que lui attachaient les rédacteurs du Code civil de 1804. Effectivement, l’adjectif « absolu » a disparu de la définition du droit de propriété, à la différence de l’article 544 de l’ancien Code civil qui prévoyait que « [l]a propriété est le droit de jouir et de disposer *de la manière la plus absolue* »<sup>58</sup>. La doctrine et la jurisprudence de même que le législateur ont réduit cette nature absolue notamment pour rencontrer des problématiques contemporaines liées à des questions relatives à l’environnement, au logement, à l’urbanisme et d’autres sujets<sup>59</sup>. Il convient de remarquer que le législateur, lors de la réforme de 2020, atténue

---

<sup>51</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *Chroniques notariales – Volume 72*, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 79, n°53.

<sup>52</sup> A. WYLLEMANS, et J. BAECK, *op. cit.*, p. 29.

<sup>53</sup> C. civ., art. 3.54 ; A. WYLLEMANS, et J. BAECK, *op. cit.*, p. 29 ; P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *op. cit.*, pp. 79 et 80, n°53.

<sup>54</sup> A. WYLLEMANS, et J. BAECK, *op. cit.*, p. 29.

<sup>55</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU, et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *op. cit.*, p. 79, n°53.

<sup>56</sup> Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 127.

<sup>57</sup> C. civ., art. 3.51 ; V. SAGAERT, B. TILLEMAN et A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, 8<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Intersentia, 2025, p. 48, n°87.

<sup>58</sup> Anc. C. civ., art. 544 ; N. BERNARD, « Titre 3 - Le droit de propriété », *Le droit des biens après la réforme de 2020*, N. Bernard (dir.), 2<sup>e</sup> éd., Limal, Anthemis, 2022, p. 269, n°483.

<sup>59</sup> M. PÂQUES, « Propriété, privations et servitudes de droit public. Quels biens, quel équilibre, quelle compensation ? Morceaux choisis », *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, P. Lecocq et P. Lewalle (dir.), CUP, vol. 78, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 131 ; N. BERNARD, « Titre 3 - Le droit de propriété », *op. cit.*, p. 269, n°482.

fortement voire fait disparaître le caractère absolu qui était attaché au droit de propriété, en raison de l'impact social de la propriété<sup>60</sup>.

Dès 1804, bien que soit attaché au droit de propriété un caractère absolu, le législateur pose certaines limites. En effet, comme vu *supra*, l'article 544 de l'ancien Code civil prévoyait que le droit de propriété pouvait connaître des limites prévues par les lois et les règlements. Ces limitations relèvent avant tout de l'intérêt général mais également de l'intérêt privé<sup>61</sup>. Ce même article posait les bases des premières restrictions au droit de propriété et amorçait la reconnaissance de la dimension sociale de la propriété<sup>62</sup> – laquelle est d'ailleurs consacrée dans le Livre 3 du Code civil<sup>63</sup>.

Le droit de propriété garde une place centrale dans le droit des biens. Cependant, ceci doit être nuancé ; lors de la réforme de 2020 afin que la propriété soit en adéquation avec les évolutions et les attentes de la société, le législateur décide de la moderniser<sup>64</sup>. Avec cette fonction sociale du droit de propriété, le législateur en aménage les contours et consacre une conception plus relationnelle de la propriété<sup>65</sup>. Ainsi, selon Pascale Lecocq, « [l]a fonction sociale, omniprésente, constance, sublime la propriété pour la porter au-delà de la seule satisfaction des besoins égoïstes »<sup>66</sup>.

Avant l'adoption du Livre 3 du Code civil, Vincent Sagaert appréhendait le potentiel effet négatif de cette nouvelle conception sociale du droit de propriété. En effet, de prime abord, il pourrait sembler que les intérêts collectifs supplantent les intérêts privés<sup>67</sup>. Cela étant, il nous semble que si le législateur attribue une fonction sociale au droit de propriété, il a néanmoins veillé à ne pas vider ce droit de son essence.

Nous trouvons intéressant de se pencher sur les éventuelles restrictions au droit de propriété qui peuvent exister. Dans les travaux préparatoires du Livre 3 du Code civil, il est dit qu'« il convient de tenir compte d'un nombre croissant de restrictions qui limitent le pouvoir d'usage et de jouissance et ce dans l'intérêt général »<sup>68</sup>. Il convient également de signaler que dans ces mêmes travaux, il est prévu que « la loi ou les droits des tiers peuvent imposer des limites

---

<sup>60</sup> Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 127 ; D. GRUYAERT, « Eigendom », *Het nieuwe goederenrecht*, V. Sagaert et al. (dir.), Bruxelles, Intersentia, 2021, p. 253, n°7.

<sup>61</sup> V. SAGAERT « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », *Zakenrecht/Droit des biens*, P. Lecocq, B. Tilleman et A. Verbeke (dir.), Bruges, die Keure, 2005, p. 70, n°37.

<sup>62</sup> P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 99.

<sup>63</sup> Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 127.

<sup>64</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Introduction : le contexte et la chronologie de la réforme, en bref », *Chroniques notariales – Volume 72*, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 17, n°2 ; D. GRUYAERT, *op. cit.*, pp. 252 et 253, n°6 et 7.

<sup>65</sup> V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *J.T.*, 2019, p. 315, n°10.

<sup>66</sup> P. LECOCQ, « Heurs et malheurs de la propriété immobilière : entre constance et mutation », *Chaire Francqui 2016 – 2017 : Leçon inaugurale*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 13.

<sup>67</sup> V. SAGAERT « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », *op. cit.*, p. 71, n°39.

<sup>68</sup> Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, pp. 123 et 124.

aux pouvoirs du propriétaire »<sup>69</sup>. Le terme « loi » doit, ici, s'entendre comme toute norme contraignante, celle-ci résultant d'une loi au sens formel ou non<sup>70</sup>.

Le droit d'user de la chose subit plusieurs restrictions, celles-ci trouvent leur source dans la loi (par exemple, la législation relative au permis d'urbanisme), ou même dans la jurisprudence (par exemple, l'abus de droit)<sup>71</sup>. Même l'*abusus* – le pouvoir de disposition – qui permet au propriétaire d'aliéner ou de détruire le bien, prérogative la plus visible du droit de propriété<sup>72</sup>, connaît des restrictions. Nous verrons *infra* que la protection du patrimoine culturel classé interdit par exemple la destruction matérielle du bien<sup>73</sup>. L'*abusus* juridique peut également être conditionné ; le Gouvernement wallon pourrait par exemple faire valoir un droit de préemption sur le bien classé au profit de la Région wallonne<sup>74</sup>. La Cour constitutionnelle estime que « [l]e seul fait que l'autorité impose des restrictions au droit de propriété dans l'intérêt général n'a pas pour conséquence qu'elle soit tenue à l'indemnisation »<sup>75</sup>. Une plus ample analyse de ce point figure au Chapitre 6 du présent travail.

## **Chapitre 4 – La protection du patrimoine culturel immobilier en droit international**

Tel que mentionné *supra*, il existe plusieurs instruments de droit international pour la protection du patrimoine culturel immobilier. Deux instruments nous intéressent plus particulièrement car ceux-ci concernent la protection des monuments (cœur du présent travail). Ces instruments internationaux sont d'une part la Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel (Section 1) et, d'autre part, la Convention du Conseil de l'Europe pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe (Section 2).

### **Section 1 – Le patrimoine mondial (Convention de Paris)**

La Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, adoptée à Paris le 23 novembre 1972<sup>76</sup>, est le principal instrument de droit international en lien avec la protection du patrimoine culturel immobilier ; elle ne concerne pas les biens de nature mobilière<sup>77</sup>.

---

<sup>69</sup> *Idem*, p. 127.

<sup>70</sup> *Idem*, p. 127.

<sup>71</sup> N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *La propriété et ses limites*, B. Winiger et al. (dir), Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, p. 64.

<sup>72</sup> N. BERNARD, « Titre 3 - Le droit de propriété », *op. cit.*, p. 298, n°528.

<sup>73</sup> Voy. Chapitre 6, Section 2.

<sup>74</sup> CoPat, art. D.28, §1<sup>er</sup>.

<sup>75</sup> Voy. notamment C.A., 6 juin 1995, arrêt n°40/95, B.11.2 cité par N. BERNARD, « Titre 3 - Le droit de propriété », *op. cit.*, p. 299, n°528.

<sup>76</sup> Convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, adoptée à Paris le 16 novembre 1972, approuvée par la loi du 24 juillet 1996, *M.B.*, 6 novembre 1996.

<sup>77</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 1 – Droit international », *Protection du patrimoine culturel*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p.78, n°29.

Cette Convention présente la particularité de mettre sur un pied d'égalité la protection de la nature (l'œuvre de la nature) et la préservation des biens culturels (les monuments architecturaux). Elle reconnaît un patrimoine culturel et naturel ayant une valeur universelle exceptionnelle<sup>78</sup>.

Selon l'article 1<sup>er</sup> de la Convention de Paris, sont inclus dans le patrimoine culturel les monuments, les ensembles et les sites qui présentent une valeur exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art et de la science. Les monuments sont définis comme étant des « œuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science »<sup>79</sup>.

La Convention de Paris prévoit un devoir de coopération internationale pour la protection de ce patrimoine mondial qui présente un caractère universel<sup>80</sup>. L'article 8 de cette Convention institue un Comité du patrimoine mondial qui sélectionne les monuments jugés d'importance internationale<sup>81</sup>. Ce comité dresse alors une liste sur la base de propositions émises par les Etats parties mais également à la suite d'une consultation de différentes organisations telles que le Conseil international des monuments et des sites (ICONOS) ou l'Union mondiale pour la nature (UICN)<sup>82</sup>.

Afin d'être sélectionné, le bien doit réunir au moins un des critères établis par le comité. Il doit aussi satisfaire à des conditions d'intégrité et d'authenticité. Par ailleurs, le bien doit être assorti de mesures de protection et de gestion permettant de préserver ou d'améliorer sa valeur universelle exceptionnelle<sup>83</sup>.

Cette inscription du bien sur la liste du patrimoine mondial permet de mobiliser une assistance internationale, fondée sur la Convention de Paris, ainsi que les interventions financières du Fonds du patrimoine mondial<sup>84</sup>.

La liste du patrimoine mondial en Belgique regroupe notamment les béguinages flamands (1998), la Grand-Place de Bruxelles (1998), la Cathédrale Notre-Dame de Tournai (2000), le Palais Stoclet (2009), ...<sup>85</sup>

## **Section 2 – Le patrimoine architectural de l'Europe (Convention de Grenade)**

La Convention du Conseil de l'Europe pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe a été signée à Grenade le 30 octobre 1985. Elle est plus couramment appelée

---

<sup>78</sup> Art. 1<sup>er</sup> et 2 de la Convention de Paris ; J.F. NEURAY, « La protection du patrimoine en droit international », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 25.

<sup>79</sup> Art. 1<sup>er</sup> de la Convention de Paris.

<sup>80</sup> M. DEWEIRDT, « De bescherming van het onroerend erfgoed in het Vlaamse Gewest », *Onroerend goed in de praktijk*, Malines, Wolters Kluwer, 2015, XVI.R-341.

<sup>81</sup> Art. 8 de la Convention de Paris.

<sup>82</sup> M. DEWEIRDT, « De bescherming van het onroerend erfgoed in het Vlaamse Gewest », *op. cit.*, XVI.R-341 ; J.F. NEURAY, « La protection du patrimoine en droit international », *op. cit.*, p. 28.

<sup>83</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 1 – Droit international », *op. cit.*, pp. 79 et 80, n°29.

<sup>84</sup> M. CORNU, J. FROMAGEAU et C. WALLAERT, *Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel*, Paris, CNRS Editions, 2012, p. 150.

<sup>85</sup> Liste du patrimoine mondial belge disponible sur <https://whc.unesco.org/en/statesparties/be>

Convention de Grenade. En Belgique, elle a été approuvée par une loi du 8 juin 1992, puis ratifiée le 17 septembre 1992<sup>86</sup>.

L'article 1<sup>er</sup> de la Convention de Grenade définit le patrimoine architectural qui concerne des éléments immeubles. Cette disposition énumère ensuite ces immeubles ; il s'agit des monuments, des ensembles architecturaux et des sites<sup>87</sup>. Les monuments sont définis comme étant « toutes réalisations particulièrement remarquables en raison de leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique, y compris les installations ou les éléments décoratifs faisant partie intégrante de ces réalisations »<sup>88</sup>. Nous relevons que la Convention ne se réfère pas à l'ancienneté des réalisations mais bien à leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique.

La Cour de cassation estime, dans un arrêt du 18 décembre 2001, que les obligations de cette Convention de Grenade n'ont pas d'effet direct dans le droit interne<sup>89</sup>. Le Conseil d'Etat rejoint cette position de la Cour<sup>90</sup>. L'absence de caractère directement applicable n'empêche pas que cette Convention puisse être invoquée dans la jurisprudence et servir de norme de référence pour les législations nationales<sup>91</sup>.

La Convention de Grenade semble avoir influencé les législateurs régionaux wallon et bruxellois, à tout le moins partiellement<sup>92</sup>. La Convention n'a pas pour objectif d'établir une liste des biens exceptionnels mais plutôt de définir un cadre minimal de protection du patrimoine architectural que les Etats s'engagent à concrétiser<sup>93</sup>. Les Etats se sont engagés à procéder à l'identification du patrimoine et à instaurer un régime légal destiné à en assurer la protection<sup>94</sup>.

L'article 7 traduit l'engagement des Etats à prendre des mesures cherchant à améliorer la qualité de l'environnement aux abords des monuments<sup>95</sup>. La politique de conservation intégrée découle de cette Convention de Grenade<sup>96</sup>. En effet, selon l'article 10 de cette Convention, les Etats intègrent la protection du patrimoine dans l'urbanisme ou encore

---

<sup>86</sup> Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, adoptée à Grenade le 3 octobre 1985, approuvée par la loi du 8 juin 1992, *M.B.*, 29 octobre 1993 ; J. THEUNIS, « Zin en onzin van directe werking : het Verdrag van Granada ter bescherming van het bouwkundig erfgoed van Europa als casus », *Liber amicorum Anne Mie Draye*, J. Ackaert et al. (dir.), Bruxelles, Intersentia, 2015, pp. 47 et 48, n°1.

<sup>87</sup> Art. 1<sup>er</sup> de la Convention de Grenade.

<sup>88</sup> Art. 1.1 de la Convention de Grenade.

<sup>89</sup> Cass. (2<sup>e</sup> ch.), 18 décembre 2001, *Pas.*, 2001, p. 2151.

<sup>90</sup> Voy. notamment dans l'affaire du Palais de Stoclet, le juge belge fait référence à la notion de monument telle que précisée à l'article 1<sup>er</sup> de la Convention de Grenade (C.E. (15<sup>e</sup> ch.), 2 février 2011, n°210.958, *Consorts Stoclet*, pp. 29 et 40).

<sup>91</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « Quand l'équilibre devient art – Le Conseil de l'Europe et la balance des intérêts des propriétaires et de la collectivité en matière de patrimoine culturel », *op. cit.*, p. 917.

<sup>92</sup> M. QUINTIN, « Chapitre III – Sources normatives », *La protection du patrimoine culturel : Région de langue française et Région de Bruxelles Capitale : Essai d'approche en droit administratif*, Bruges, Vanden Broele, 2009 p. 44.

<sup>93</sup> A.M. DRAYE, « Protection du patrimoine immobilier », *Rép. not.*, t. XIV, Le droit public et administratif, Livre 15, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 47, n°8.

<sup>94</sup> F. HAUMONT, « Partie I – Le contenu de la planification spatiale », *Droit européen de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, 3<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 156, n°151.

<sup>95</sup> Art. 7 de la Convention de Grenade ; J. THEUNIS, *op. cit.*, p. 49, n°2.

<sup>96</sup> F. HAUMONT, *op. cit.*, p. 156, n°151.

favorisent la mise en valeur du patrimoine architectural<sup>97</sup>. L'article D.3, 12° du CoPat consacre ce principe de conservation intégrée pour la Région wallonne<sup>98</sup>.

## **Chapitre 5 – La protection du patrimoine culturel immobilier en Région wallonne**

Dans ce chapitre, nous aborderons tout d'abord le patrimoine immobilier, nous évoquerons ensuite les conditions du classement, mesure de protection au cœur du présent travail. Enfin, nous centrerons nos propos sur les monuments et non sur les autres composantes du patrimoine.

La protection du patrimoine est définie à l'article D.2, al. 2 du CoPat. Cette disposition prévoit que « [l]a Région wallonne, les provinces, 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 la transmettre aux générations futures »<sup>99</sup>. L'article 23 de la Constitution garantit également le droit à la protection du patrimoine culturel<sup>100</sup>. Néanmoins, il est reconnu à côté de ce droit, une obligation pour les habitants du Royaume de contribuer à cette protection.

### **Section 1 – Le patrimoine**

#### ***Sous-section 1 – Définition***

Le patrimoine abordé dans le présent travail ne doit pas être compris au sens du droit civil, tel que défini à l'article 3.35 du Code civil. Le patrimoine que le Code wallon du Patrimoine vise à protéger ne correspond pas à l'universalité de droits comprenant l'ensemble des biens et obligations, présents et à venir d'une personne<sup>101</sup>. Il ne s'agit pas de ce qui est attaché à une personne mais bien de ce qui est attaché à une collectivité<sup>102</sup>.

Le Code wallon du Patrimoine définit, en son article D.2, al. 1<sup>er</sup>, le patrimoine comme comprenant « l'ensemble des biens visés à l'article D.1<sup>er</sup> qui constituent, notamment 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 archéologique, architectural, artistique, esthétique, historique, mémoriel, paysager, scientifique, social, technique, ou urbanistique et en tenant compte de critères d'authenticité, d'intégrité, de rareté ou de représentativité. Cela inclut tous les aspects de l'environnement résultant de l'interaction dans le temps entre les personnes et les lieux »<sup>103</sup>.

---

<sup>97</sup> Art. 10 de la Convention de Grenade.

<sup>98</sup> En Région de Bruxelles-Capitale, ce principe est consacré à l'article 206, 2° du CoBAT.

<sup>99</sup> CoPat, art. D.2, al. 2.

<sup>100</sup> Const., art. 23.

<sup>101</sup> Voy. C. civ., art. 3.35, al. 1<sup>er</sup> : « Le patrimoine d'une personne est l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir ».

<sup>102</sup> M., DELNOY, « La protection du patrimoine : objet, raison d'être et modalités », *op. cit.*, p.9. ; M. QUINTIN, « Chapitre I – Notions », *La protection du patrimoine culturel I: Région de langue française et Région de Bruxelles Capitale : Essai d'approche en droit administratif*, Bruges, Vanden Broele, 2009, p. 7.

<sup>103</sup> CoPat, art. D.2, al.1<sup>er</sup>.

## ***Sous-section 2 – Conditions***

Un bien immobilier ne peut être reconnu comme relevant du patrimoine immobilier que si plusieurs conditions sont réunies. Si celles-ci sont rencontrées, encore faut-il que cette appartenance fasse l'objet d'une reconnaissance telle que le classement pour bénéficier d'une protection. Il est important de préciser que c'est l'ensemble des biens immobiliers qui font partie du patrimoine.

### **a) Les intérêts**

La première condition pour relever du patrimoine immobilier concerne l'intérêt. Elle tient à la valeur patrimoniale du bien immobilier. En effet, selon l'article D.2 du CoPat, le bien immobilier doit présenter un intérêt archéologique, architectural, artistique, esthétique, historique, mémoriel, paysager, scientifique, social, technique, ou urbanistique. Il peut présenter un ou plusieurs de ces intérêts pour bénéficier d'une protection. En aucun cas ces intérêts ne sont cumulatifs<sup>104</sup>. Chacun de ces intérêts est détaillé dans le commentaire de l'article ; nous exposons ces critères accompagnés d'exemples concrets.

L'intérêt archéologique se définit par la qualité d'un bien en raison des traces d'activité humaine antérieure à la période contemporaine, et dont l'étude permettrait la compréhension d'un groupe humain et de ses interactions avec l'environnement. Cet intérêt s'appuie sur la discipline archéologique tout en faisant abstraction de la reconnaissance d'une ancienneté matérielle<sup>105</sup>. Par exemple, deux tronçons situés dans le prolongement du bastion de Bourgogne et du bâtiment de la Poulie à Bouillon sont classés comme monument, notamment pour leur intérêt archéologique car « ils ont été conservés en l'état depuis le dernier tiers du 17ème siècle »<sup>106</sup>.

L'intérêt architectural s'entend du caractère remarquable que le bien présente au regard d'une conception fonctionnelle et formelle. Il est également question de la qualité de l'exécution du bien et de son éventuelle place dans l'histoire de l'architecture<sup>107</sup>. Par exemple, l'ancien Institut d'astrophysique de l'Université de Liège est classé comme monument entre autres pour son intérêt architectural. Les édifices de cet institut ont été conçus par l'architecte Lambert Noppus, et font partie d'une « architecture éclectique combinant les styles néo-mosan et néo-médiéval »<sup>108</sup>.

---

<sup>104</sup> E. ORBAN DE XYVRY et M.-S. DE CLIPPELE, « Le patrimoine culturel immobilier en Région wallonne – Présentation des nouveautés législatives et réglementaires », *Amén.*, 2019, n°3, pp. 149 et 150.

<sup>105</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>106</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 15 décembre 2021 classant comme monument, en raison de leurs intérêts architectural, historique et archéologique qui satisfont aux critères d'authenticité et de rareté, les deux tronçons non encore classés comme monument, situés dans le prolongement du bastion de Bourgogne et du bâtiment de la Poulie, en extension du classement comme monument des remparts de Vauban du château de Bouillon, classés par arrêté royal du 26 mai 1975, *M.B.*, 15 février 2022.

<sup>107</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>108</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 22 juin 2020 classant comme monument, pour leurs intérêts architectural et scientifique, certaines parties de l'ancien Institut d'astrophysique de l'université de Liège, à savoir, les façades et toiture ainsi que les structures portantes conformes à la conception d'origine, de la maison

L'intérêt artistique correspond à une expression stylistique ou à des préoccupations formelles explicites que le bien présente. Cela s'exprime le plus souvent dans le second œuvre d'un bâtiment, c'est-à-dire son décor, son mobilier devenu immeuble par destination, son équipement ou dans le cas d'une œuvre d'un artiste reconnu. L'art implique une certaine intention d'expression et une création de la main de l'homme<sup>109</sup>. Par exemple, certaines parties de la villa Dewez à Gerpinnes sont classées comme monument, en partie pour leur intérêt artistique car il s'agit de l'œuvre de Marcel Depelsenaire qui est « fortement marquée par une volonté de développer une architecture harmonieuse basée sur le mouvement Art déco »<sup>110</sup>.

L'intérêt esthétique se fonde sur l'expérience tant sensorielle qu'intellectuelle qui résulte du bien par des composantes visibles de celui-ci ou par d'autres composantes sensorielles. Cet intérêt sera rempli lorsque le bien réunira les critères d'harmonie et d'équilibre. Il faut également qu'il soit reconnu par une population ou une tradition littéraire et artistique, sans considération de son usage et de sa fonction<sup>111</sup>. Par exemple, certaines parties extérieures et intérieures de l'église Sainte-Catherine à Liège sont classées comme monument notamment en raison de leur intérêt esthétique<sup>112</sup>.

L'intérêt historique témoigne de la valeur qu'un bien présente en raison de liens établis avec un évènement, un personnage, une institution ou un phénomène social. Cela peut aussi résulter de la capacité du lieu à évoquer un fait du passé ou un mode d'organisation et de fonctionnement d'une société<sup>113</sup>. Par exemple, à Arlon, la tour et les deux tronçons de l'enceinte gallo-romaine situés Impasse de la Porte neuve sont classés comme monument, en partie pour leur intérêt historique car « le bien illustre le système défensif d'un vicus gallo-romain en nos régions à la fin du III<sup>ème</sup> début du IV<sup>ème</sup> siècles contre les invasions extérieures à l'Empire romain »<sup>114</sup>.

L'intérêt mémoriel s'entend du rôle qu'un bien peut jouer dans la préservation et la transmission de souvenirs d'un évènement, d'un personnage ou d'un groupe humain dans

---

de l'assistant, de la tour sud, de l'atelier vertical, de la tour météorologique, de la maison directoriale, de la tour du télescope, de la salle méridienne, de la conciergerie, ainsi que les éléments immobiliers par destination contenus dans la salle méridienne et la tour du télescope, *M.B.*, 9 juillet 2020.

<sup>109</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>110</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 6 octobre 2023 classant au titre de monument certaines parties de la villa Dewez sise Chaussée de Philippeville n°12 à Gerpinnes, *M.B.*, 31 octobre 2023.

<sup>111</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>112</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 23 septembre 2021 classant comme monument, en raison de ses intérêts architectural, esthétique, artistique et urbanistique qui satisfont aux critères d'authenticité et d'intégrité, la totalité des parties extérieures et intérieures non encore classées de l'église Sainte-Catherine, sise en Neuvice, 54, à Liège, à l'exception de tous les éléments sulpiciens du 19<sup>ème</sup> siècle, tels que la Vierge de Lourdes ou le chemin de croix, *M.B.*, 26 octobre 2021.

<sup>113</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>114</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 13 juin 2023 classant comme monument la tour et les deux tronçons de l'enceinte gallo-romaine situés Impasse de la Porte Neuve, en extension du classement comme monument des tours Jupiter et Neptune (classées par arrêtés des 2 juillet 2013 et 27 juin 2019), et établissant une zone de protection autour du bien, *M.B.*, 24 août 2023.

notre conscience collective. Cette fonction de mémoire est liée à la conception du bien, ou elle peut lui être attribuée par après en raison de liens historiques qui existeraient avec cet événement, ce personnage ou ce groupe humain<sup>115</sup>. Par exemple, l'église des Saints-Pierre-et-Paul de Warneton est classée comme monument, en partie pour son intérêt mémoriel « en ce qu'elle a été conçue de manière à mettre en évidence les matériaux provenant de l'ancienne église détruite lors des bombardements de 1915 »<sup>116</sup>.

L'intérêt paysager correspond à la valeur que le bien présente en raison de la nature, la qualité et la spécificité des interactions entre les différentes composantes naturelles, sociales, biologiques, culturelles, morphologiques, et historiques qui participent à la perception d'un territoire depuis un certain point de vue<sup>117</sup>. Le château de Jodoigne-Souveraine est classé comme monument notamment pour son grand parc et ses jardins qui participent à l'intérêt paysager<sup>118</sup>.

L'intérêt scientifique concerne la capacité du bien à participer à l'avancement des connaissances dans une discipline scientifique ou d'être lié à une partie intégrante de l'évolution de cette même discipline<sup>119</sup>. C'est le cas du classement de l'ancien Institut d'astrophysique de l'Université de Liège<sup>120</sup>.

L'intérêt social se définit par la valeur que le bien peut revêtir aux yeux d'une communauté, par son rôle dans la cohésion de groupe ou dans le sentiment d'appartenance des membres. Cet intérêt sera justifié lorsqu'il attestera une organisation sociale, un mode de vie, des habitudes de pensée, des croyances, des traditions folkloriques mais aussi d'autres

---

<sup>115</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>116</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 12 mai 2021 classant comme monument, en raison de ses intérêts architectural, artistique, mémoriel, et technique, qui satisfont aux critères d'authenticité, d'intégrité, de représentativité et de rareté, l'entière de l'église Saints-Pierre-et-Paul de Warneton, en ce compris les biens immobiliers par incorporation et par destination, ainsi que certains biens culturels, *M.B.*, 19 juillet 2021.

<sup>117</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>118</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 11 mars 2021 relatif à la modification de l'arrêté du 8 août 1944 classant comme monument le château de Jodoigne-Souveraine, vu les intérêts historique, architectural, archéologique, esthétique et paysager du bien qui satisfont aux critères d'authenticité, d'intégrité, de représentativité et de rareté, *M.B.*, 18 mai 2021.

<sup>119</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>120</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 22 juin 2020 classant comme monument, pour leurs intérêts architectural et scientifique, certaines parties de l'ancien Institut d'astrophysique de l'université de Liège, à savoir, les façades et toiture ainsi que les structures portantes conformes à la conception d'origine, de la maison de l'assistant, de la tour sud, de l'atelier vertical, de la tour météorologique, de la maison directoriale, de la tour du télescope, de la salle méridienne, de la conciergerie, ainsi que les éléments immobiliers par destination contenus dans la salle méridienne et la tour du télescope, *M.B.*, 9 juillet 2020.

composantes propres de la société<sup>121</sup>. Par exemple, les bâtiments composant la Fontaine du Tonnelet à Spa ont été classés en monument en partie pour leur intérêt social<sup>122</sup>.

L'intérêt technique s'entend du génie humain, dans le domaine des technologies, par l'usage de techniques ou matériaux innovants. Cet intérêt se présente lorsque le bien reflète le génie de l'homme ou que le bien illustre un système technique original, novateur ou représentatif d'une époque, tout cela de manière remarquable<sup>123</sup>. Par exemple, l'areine de la Chartreuse à Liège a été classée comme monument, notamment pour son intérêt technique, « à savoir qu'elle témoigne en premier lieu d'un système d'alimentation en eau par aqueducs souterrains développé à grande échelle dès le Moyen Age et qu'elle donne à voir un état précoce des connaissances et acquis techniques en matière d'ouvrages miniers, à Liège et en Wallonie »<sup>124</sup>.

L'intérêt urbanistique correspond au rôle structurant du bien dans un espace bâti : il peut en définir ou organiser l'agencement, guider le regard ou manifester un ordonnancement cohérent<sup>125</sup>. Par exemple, l'église Sainte-Catherine a également été classée comme monument en raison de son intérêt urbanistique, « s'agissant de l'unique église liégeoise encore inscrite dans un parcellaire à l'origine dédié à l'habitat et au commerce urbain, elle s'inscrit parfaitement dans le vaste ensemble architectural de tout un quartier reconstruit entre 1695 et 1740 qui subsiste pratiquement inchangé, lui conférant ainsi un intérêt urbanistique spécifique »<sup>126</sup>.

## **b) Les critères**

Depuis le décret du 11 avril 2014<sup>127</sup>, l'intérêt que revêt l'immeuble doit être mis en perspective avec les indicateurs de qualité<sup>128</sup>. C'est la deuxième condition, qui concerne ces critères de reconnaissance du patrimoine énoncés par l'article D.2 du CoPat. Il s'agit des critères d'authenticité, d'intégrité, de rareté ou de représentativité. Il suffit qu'au moins un critère

---

<sup>121</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>122</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 18 juin 2024 classant comme monument, les bâtiments composant le bien de la « Fontaine du Tonnelet » à Spa et établissant une zone de protection autour du bien, *M.B.*, 8 juillet 2024.

<sup>123</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>124</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 18 mars 2021 classant comme monument, en raison de leurs intérêts archéologique, scientifique et technique, le tronçon de l'areine de la Chartreuse à Liège, comprenant la galerie principale et les ouvrages accessoires (rotices et puits), *M.B.*, 18 mai 2021.

<sup>125</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 8.

<sup>126</sup> Arrêté ministériel de la Région wallonne du 23 septembre 2021 classant comme monument, en raison de ses intérêts architectural, esthétique, artistique et urbanistique qui satisfont aux critères d'authenticité et d'intégrité, la totalité des parties extérieures et intérieures non encore classées de l'église Sainte-Catherine, sise en Neuvise, 54, à Liège, à l'exception de tous les éléments sulpiciens du 19<sup>ème</sup> siècle, tels que la Vierge de Lourdes ou le chemin de croix, *M.B.*, 26 octobre 2021.

<sup>127</sup> Décret de la Région wallonne du 11 avril 2014 modifiant le Livre III du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie portant les dispositions relatives au patrimoine, *M.B.*, 4 juin 2014.

<sup>128</sup> E. ORBAN DE XYVRY et M.-S. DE CLIPPELE, *op. cit.*, p. 150.

pertinent soit rempli. Ici encore, il ne s'agit pas de critères cumulatifs<sup>129</sup>. Les travaux préparatoires décrivent ces critères comme des « indicateurs de qualité » dont le croisement avec un intérêt aide à « mieux mesurer la force avec laquelle cet intérêt s'applique à un bien patrimonial »<sup>130</sup>. A l'instar des intérêts, le commentaire de l'article expose ces différents critères.

Le critère d'authenticité désigne la fidélité des origines, des formes et conceptions, aux matériaux, aux fonctions et à l'environnement. Ce critère vise à apprécier la correspondance entre l'état actuel du bien et son état originel afin que le message qu'il comporte soit protégé. Cela permet d'évaluer l'adéquation ou la véracité entre cet état antérieur du bien et les intérêts patrimoniaux qui lui sont attribués pour son état actuel<sup>131</sup>.

Le critère d'intégrité se rapporte au caractère complet du bien, d'homogénéité pour les parties d'un tout et de lisibilité des fonctions originelles du bien. L'intégrité s'apprécie dès lors au regard du caractère complet, lisible, cohérent et homogène du bien sur le plan matériel. Ce critère s'applique à l'ensemble du bien ou de l'élément classé, et ne vise pas une partie isolée<sup>132</sup>.

Le critère de rareté fait référence à l'idée d'exceptionnalité, de raréfaction ou encore de singularité. L'objet sur lequel porte la rareté conditionne le poids du critère<sup>133</sup>.

Le critère de représentativité s'entend de l'idée de typicité et s'applique à un bien qui réunit un ensemble de caractéristiques significatives de la typologie à laquelle il appartient. Par ailleurs, ce degré de représentativité apparaît étroitement lié aux critères d'intégrité et d'authenticité<sup>134</sup>.

## **Section 2 – Le monument**

### ***Sous-section 1 – Définition***

Le monument est défini dans le Code wallon du patrimoine à l'article D.3, 23°. Il s'agit de « la réalisation architecturale, sculpturale ou végétale isolée, en ce compris les éléments immobilisés par incorporation ou destination et les biens mobiliers qui en font partie intégrante, notamment l'équipement complémentaire et les éléments décoratifs, et qui présente une valeur patrimoniale au regard des critères et intérêts visés à l'article D.2 »<sup>135</sup>.

---

<sup>129</sup> En effet, l'énumération des critères est accompagnée de la conjonction « ou », de sorte qu'il suffit qu'un seul de ces critères soit rempli.

<sup>130</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, pp. 8 et 9 ; *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n°1051/1, p. 9 relatif au projet devenu le décret du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine.

<sup>131</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, pp. 8 et 9.

<sup>132</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 9.

<sup>133</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 9.

<sup>134</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 9.

<sup>135</sup> CoPat, art. D.3, 23°.

## **Sous-section 2 – Observations**

Cette définition du monument consacrée par le Code wallon du Patrimoine amène trois observations. Nous nous attarderons plus amplement sur la troisième.

### **a) La réalisation végétale**

La première observation consiste à relever que la disposition admet expressément que le monument puisse être une réalisation végétale. Le monument n'est plus limité aux seules réalisations architecturales ou sculpturales. La Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles avait suggéré d'introduire une catégorie particulière destinée aux arbres<sup>136</sup>. Selon Marie-Sophie de Clippele et Benoit Gors, l'arbre peut faire l'objet d'une protection patrimoniale en étant classé comme un monument ou comme un site<sup>137</sup>. En effet, l'arbre pourrait être également classé comme site puisqu'il peut s'agir de « toute œuvre de la nature »<sup>138</sup>. Un arbre peut au surplus bénéficier d'un régime de protection en tant que partie d'une réserve naturelle, d'un parc naturel ou d'une réserve forestière en application de la loi sur la conservation de la nature<sup>139</sup>.

### **b) Une réalisation isolée**

La deuxième observation concerne le caractère isolé de la réalisation. En effet, le monument doit nécessairement être une réalisation isolée. Il en résulte une distinction claire avec l'ensemble architectural<sup>140</sup>, ce dernier étant un groupement de constructions<sup>141</sup>.

### **c) Le cas particulier des biens faisant partie intégrante du bien immobilier**

La troisième observation porte sur la composition du patrimoine culturel. La notion de monument s'applique à titre principal aux biens immobiliers<sup>142</sup>. Toutefois, il convient de remarquer que certains biens mobiliers présentent un lien si étroit avec l'immeuble qu'ils en deviennent partie intégrante, de sorte qu'ils doivent être appréhendés et protégés comme un ensemble indivisible. Cette notion de partie intégrante est issue de la Convention de Grenade qui a notamment inspiré les législateurs régionaux pour la définition du monument<sup>143</sup>. Selon le rapport explicatif de cette convention, les installations et éléments décoratifs faisant partie intégrante sont « des réalisations artistiques ou techniques s'intégrant à l'architecture et conçues en fonction même de cette architecture (par exemple : boiseries, sculptures,

---

<sup>136</sup> Projet de décret relatif au Code wallon du Patrimoine, Annexe 8 – Avis de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n°1053/1, p. 111.

<sup>137</sup> M.-S. DE CLIPPELE et B. GORS, « Variation autour de l'arbre et du droit », *Liber Amicorum Michel Pâques. Dire et faire le droit*, M. Delnoy et al. (dir.), Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 810 et 811.

<sup>138</sup> Voy. CoPat, art. D.3, 40°.

<sup>139</sup> M.-S. DE CLIPPELE et B. GORS, *op. cit.*, p. 811.

<sup>140</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *Protection du patrimoine culturel*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p. 267, n° 157.

<sup>141</sup> Voy. CoPat, art. D.3, 14°.

<sup>142</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 267, n° 157.

<sup>143</sup> M. FAIN et M.-S. DE CLIPPELE, « Chapitre 1 - La protection des biens culturels en Belgique », *Patrimoine et œuvres d'art*, F. Derème (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 245.

fresques, vitraux, équipements techniques...) »<sup>144</sup>. La Cour de cassation, dans un arrêt du 13 juin 2013, précise que ces objets ne doivent pas nécessairement revêtir la qualité d'immeuble par nature ou par destination<sup>145</sup>. Selon nous, cette notion – partie intégrante – doit être distinguée de celle de « composante inhérente ». L'article 3.8, al. 2 du Code civil définit la composante inhérente comme un « élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien »<sup>146</sup>. Par exemple, si nous décidons de retirer les briques de la façade du monument, cela porte atteinte à son intégrité physique et fonctionnelle car cela le détruit. Si maintenant nous décidons de retirer les stalles d'une église classée comme monument, cela n'est pas une atteinte à l'intégrité physique ou fonctionnelle du bien. Néanmoins, il existe une certaine atteinte, dans la mesure où ces stalles participent à l'identité culturelle de ce monument. C'est de cette participation à l'identité du monument qu'il importe de faire entrer ces biens mobiliers sous la protection du patrimoine culturel. Il peut exister un point de chevauchement entre ces deux notions – partie intégrante et composante inhérente – avec certains éléments, comme des boiseries, qui peuvent être des composantes inhérentes (leur retrait altérant l'intégrité physique du bien) et faire partie intégrante du monument (ceux-ci participant à son identité). Selon nous, ces deux notions se recoupent sans pour autant se confondre.

La *summa divisio* du Code civil entre les biens meubles et les biens immeubles n'est dès lors pas adaptée à la protection du patrimoine culturel<sup>147</sup>. Le classement d'un meuble est possible mais cela relève de la compétence des Communautés<sup>148</sup>, à la différence du classement d'un immeuble qui relève de la compétence des Régions (ou de la Communauté germanophone)<sup>149</sup>. Une évolution jurisprudentielle vise à étendre la compétence des Régions aux biens meubles faisant partie intégrante du bien immobilier<sup>150</sup>. Une autre difficulté découle du fait que le mécanisme de l'immobilisation par destination, susceptible de permettre d'intégrer le mobilier dans le classement de l'immeuble, exige l'existence d'une unité de propriétaire entre les biens meubles et l'immeuble auquel ils sont rattachés<sup>151</sup>. Il apparaît toutefois que cette condition ne se vérifie pas systématiquement en pratique. En effet, dans l'affaire du Palais de

---

<sup>144</sup> Conseil de l'Europe, Rapport explicatif de la Convention de Grenade pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe (STE n°121), Grenade, 3 octobre 1985, p. 5.

<sup>145</sup> Cass. (1<sup>e</sup> ch.), 13 juin 2013, *Pas.*, 2013, p. 1377 : dans cet arrêt la Cour se base sur l'article 206 du CoBAT qui définit le monument.

<sup>146</sup> C. civ., art. 3.8, al. 2.

<sup>147</sup> M.-S. DE CLIPPELE et N. BERNARD, « Quand la définition de monument ne suit pas les catégories civiles du droit des biens », *La distinction entre droit public et droit privé*, J. Van Meerbeeck et al. (dir.), Limal, Anthemis, 2019, p. 265.

<sup>148</sup> Const. art. 127, §1<sup>er</sup>, 1° et 130, §1<sup>er</sup>, 1° ; Voy. aussi Loi du 21 juillet 1971 relative à la compétence et au fonctionnement des conseils culturels pour la communauté culturelle française et pour la communauté culturelle néerlandaise, *M.B.*, 23 juillet 1971.

<sup>149</sup> Art. 6, §1<sup>er</sup>, I, 7°, de la loi spéciale du 8 août 1980 tel qu'inséré par l'article 4, §1<sup>er</sup>, de la loi spéciale du 8 août 1988, *M.B.*, 13 août 1988.

<sup>150</sup> C.C., 17 mars 2010, n°25/2010, B.6.4. ; N. BERNARD, « Chapitre 5 – Impact(s) de la *summa divisio* entre meubles-immeubles sur les politiques voisines », *Le droit des biens après la réforme de 2020*, N. Bernard et al. (dir.), 2<sup>e</sup> éd., Limal, Anthemis, 2022, p. 252, n° 467.

<sup>151</sup> N. BERNARD, « Chapitre 5 – Impact(s) de la *summa divisio* entre meubles-immeubles sur les politiques voisines », *ibidem*, p. 252, n° 467.

Stoclet, les biens mobiliers appartenaient aux héritiers de la famille et le bien immeuble appartenait, lui, à une personne morale<sup>152</sup>.

Les mêmes obligations de conservation prévues par la législation patrimoniale s'appliqueront aux biens protégés avec le monument. La protection d'ensemble implique une obligation de maintenir les biens faisant partie intégrante du monument *in situ*. Cette obligation limite fortement la possibilité pour le propriétaire de disposer du bien, sans néanmoins l'empêcher complètement<sup>153</sup>. Selon le Conseil d'Etat dans l'affaire du Palais de Stoclet, cette protection des biens faisant partie intégrante du monument ne forme aucunement une expropriation, il s'agit seulement d'une réglementation du droit de propriété<sup>154</sup>.

Pour pallier tout cela, tant les législations supranationales que celles des Régions et de la Communauté germanophone relatives à la protection du patrimoine élaborent une notion propre de « monument », qui transcende la distinction de droit civil entre les biens meubles et les biens immeubles<sup>155</sup>. Dans le Code wallon du Patrimoine, la notion de monument comprend les biens immeubles par nature de même que les biens immeubles par incorporation ou par destination, ainsi que les biens meubles qui en font partie intégrante<sup>156</sup>. Cette intégration des biens culturels dans la catégorie des monuments protégés fait émerger une zone de convergence entre les compétences régionales en matière de monuments et sites et les compétences des Communautés à l'égard des biens culturels mobiliers<sup>157</sup>. Suivant un arrêt de la Cour constitutionnelle du 17 mars 2010, « l'article 10 de la

---

<sup>152</sup> C.E. (15<sup>e</sup> ch.), 2 février 2011, n°210.958, *Consorts Stoclet* ; DE CLIPPELE, M.-S., « Le palais de Stoclet, une protection d'ensemble à tout prix ? », *A.P.*, 2014, n°1, p. 84.

<sup>153</sup> M.-S. DE CLIPPELE et N. BERNARD, « Quand la définition de monument ne suit pas les catégories civiles du droit des biens », *op. cit.*, p. 292.

<sup>154</sup> C.E. (15<sup>e</sup> ch.), 2 février 2011, n°210.958, *Consorts Stoclet*, p. 39 ; Les requérants de la famille Stoclet estimaient que le classement des biens mobiliers faisant partie intégrante du palais les prive de toute jouissance de leur droit de propriété ainsi que du droit de disposer de leurs biens ; ceux-ci étant indissociables de l'immeuble ils ne pouvaient être vendus séparément. Le Conseil d'Etat considère que le classement « n'équivaut pas en fait à une expropriation dès lors qu'il n'ôte pas toute portée au droit de propriété ; qu'il s'agit d'une ingérence dans le droit de propriété des requérants, laquelle s'analyse en une réglementation de l'usage des biens au sens du second alinéa de l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales [...] ».

<sup>155</sup> N. BERNARD, « Chapitre 5 – Impact(s) de la *summa divisio* entre meubles-immeubles sur les politiques voisines », *op. cit.*, p. 253, n°469.

<sup>156</sup> En effet, selon le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le « patrimoine immobilier » est « l'ensemble des biens immeubles qui présentent un intérêt historique, archéologique, artistique, esthétique, scientifique, social, technique, paysager, urbanistique ou folklorique, à savoir : a) au titre de monument : toute réalisation particulièrement remarquable, y compris les installations ou les éléments décoratifs faisant partie intégrante de cette réalisation » (art. 206, 1<sup>o</sup>, a), CoBAT). En Communauté germanophone, le monument est « le bien immeuble créé par l'homme, y compris les installations et éléments décoratifs faisant partie intégrante du bien immeuble à condition que ce bien soit d'intérêt général en raison de sa valeur archéologique, esthétique, historique, artistique, culturelle folklorique, scientifique, sociale ou technique » (art. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> du décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites ainsi qu'aux fouilles). Le législateur flamand a recouru à la notion de « bien culturel », il s'agit d'« un bien immobilier, œuvre de l'homme ou de la nature ou des deux conjointement, y compris les biens culturels qui en font partie intégrante, plus particulièrement l'équipement et les éléments décoratifs correspondants qui revêtent un intérêt général du fait de la (des) valeur(s) patrimoniale(s) » (art. 2.1, 38<sup>o</sup>, du décret flamand du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier).

<sup>157</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 267, n° 157.

loi spéciale du 8 août 1980 autorise les Régions à régler une matière communautaire, pour autant que la réglementation adoptée soit nécessaire à l'exercice de la compétence régionale, que cette matière se prête à un règlement différencié et que l'incidence de ces dispositions régionales sur la matière communautaire ne soit que marginale »<sup>158</sup>. La Cour constitutionnelle reconnaît la compétence des Régions en se fondant sur la théorie des pouvoirs implicites.

Il importe en effet de rappeler le caractère subsidiaire du Code civil. L'article 3.2 du Code civil prévoit que « [l]es dispositions du présent Livre ne préjudicient pas aux dispositions spéciales régissant des biens particuliers tels que les droits de propriété intellectuelle ou les biens culturels »<sup>159</sup>. Le législateur fait application du principe général de droit selon lequel prévaut une règle particulière qui déroge à la règle générale (*lex specialis derogat legi generali*)<sup>160</sup>. Ce renvoi aux biens culturels s'avère très utile. Comme nous venons de l'expliquer, la politique relative aux biens culturels tend à dépasser la distinction classique du droit civil entre meubles et immeubles, afin d'étendre la protection du patrimoine<sup>161</sup>. De plus, « des décrets contiennent également de plus en plus de dispositions susceptibles d'affecter le droit des biens »<sup>162</sup>. Alors que les différentes réglementations régionales visent la protection du patrimoine culturel immobilier, les définitions du monument qu'elles retiennent englobent certains meubles et autres éléments décoratifs afin de les protéger avec ledit monument, sans pour autant leur conférer la qualité d'immeubles<sup>163</sup>.

### Section 3 – Le classement

Dans la présente section, nous aborderons la mesure de protection principale, à savoir le classement du bien. Nous présenterons très brièvement la procédure de classement. Quant aux effets de la mesure, nous renvoyons le lecteur au Chapitre 6 du présent travail.

En droit wallon, le classement est l'unique mesure de protection définitive susceptible de s'appliquer à un bien dont l'intérêt motive cette protection. Le droit bruxellois, quant à lui, connaît deux mesures définitives : le classement et l'inscription sur la liste de sauvegarde. L'inscription sur la liste de sauvegarde, en Région wallonne, correspond à une mesure provisoire<sup>164</sup>.

L'article D.3, 6° du CoPat définit le bien classé comme étant « tout bien qui fait l'objet d'une mesure de classement au titre de monument, de site, d'ensemble architectural ou de site

---

<sup>158</sup> C.C., 17 mars 2010, n°25/2010, B.6.1.

<sup>159</sup> C. civ., art. 3.2.

<sup>160</sup> Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p.13.

<sup>161</sup> N. BERNARD, « Questions choisies de droit des biens en lien avec la réforme (principes généraux, effets de l'extinction des droits réels et droit transitoire) », *Conseil francophone du notariat 2020-2022 – Deux ans de formation*, Conseil francophone du Notariat belge (dir.), Bruxelles, Larcier, 2022, p. 51, n°8.

<sup>162</sup> Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 13.

<sup>163</sup> N. BERNARD, « Questions choisies de droit des biens en lien avec la réforme (principes généraux, effets de l'extinction des droits réels et droit transitoire) », *op. cit.*, p. 52, n°9.

<sup>164</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 264, n°156.

archéologique en raison de sa valeur patrimoniale au regard des critères et intérêts visés à l'article D.2 afin d'en assurer la protection »<sup>165</sup>.

L'article D.12, al. 1<sup>er</sup> du CoPat, faisant partie de la section relative au classement d'un bien, ne renvoie pas à la définition de l'article D.3, 6° du CoPat<sup>166</sup>. Il en résulte qu'un bien classé ne peut relever que de l'une des catégories suivantes : un monument, un site, un ensemble architectural ou un site archéologique<sup>167</sup>. Il y a également lieu d'observer que les définitions de monument, de site et d'ensemble architectural ne comportent plus le terme de « remarquable »<sup>168</sup>. En effet, le commentaire des articles explique que la notion de remarquable est devenue « difficilement appréhendable » et a donc été remplacée par une référence à la « valeur patrimoniale au regard des critères et des intérêts de l'article D.2 »<sup>169</sup>.

La procédure de classement d'un bien immobilier figure aux articles D.12 à D.15 du CoPat. C'est au départ d'une fiche patrimoniale que la procédure débute<sup>171</sup>. Le Gouvernement peut décider d'entreprendre cette procédure à l'initiative de plusieurs acteurs<sup>172</sup>. Le Gouvernement « établit le projet de classement sur la base de la fiche patrimoniale et de tout autre document [...] »<sup>173</sup>. Cette décision d'entamer une procédure de classement doit être publiée au Moniteur belge<sup>174</sup>. La procédure de classement s'étend sur une période de dix-huit mois, au cours de laquelle le bien bénéficie d'une protection provisoire<sup>175</sup>. L'arrêté de classement fait l'objet d'une publication au Moniteur belge ainsi que sur le site internet du service désigné par le Gouvernement. Par ailleurs, cet arrêté de classement est notifié aux personnes qui ont demandé le classement<sup>176</sup>.

L'article D.3, 5° du CoPat prévoit qu'est un bien assimilé « tout bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement ». Il s'agit d'une part des biens qui font l'objet d'une procédure de classement<sup>177</sup> et, d'autre part, les biens qui font l'objet

---

<sup>165</sup> CoPat, art. D.3.

<sup>166</sup> CoPat, art. D.12, al. 1<sup>er</sup>: « Le Gouvernement peut reconnaître le statut de bien classé à un bien qui relève du patrimoine au sens de l'article D.2, alinéa 1<sup>er</sup> ».

<sup>167</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p.264, n°156.

<sup>168</sup> C'est de la Convention de Grenade du 3 octobre 1985 pour la sauvegarde du patrimoine architectural qu'est issue cette condition du caractère remarquable du bien.

<sup>169</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, 1404/1, pp. 9 et 10.

<sup>170</sup> *A contrario*, l'article 206 du CoBAT mentionne cette condition de remarquable dans sa définition du monument et de l'ensemble architectural.

<sup>171</sup> CoPat, art. D.12 ; Le contenu de cette fiche patrimoniale demeure aux articles D.33, R. 33-1 et R.33-2 du CoPat.

<sup>172</sup> D'initiative, à la demande du propriétaire, sur proposition de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles, sur proposition du collège communal, sur proposition de la Commission communale, à la demande d'une société, d'une association ou d'une fondation dotée de la personnalité juridique et qui a pour finalité ou objet la sauvegarde du patrimoine (dont le siège est établi en Région wallonne) et à la demande d'un certain nombre de personnes (voy. art. D.12, al. 2, CoPat).

<sup>173</sup> CoPat, art. D.13, §1<sup>er</sup>.

<sup>174</sup> CoPat, art. D.13, §2.

<sup>175</sup> J.-Y. DEFFRASNE et M. QUINTIN, « La réforme du Code wallon du patrimoine », *Aménagement du territoire et urbanisme : les réformes de 2024*, L. Donnay et M. Delnoy (dir.), Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p. 400.

<sup>176</sup> CoPat, art. D.15, CoPat.

<sup>177</sup> Il s'agit de la décision d'entamer une procédure de classement prévue à l'article D.13 du CoPat.

d'une inscription sur la liste de sauvegarde pendant une période de six mois à dater du moment où l'inscription est obligatoire<sup>178</sup>.

## Chapitre 6 – Les effets du classement du monument

En vertu de l'article D.20 du CoPat, les effets du classement portent sur les biens qui font l'objet d'un arrêté de classement, ainsi que les biens assimilés<sup>179</sup>.

Dans ce chapitre, sera expliqué le régime de ces effets qui sont assimilés à des servitudes légales d'utilité publique (Section 1). Nous nous attarderons ensuite sur quelques-unes des limitations et obligations pour le propriétaire du monument classé ou en instance de classement (Section 2).

### Section 1 – Servitudes légales d'utilité publique

#### *Sous-section 1 – Généralités*

Le classement d'un bien immobilier en tant que monument engendre des servitudes légales d'utilité publique<sup>180</sup>. L'article 3.114 du Code civil définit la servitude de droit privé comme « une charge grevant un immeuble, dit fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à autrui, dit fonds dominant »<sup>181</sup>. A la différence des servitudes légales de droit privé que le législateur impose au bénéfice d'un ou plusieurs particuliers<sup>182</sup>, les servitudes légales d'utilité publique créent des restrictions à l'usage et à la jouissance des propriétés immobilières dans un intérêt général<sup>183</sup>. La servitude légale d'utilité publique trouve son fondement dans la loi ou dans un acte législatif et s'impose de manière autoritaire sans pour autant emporter une privation du droit de propriété<sup>184</sup>. Ces servitudes sont d'ordre public et inaliénables<sup>185</sup>. Au contraire des servitudes légales d'utilité privée régies par le Code civil, les servitudes légales d'utilité publique sont soumises à des règles de droit administratif<sup>186</sup>. Le plus souvent, les servitudes légales d'utilité publique sont accompagnées de peines ou de sanctions administratives ; elles ne peuvent faire l'objet d'aliénation ou de prescription extinctive<sup>187</sup>. Généralement, elles s'imposent au propriétaire mais aussi aux titulaires de droits réels.

---

<sup>178</sup> CoPat, art. D.19.

<sup>179</sup> CoPat, art. D.20.

<sup>180</sup> M.-A. FLAMME, *Droit administratif*, Bruxelles, Bruylant, 1989, pp. 898 et 899.

<sup>181</sup> C. civ., art. 3.114.

<sup>182</sup> P. LECOCQ, E. JADOUL, N. GOFFLOT, L. DERU et R. POPA, « Chapitre III – Droit de propriété », *op. cit.*, p. 82, n°54.

<sup>183</sup> V. SAGAERT, « De vergoedingsplicht bij openbare erfdienstbaarheden », *TOGOR/REDRIM*, 1999, liv.2, pp. 133 et 134 ; P.-H. BOUVIER, R. BORN, B. CUVELIER et F. PIRET, *Eléments de droit administratif*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier 2013, pp. 265 et 266, n°220 ; V. SAGAERT, B. TILLEMANN et A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, 8<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Intersentia, 2025, p. 369, n° 924.

<sup>184</sup> M. PÂQUES, S. CHARLIER et J. HUBERT, *Droit administratif*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 1167, n°1478.

<sup>185</sup> G. DOR et J. DEMBOUR, « Le domaine public, le domaine privé et les servitudes légales d'utilité publique », *Les Nouvelles, Lois politiques et administratives*, t. IV, Bruxelles, Larcier, 1955, p. 99, n°201.

<sup>186</sup> A. L. DURVIAUX, *Principes de droit administratif*, t. I, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2018, p. 429.

<sup>187</sup> J. DEMBOUR, *Droit administratif*, Liège, Faculté de Droit, d'Economie et de Sciences sociales de Liège, 1978, p. 455, n° 314 ; M. PÂQUES, et C. VERCHEVAL, « Des servitudes légales d'utilité publique », *Guide de droit*

Tout comme la servitude de droit privé, la servitude légale d'utilité publique est à charge d'un fonds, en l'occurrence le fonds servant, et en principe au profit d'un autre fonds, que l'on appelle le fonds dominant. Cependant, il peut paraître difficile d'identifier quel est le fonds dominant dans le cadre d'une servitude d'utilité publique. En effet, le bénéfice de cette servitude revient le plus souvent à la collectivité<sup>188</sup>.

La servitude peut être négative ou positive. Elle est négative en ce qu'elle entraîne des limitations au droit de propriété, et qu'elle empêche le propriétaire d'avoir le libre usage de son fonds, sans obligation de faire (par exemple, la majorité des restrictions qui découlent du classement du monument)<sup>189</sup>. Au contraire, la servitude légale d'utilité publique est positive soit lorsqu'elle offre un droit d'usage à une autre personne que le propriétaire ou le titulaire du droit réel (par exemple, les servitudes d'entretien et de travaux pour les cours d'eau), soit lorsqu'elle oblige le propriétaire à faire quelque chose (par exemple, l'obligation de maintenir le bien classé en bon état)<sup>190</sup>.

Les servitudes qui découlent du classement du monument ont un caractère réel<sup>191</sup>. En effet, selon l'article D.29 du CoPat, « les effets du statut de bien classé ou assimilé suivent le bien en quelque main qu'il se trouve »<sup>192</sup>.

### ***Sous-section 2 – Principe de non-indemnisation***

Dès 1831, il était considéré que la servitude légale d'utilité publique ne faisait pas partie du champ d'application de l'article 16 de la Constitution. Les restrictions engendrées par le classement d'un monument ne donnent pas lieu à une privation et un transfert de propriété<sup>193</sup>, il ne s'agit donc point d'une expropriation. Selon une jurisprudence de la Cour constitutionnelle bien établie et se ralliant à l'avis de la Cour de cassation<sup>194</sup>, la limitation du droit de propriété dans l'intérêt général ne donne pas lieu à indemnisation du propriétaire sauf si la loi, le décret ou l'ordonnance la prévoient<sup>195</sup>.

La servitude légale d'utilité publique étant une limitation sans privation du droit de propriété, elle doit être conforme à l'article 1<sup>er</sup>, al. 2 du Premier Protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme. Le contrôle de la Cour européenne des droits de l'homme

---

*immobilier*, vol. 56, Waterloo, Kluwer, 2009, VII.4.1.1.-1, p. 8 ; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, « Het regime van de goederen in het administratief recht – Erfdienstbaarheden van openbaar nut », *Overzicht van het belgisch administratief recht*, 23<sup>e</sup> éd. Malines, Wolters Kluwer, 2025, p. 449.

<sup>188</sup> P.-H. BOUVIER, R. BORN, B. CUVELIER et F. PIRET, *op. cit.*, p. 267, n°220.

<sup>189</sup> G. DOR et J. DEMBOUR, *op. cit.*, p. 102, n°212 ; M. PÂQUES, et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, VII.4.1.1.-1, p. 6 ; B. LOMBAERT et O. DI GIACOMO, « Les titres d'occupation du domaine public », *Jurim Pratique*, 2015, n°3, p. 19, n°14.

<sup>190</sup> M. PÂQUES, et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 6 ; B. LOMBAERT et O. DI GIACOMO, *op. cit.*, p. 19, n°14.

<sup>191</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 315, n° 187.

<sup>192</sup> Art. D.29, §1<sup>er</sup>, CoPat.

<sup>193</sup> B. PÂQUES, « Expropriation pour cause d'utilité publique », *Rép. not.*, t. XIV, Le droit public et administratif, Livre 8, Bruxelles, Larcier, 2001, n°5.

<sup>194</sup> C.A., 24 juin 1993, n°50/93 : la Cour se rallie à l'analyse qu'a faite la Cour de cassation dans son arrêt du 16 mars 1990 (Cass., 16 mars 1990, *Pas.*, 1990, I., p. 827).

<sup>195</sup> C.A., 24 juin 1993, n°50/93, B.6 ; C.A., 12 juillet 1995, n°56/95, B.7.2 ; C.A., 27 mars 1996, n°24/96, B.1.18 et B.7.3 ; C.A., 7 novembre 1996, n°63/96, B.3 et B.4 ; C.A., 3 mars 2004, n°31/2004, B.3.11.

porte sur la légalité et la légitimité de la mesure<sup>196</sup>. Ensuite, il sera question pour la Cour d'examiner la proportionnalité de la mesure. Cela requiert donc un équilibre et une proportionnalité entre l'intérêt général et l'intérêt des propriétaires<sup>197</sup>. Dans la jurisprudence de la Cour, la présence ou l'absence d'indemnisation est prise en considération dans l'évaluation du caractère proportionné ou non de la servitude légale d'utilité publique<sup>198</sup>.

La jurisprudence de la Cour constitutionnelle affirme en conséquence que l'autorité n'est pas tenue d'indemniser le propriétaire par le seul fait qu'elle impose des restrictions au droit de propriété dans l'intérêt général<sup>199</sup>. La Cour estime d'ailleurs que si certains régimes particuliers d'indemnisation sont prévus, il n'en découle pas, par exemple, que toute interdiction de bâtir doive automatiquement donner lieu à une indemnisation<sup>200</sup>. Les effets découlant des mesures de classement impliquent une limitation au droit de propriété, mais cette dernière ne peut engendrer une indemnisation que si la charge qui repose sur le propriétaire est disproportionnée par rapport à l'objectif de protection du patrimoine culturel immobilier<sup>201</sup>.

De même, l'arrêt de la Cour constitutionnelle n°132/2015 du 1<sup>er</sup> octobre 2015, concernant un recours en annulation dirigé contre le décret flamand du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier<sup>202</sup>, rappelle que « [d]ans de nombreux cas, la charge qu'un arrêté de protection impose au titulaire d'un droit réel du bien protégé ou au propriétaire des biens culturels qui s'y trouvent n'est pas de nature à justifier une indemnisation sur la base du principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques ». La Cour ajoute qu'« [u]ne telle indemnisation ne peut en effet être accordée que pour autant que les effets disproportionnés d'une mesure de protection excèdent le risque social ou entrepreneurial normal »<sup>203</sup>. Elle précise encore que « [c]onformément à l'article 144 de la Constitution, il appartient au juge ordinaire de vérifier *in concreto*, en tenant compte de tous les aspects privés et publics de chaque cas, si la charge qui, à la suite d'un arrêté de protection, frappe le titulaire d'un droit réel sur le bien protégé ou le propriétaire des biens culturels qui s'y trouvent, justifie une indemnisation, et il lui appartient également d'en fixer le montant ». Elle relève que le juge peut tenir compte « des intérêts qui sont à la base du décret attaqué, de la valeur patrimoniale et de l'intérêt patrimonial du bien protégé, du comportement antérieur du propriétaire par rapport à la valeur patrimoniale du bien, des primes et subventions déjà octroyées et de la capacité

---

<sup>196</sup> La Cour européenne des droits de l'homme admet la légitimité du but poursuivi, en précisant : « la conservation du patrimoine culturel et, le cas échéant, son utilisation durable ont pour but, outre le maintien d'une certaine qualité de vie, la préservation des racines historiques, culturelles et artistiques d'une région et ses habitants. A ce titre, elles constituent une valeur essentielle dont la défense et la promotion incombent aux pouvoirs publics » (Cour eur. D.H. (gde ch.), 19 février 2009, arrêt *Kozacioglu c. Turquie*, §54).

<sup>197</sup> Cour eur. D.H. (plén.), 23 septembre 1982, arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède*, §69 ; Cour eur. D.H., 24 octobre 1986, arrêt *Agosi c. Royaume-Uni*, §52.

<sup>198</sup> Cour eur. D.H. (gde ch.), 29 mars 2010, arrêt *Depalle c. France*, §91 ; Cour eur. D.H., 6 octobre 2016, arrêt *Malfatto et Mireille c. France*, §64.

<sup>199</sup> C.C., 23 janvier 2014, n°12/2014, B.9.1, al. 1<sup>er</sup> ; C.C., 1<sup>er</sup> octobre 2015, n° 132/2015, B.8.2 ; C.C., 28 avril 2016, n°57/2016, B.15.3, al. 1<sup>er</sup> ; C.C., 4 février 2021, 19/2021, B.33.2, al. 1<sup>er</sup>.

<sup>200</sup> Principe ressortant de l'arrêt C.C., 23 janvier 2014, n°12/2014, B.9.3.

<sup>201</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 3 – Rappel de quelques règles de base », *op. cit.*, pp. 35 et 36, n°8.

<sup>202</sup> C.C., du 1<sup>er</sup> octobre 2015, n°132/2015.

<sup>203</sup> C.C., *ibidem*, B.10.1.

financière de l'autorité publique. En revanche, dans le cadre du contrôle d'une mesure concrète de protection au regard du principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques, il ne peut pas juger de l'opportunité de l'arrêté de protection »<sup>204</sup>.

La Cour constitutionnelle conclut qu'« [e]n cas de silence du législateur, il appartient au juge d'appliquer le principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques et de prendre en compte tous les éléments concrets d'intérêt public et privé, [...], ainsi que les attentes raisonnables des citoyens en ce qui concerne la solidarité que l'on attend d'eux (Cass. 24 juin 2010, *Pas.* 2010, n°453) »<sup>205</sup>.

Nous constatons que le législateur, dans certains textes, prévoit explicitement une indemnisation, et que dans d'autres, il ne prévoit rien, laissant alors au juge le soin de préciser au cas par cas s'il s'agit d'une charge disproportionnée voire excessive justifiant l'ouverture d'un droit à l'indemnisation<sup>206</sup>. Nous pensons, comme Geert Van Hoorick, qu'une intervention législative serait souhaitable sur la question de l'indemnisation. Cela permettrait d'apporter une perspective cohérente notamment sur la question de l'indemnité fondée sur le principe de l'égalité des citoyens devant la charge publique<sup>207</sup>. Comme nous le verrons *infra*, le législateur wallon a prévu une indemnisation pour le propriétaire du monument, ce qui n'est pas toujours le cas dans les autres Régions (voy. Chapitre 7).

## **Section 2 – Description des différentes servitudes**

### ***Sous-section 1 – L'exigence du maintien en bon état***

L'article D.23 du CoPat prévoit que « tout propriétaire d'un bien classé ou assimilé a l'obligation de maintenir le bien en bon état en réalisant l'ensemble des actes et travaux nécessaires à cet effet »<sup>208</sup>. Le législateur n'a pas défini cette obligation de maintien en bon état dans le Code. Il nous semble qu'il s'agit de l'état du bien au moment du classement, mais rien n'est certain. Par ailleurs, il convient de se rallier à la position d'une partie de la doctrine considérant que l'obligation de maintien en bon état recouvre les travaux d'entretien, tels que définis à l'article D.3, 15° du CoPat, et quelques travaux de restauration rendus nécessaires par l'état du bien, conformément à la définition de restauration de l'article D.3, 39° du

---

<sup>204</sup> C.C., *ibidem*, B.10.2.

<sup>205</sup> C.C., *ibidem*, B.13.4.

<sup>206</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « La pluralité des outils d'aide et d'assistance publique, un soutien accru au propriétaire ? », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 189 à 192.

<sup>207</sup> G. VAN HOORICK, « Over eigendom, zijn omgeving en het omgevingsrecht (of zin en onzin van de gelijkheid voor de openbare lasten) », *T.O.O.*, 2013, n°2, p. 190 ; Lors de la rédaction du Livre 3 du Code civil, des initiatives avaient été engagées dans ce sens en vue d'intégrer ce principe à l'article 3.67 dudit Code, mais celles-ci sont demeurées infructueuses ; Voy. Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Amendement, *Doc.*, Ch., 2019-2020, n°55-0173/002, 10 décembre 2019 et Exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2019-2020, n°55-0173/004, 27 décembre 2019 ; D. YERNAULT, « Vers une obligation généralisée d'indemniser la réglementation de la propriété ? Le projet d'article 3.67 du nouveau Code civil, une disposition bien incongrue », *A.P.T.*, 2019, p. 195, n°121.

<sup>208</sup> CoPat, art. D.23 ; Voy. CoBAT, art. 214, Décret flamand du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier, art. 6.4.1 et Décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites ainsi qu'aux fouilles, art. 10.

CoPat<sup>209</sup>. Toutefois, certains travaux de restauration ne sont pas des travaux destinés à maintenir le bien en bon état<sup>210</sup>. Les indications de la fiche patrimoniale, de l'article D.33, al.1<sup>er</sup>, 2° du CoPat, aideront manifestement à déterminer les actes et travaux nécessaires au maintien du bien en bon état<sup>211</sup>.

Par ailleurs, le Gouvernement est autorisé à procéder ou faire réaliser pour le compte du propriétaire des actes et travaux conservatoires d'urgence, d'entretien ou de restauration afin de garantir le maintien en bon état du bien, en l'occurrence le monument<sup>212</sup>.

### ***Sous-section 2 – La nécessité de solliciter une autorisation patrimoniale et un permis d'urbanisme***

Le seul moyen pour le propriétaire d'apporter des changements à un bien classé ou assimilé est d'obtenir une autorisation patrimoniale<sup>213</sup>. Il convient de préciser qu'auparavant, il existait une obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour tous les travaux ou actes sur un bien classé ; celle-ci avait un champ d'application plus amplement étendu que celui des biens dits « ordinaires »<sup>214</sup>. Désormais, l'article 35 du Décret du 28 septembre 2023 ayant abrogé l'article D.IV.14, al. 1<sup>er</sup>, 16° du Code du développement territorial (ci-après « CoDT »), les actes et travaux relatifs à un bien classé ou assimilé relèvent du même régime juridique que les autres biens<sup>215</sup>.

Cette autorisation patrimoniale est donc un préalable pour effectuer tous travaux ou actes portant sur le monument classé. Elle définit les interventions envisagées afin de préserver les critères et intérêts qui justifient la mesure de classement<sup>216</sup>. Les différentes occurrences pour lesquelles une autorisation patrimoniale est indispensable figurent à l'article D.34, §2 du CoPat<sup>217</sup>. Celle-ci est également un préalable obligatoire à une éventuelle demande de permis d'urbanisme<sup>218</sup>. Cette autorisation est nécessaire pour la réalisation d'actes ou de travaux sur

---

<sup>209</sup> Voy. notamment M. QUINTIN, « Commentaire de l'article 211 de l'ancien Code wallon du patrimoine », *Code du développement territorial (CoDT) et Code du patrimoine commentés*, C.-H. Born et al. (dir.), Bruxelles, Wolters Kluwer, 2018, p. 1160 ; E. ORBAN DE XIVRY, « Les effets des mesures de protection », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 104, n°11 ; M.-S. CLIPPELE, M.-S., « Chapitre 5 – Le patrimoine culturel immobilier en Région wallonne », *op. cit.*, VII.4.2.5.2-18, p. 226, n°2.31.

<sup>210</sup> Il s'agit des travaux d'assainissement, de réfection, de mise en valeur ou de transformation du monument.

<sup>211</sup> CoPat, art. D.33 ; N. VAN DAMME et M. DELNOY, « Chapitre VIII – Protection du patrimoine (CoPat) », *Chroniques notariales – Volume 71*, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 241.

<sup>212</sup> CoPat, art. D.28, §1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>.

<sup>213</sup> CoPat, art. D.21 ; Voy. CoBAT, art. 98, Décret flamand du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier, art. 6.2.1 et Décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites ainsi qu'aux fouilles, art. 13 ; F. HAUMONT, « Chapitre 7 – Les instruments spécifiques de mise en valeur et de valorisation du patrimoine », *Patrimoine architectural, sites & paysages saisis par le droit de l'urbanisme / Architectural heritage, sites & landscapes seized by Urban Law*, J. Gifreu Font et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2018, p. 119.

<sup>214</sup> M. DELNOY, et N. VAN DAMME, « Le Code wallon du Patrimoine (CoPat) », *Actualités choisies en droit de l'urbanisme et de l'environnement*, M. Delnoy et C.-H. Born (dir.), CUP, vol. 204, Liège, Anthemis, 2021, p. 188.

<sup>215</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 327, n° 195.

<sup>216</sup> CoPat, art. D.3,3°.

<sup>217</sup> CoPat, art. D.34, §2.

<sup>218</sup> J.-Y. DEFFRASNE et M. QUINTIN, *op. cit.*, p. 404.

un bien classé ou assimilé, excepté pour les actes et travaux d'entretien qui ne font pas l'objet d'une demande de subvention<sup>219</sup>.

La liste des travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable se trouve à l'article D.IV.4 du CoDT. Nous pouvons citer comme exemples le fait de reconstruire, modifier la destination, modifier le relief du sol, abattre<sup>220</sup>, ...

Nous précisons que, depuis l'entrée en vigueur du décret du 28 septembre 2023, les exonérations de permis d'urbanisme sont désormais applicables aux biens classés ou assimilés et plus seulement aux biens faisant partie d'une zone de protection, pastillés à l'inventaire régional du patrimoine ou relevant du petit patrimoine populaire de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement. Cela s'explique par le fait que ces actes et travaux sont d'office soumis à une autorisation patrimoniale, celle-ci jouant alors un rôle de garde-fou<sup>221</sup>.

### ***Sous-section 3 – L'interdiction de démolition du monument***

L'article D.25, al. 1<sup>er</sup> du CoPat prévoit que « [t]oute destruction ou démolition totale d'un bien classé ou assimilé est interdite sauf dans l'hypothèse visée à l'article D.27 »<sup>222</sup>. Sauf dans le cas de l'article D.27 du CoPat ou du déclassement, la démolition du monument est toujours interdite.

L'article D.25, al. 2 du CoPat permet la démolition partielle du monument moyennant une autorisation patrimoniale, sans qu'une procédure de déclassement soit requise ni que le bien soit retiré de la liste de sauvegarde<sup>223</sup>. Deux conditions cumulatives doivent être réunies. La première condition réside dans l'exigence que la démolition partielle ne puisse pas porter atteinte aux caractéristiques du bien qui ont justifié son classement, une procédure de classement ou son inscription sur la liste de sauvegarde<sup>224</sup>. La deuxième condition requiert que la démolition partielle soit la conséquence d'un projet de réaffectation, de restauration, de conservation intégrée ou de mise en valeur<sup>225</sup>. Ces deux conditions découlent de la jurisprudence du Conseil d'Etat. En effet, selon la haute juridiction administrative, la

---

<sup>219</sup> CoPat, art. D.34, §1<sup>er</sup>.

<sup>220</sup> CoDT, art. D.IV.4.

<sup>221</sup> L. DEMEZ, « Les actes et travaux exonérés de permis d'urbanisme par l'article R.IV.1-1 du CoDT (depuis les 1<sup>er</sup> mai et 1<sup>er</sup> juillet 2025) », *Aménagement du territoire et urbanisme : les réformes de 2024*, L. Donnay et M. Delnoy (dir.), Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025 p. 445.

<sup>222</sup> CoPat, art. D.25, al.1<sup>er</sup> ; Voy. CoBAT, art. 232, 1<sup>o</sup>, Décret flamand du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier, art. 6.4.3 et 6.4.7 et Décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites ainsi qu'aux fouilles, art. 11.

<sup>223</sup> CoPat, art. D.25, al. 2.

<sup>224</sup> CoPat, art. D.25, al. 2, 1<sup>o</sup> ; Avant, cette première condition exigeait que la démolition « n'affecte pas substantiellement les caractéristiques du bien » (art. 22, §2, al. 3 du Code wallon du Patrimoine de 2018). La Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles avait suggéré la suppression du mot « substantiellement » en raison de « l'imprécision du terme et le risque arbitraire auquel il pourrait donner lieu » (Projet de décret relatif au Code wallon du Patrimoine, Annexe 8 – Avis de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles, *Doc., Parl. w., 2017-2018, n°1053/1*, p. 119).

<sup>225</sup> CoPat, art. D.25, al.2, 2<sup>o</sup>.

démolition totale du bien est incompatible avec le classement qui a pour objectif de protéger le patrimoine<sup>226</sup>.

A l'article D.27 du CoPat, il est prévu que « [p]ar dérogation aux articles 133 et 135, §2, alinéa 2, 1°, de la nouvelle loi communale du 24 juin 1988, le bourgmestre peut décider d'ordonner par arrêté la destruction ou la démolition totale ou partielle d'un bien classé ou assimilé [...] »<sup>227</sup>. Afin d'y parvenir, quatre conditions cumulatives doivent être réunies. La première condition a trait au fait que « le bien qui fait l'objet de la décision menace ruine et est susceptible de porter atteinte à l'ordre ou la sécurité juridique »<sup>228</sup>. La deuxième condition précise que cette « destruction ou démolition totale ou partielle est la seule solution raisonnable pour préserver l'ordre et la sécurité publique »<sup>229</sup>. La troisième condition exige que l'extrême urgence soit avérée<sup>230</sup>. Enfin, la quatrième condition requiert que « le bourgmestre notifie au Gouvernement et au service désigné par le Gouvernement son arrêté et un dossier explicatif simultanément à la prise de son arrêté »<sup>231</sup>.

#### ***Sous-section 4 – L'interdiction de déplacement du monument***

L'article D.26 du CoPat est très clair sur le déplacement du monument. En effet, la disposition prévoit que « [l]e déplacement définitif ou temporaire de tout ou partie d'un bien classé ou assimilé est interdit, sauf dans le cas où la sauvegarde matérielle du bien est menacée »<sup>232</sup>.

Dans l'hypothèse du déplacement pour la sauvegarde matérielle du monument, il est nécessaire d'obtenir une autorisation patrimoniale. Cette dernière « détermine les modalités relatives au démontage, au transfert, aux conditions de conservation et au remontage du bien dans un lieu déterminé »<sup>233</sup>. Il ressort donc de cette disposition une interdiction du déplacement du monument, que ce déplacement soit définitif ou temporaire. Le seul cas dans lequel le déplacement est autorisé est celui pour lequel la sauvegarde matérielle du monument est menacée<sup>234</sup>.

#### ***Sous-section 5 – La préservation de la valeur patrimoniale***

Le Gouvernement peut prendre certaines mesures, énumérées à l'article D.28 du CoPat, sur proposition de l'administration, pour préserver la valeur patrimoniale du bien classé<sup>235</sup>. Il existe quatre mesures.

---

<sup>226</sup> C.E. (13<sup>e</sup> ch. réf.), 18 décembre 1997, n°70.419, A.S.B.L. S.O.S. *Mémoire de Liège et A.S.B.L. Le Vieux Liège, Amén.-Env.*, 1998, n°2, pp. 156 à 159, obs. A.M. Dray, pp. 159 et 160.

<sup>227</sup> CoPat, art. D.27, al. 1<sup>er</sup>.

<sup>228</sup> CoPat, art. D.27, al. 1<sup>er</sup>, 1°.

<sup>229</sup> CoPat, art. D.27, al. 1<sup>er</sup>, 2°.

<sup>230</sup> CoPat, art. D.27, al. 1<sup>er</sup>, 3°.

<sup>231</sup> CoPat, art. D.27, al. 1<sup>er</sup>, 4°.

<sup>232</sup> CoPat, art. D.26 ; Avant, seul le déplacement définitif était visé par l'article 22, §2 du Code de 2018. On vise, maintenant, tant le déplacement définitif que le déplacement temporaire.

<sup>233</sup> CoPat, art. D.26 ; Voy. CoBAT, art. 232, 4°, Décret flamand du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier, art. 6.4.5 et Décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites ainsi qu'aux fouilles, art. 11.

<sup>234</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 15.

<sup>235</sup> CoPat, art. D.28 ; M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 311, n°186.

Premièrement, le Gouvernement peut « poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique du bien ou de tous autres biens dont l'expropriation est nécessaire à la conservation, la réhabilitation ou la valorisation d'un bien classé »<sup>236</sup>. Cette mesure autorise l'expropriation d'un bien qui ne serait pas classé afin de permettre la conservation, la réhabilitation ou la valorisation d'un bien qui serait, lui, classé. Hormis cette exception, l'article D.28 du CoPat s'applique uniquement aux biens classés<sup>237</sup>.

Deuxièmement, le Gouvernement peut être amené à « procéder à l'acquisition du bien classé pour le compte de la Région wallonne »<sup>238</sup>.

Troisièmement, il est également possible pour le Gouvernement « de faire valoir un droit de préemption au profit de la Région wallonne sur le bien »<sup>239</sup>.

Quatrièmement, la dernière mesure que peut mettre en place le Gouvernement, qui rejoint ce que nous avons déjà abordé *supra* avec l'obligation de maintien en bon état, est « de réaliser ou faire réaliser pour le compte du propriétaire des actes et travaux conservatoires d'urgence, d'entretien ou de restauration en vue d'assurer le maintien en bon état »<sup>240</sup>. Pour cette mesure, lorsqu'il n'y a pas d'accord du propriétaire, une autorisation du président du tribunal de première instance est nécessaire<sup>241</sup>. L'article D.3, 1° du CoPat spécifie ce que sont les actes et travaux conservatoires d'urgence<sup>242</sup>.

#### ***Sous-section 6 – Les obligations d'information à propos du monument dans le chef du propriétaire***<sup>243</sup>

L'article D.13, §3 du CoPat prévoit une obligation, dans le chef du propriétaire, d'avertir la personne qui a la jouissance effective du monument, ainsi que toute personne qu'il aurait chargée d'exécuter des actes et travaux sur le bien, dans les vingt jours de la réception du projet de classement et de la fiche patrimoniale<sup>244</sup>.

L'arrêté de classement doit être notifié au propriétaire du monument selon l'article D.15, §1<sup>er</sup>, al. 2, 1° du CoPat<sup>245</sup>. Le troisième alinéa de cette même disposition prévoit, quant à lui, que le propriétaire doit informer la personne qui dispose de la jouissance du monument de l'arrêté de classement dans les quinze jours de sa notification. Le propriétaire devra donc informer le locataire du classement du monument. A défaut d'avoir informé cette personne, le

---

<sup>236</sup> CoPat, art. D.28, §1<sup>er</sup>, 1°.

<sup>237</sup> M.QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 311, n°186.

<sup>238</sup> CoPat, art. D.28, §1<sup>er</sup>, 2°.

<sup>239</sup> CoPat, art. D.28, §1<sup>er</sup>, 3°.

<sup>240</sup> CoPat, art. D.28, §1<sup>er</sup>, 4°.

<sup>241</sup> CoPat, art. D.28, §2, al. 1<sup>er</sup>.

<sup>242</sup> Selon l'article D.3, 1° du CoPat, il s'agit des « actes et travaux réversibles exécutés ou projetés aux fins d'assurer sans délai la sauvegarde de tout ou de la partie d'un bien classé ou assimilé menacé en raison de conditions climatiques inhabituelles, d'une catastrophe naturelle ou d'un événement fortuit ».

<sup>243</sup> Plusieurs obligations incombent également au notaire (CoPat, art. D.29).

<sup>244</sup> CoPat, art. D.13, §3 ; Voy. CoBAT, art. 212 et Décret flamand du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier, art. 6.4.8 et Décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites ainsi qu'aux fouilles, art. 6.

<sup>245</sup> CoPat, art. D.15, §1<sup>er</sup>, al. 2.

propriétaire pourra « être tenu responsable solidairement en cas de violation des dispositions du Code ou du CoDT dont l'application découle du classement du bien »<sup>246</sup>.

Enfin, le propriétaire est tenu d'accepter l'apposition, par l'Agence wallonne du Patrimoine, d'un écusson ou d'un panneau sur le bien afin que l'on puisse identifier le monument<sup>247</sup>.

### ***Sous-section 7 – L'obligation de se conformer aux éventuelles conditions particulières de protection et de gestion***

Suivant l'article D.22, §1<sup>er</sup> du CoPat, « [l']arrêté de classement, d'ouverture de la procédure de classement ou d'inscription d'un bien sur la liste de sauvegarde peut déterminer des conditions particulières de protection et de gestion [...] ». Ces conditions peuvent prévoir des interdictions de toute nature ainsi que des limitations au droit de propriété, telle que « l'interdiction de bâtir, d'urbaniser, de planter ou d'abattre des arbres ou d'ériger des clôtures »<sup>248</sup>. Le troisième alinéa de cette disposition prévoit que ces conditions particulières « peuvent limiter ou interdire tout usage, toute utilisation ou toute activité, même temporaire, susceptible d'altérer une ou plusieurs caractéristiques qui ont justifié l'ouverture de la procédure de classement, le classement ou l'inscription sur la liste de sauvegarde »<sup>249</sup>.

On ne trouve pas de définition de la « protection » et de la « gestion » dans le Code wallon du Patrimoine. Cependant, le commentaire de l'article D.2, al. 2 du CoPat précise que « la notion de "protection" doit être définie comme l'enchaînement chronologique de quatre concepts, à savoir la reconnaissance de la valeur patrimoniale de certains biens, le souci d'en assurer la conservation intégrée, le développement du patrimoine [...] et, enfin, les actes concrets de restauration et de gestion des biens concernés ». Nous constatons que la gestion relève de la protection.

Cependant, l'article D.22, §2 du CoPat établit une possibilité de déroger à ces conditions moyennant l'obtention d'une autorisation patrimoniale<sup>250</sup>. Les auteurs du projet expliquent que « cette possibilité de dérogation aux conditions fixées dans un arrêté de classement ne sera pas de nature à mettre à mal le régime de protection du bien. En effet, l'obtention d'une autorisation patrimoniale permettra d'éviter un recul de la protection du bien concerné »<sup>251</sup>.

### ***Sous-section 8 – L'accès au monument***

Dans le cadre de l'examen de la valeur patrimoniale d'un bien et de son état, les membres du personnel du service désignés par le Gouvernement vont avoir accès aux biens classés ou assimilés<sup>252</sup>. L'article D.30, al. 2 du CoPat énonce que « [l]es membres du personnel [...] peuvent accéder aux habitations privées et aux locaux d'entreprises entre neuf heures et

---

<sup>246</sup> CoPat, art. D.15, §1<sup>er</sup>, al. 3.

<sup>247</sup> CoPat, art. D.18 et R.18-1 ; ORBAN DE XIVRY, E., « Les effets des mesures de protection », *op. cit.*, p. 120, n°29.

<sup>248</sup> CoPat, art. D.22, §1<sup>er</sup> ; M. DELNOY, et N. VAN DAMME, « Le Code wallon du Patrimoine (CoPat) », *op. cit.*, 2021, p. 188.

<sup>249</sup> CoPat, art. D.22, §1<sup>er</sup>, al. 3.

<sup>250</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 313, n°186.

<sup>251</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 14.

<sup>252</sup> CoPat, art. D.30, al. 1<sup>er</sup>.

vingt-et-une heures, moyennant l'autorisation du propriétaire et, le cas échéant, de la personne qui a la jouissance effective du bien, ou de l'autorisation du président du tribunal de première instance territorialement compétent préalablement sollicitée par la voie du référé »<sup>253</sup>. Cette possibilité d'accès implique que le bien, en l'occurrence le monument, fasse l'objet d'un arrêté de classement, d'une procédure de classement ou qu'il soit inscrit sur la liste de sauvegarde<sup>254</sup>.

Lorsque l'accès est autorisé par le président du tribunal de première instance, l'« autorisation doit être explicitement motivée et donner les instructions nécessaires afin que les intéressés puissent contrôler si la visite effectuée par les agents mandatés reste dans les limites autorisées et ne dépasse pas son but »<sup>255</sup>. Le commentaire de l'article D.30 du CoPat précise que « [l]e droit d'accès offert par cet article s'effectue dans le cadre de l'examen de la valeur patrimoniale d'un bien et est étranger à la recherche ou la poursuite d'infraction »<sup>256</sup>.

## **Chapitre 7 – Les mesures d'aide et de soutien à la propriété du patrimoine culturel immobilier**

Nous venons de le voir, le propriétaire d'un monument classé ou en instance de classement doit respecter plusieurs obligations et interdictions. Afin d'assurer une contrepartie pour la propriété qui supporte la charge de conserver le monument, le législateur a mis en place des mesures d'aide financière (Section 1), des incitants fiscaux (Section 2) ou encore une indemnité (Section 3)<sup>257</sup>. Toutes ces aides sont visées au Titre 7 du Code wallon du Patrimoine.

### **Section 1 – Les mesures de financement au sein du Code wallon du Patrimoine**

#### ***Sous-section 1 – Les subventions***

Les subventions sont régies par les articles D.88 à D.97 du CoPat. Le commentaire de l'article D.88 du CoPat précise que « l'octroi des subventions visées par cet article est laissé à l'appréciation du pouvoir discrétionnaire de l'autorité publique. Le présent article ne reconnaît aucun droit subjectif à l'obtention d'une subvention »<sup>258</sup>. Les subventions portent

---

<sup>253</sup> CoPat, art. D.30, al. 2 ; Selon les travaux préparatoires, cet article tient compte de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n°132/2015, du 1<sup>er</sup> octobre 2015, ayant sanctionné l'usage de la requête unilatérale. L'utilisation d'une procédure en référé permet de privilégier le respect du principe du contradictoire.

<sup>254</sup> J.-Y. DEFFRASNE et M. QUINTIN, *op. cit.*, p. 403.

<sup>255</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 16.

<sup>256</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 15.

<sup>257</sup> E. ORBAN DE XYVRY et M.-S. DE CLIPPELE, *op. cit.*, p. 157.

<sup>258</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, pp. 26 et 27.

sur différentes catégories de biens<sup>259</sup> ; nous nous concentrerons sur les subventions qui touchent aux biens classés ou assimilés.

L'article D.88, al. 1<sup>er</sup> du CoPat énumère les situations dans lesquelles des subventions peuvent être accordées pour les biens classés ou assimilés<sup>260</sup>. Il est prévu que les taux des subventions puissent augmenter selon différents paramètres. Le taux sera plus grand lorsque le bien faisant l'objet des actes et travaux relève du patrimoine exceptionnel de Wallonie<sup>261</sup>. Le taux sera également majoré lorsque le bien classé remplit une fonction culturelle ou scolaire ou qu'il constitue un logement d'utilité publique, à condition que ses parties classées soient accessibles au public sur demande de l'Administration du Patrimoine<sup>262</sup>. Une augmentation du taux est également envisageable si le bien classé est ouvert au public, conformément aux modalités fixées par une convention conclue avec le ministre ou le Gouvernement wallon, lorsque l'octroi de la subvention dépend de l'accord de ce dernier<sup>263</sup>.

Il existe une obligation d'assurance pour bénéficier d'une subvention. Cette assurance doit couvrir les dégâts pour des risques liés aux incendies, à la foudre, aux explosions, aux intempéries et aux destructions volontaires<sup>264</sup>.

### ***Sous-section 2 – L'assistance***

L'article D.87 du CoPat prévoit que « Le Gouvernement peut assister le propriétaire, personne physique [...], d'un bien classé ou assimilé ». Cette disposition prévoit une série de mesures d'assistance<sup>265</sup>. Ces mesures sont désormais dévolues à l'Agence wallonne du Patrimoine ; auparavant elles l'étaient à l'Institut du Patrimoine wallon. Nous tenons à préciser que seul le propriétaire peut bénéficier de cette mesure d'assistance<sup>266</sup>.

---

<sup>259</sup> A savoir : les biens classés ou assimilés, les biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine et aux biens inscrits sur la liste des biens qui relèvent du petit patrimoine populaire wallon, les opérations et biens archéologiques et la sensibilisation du public au patrimoine.

<sup>260</sup> Voy. CoPat, art. D.88, al. 1<sup>er</sup> : « Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, pour ce qui concerne les biens classés, le Gouvernement peut octroyer une subvention à toute personne physique [...] pour : 1° la réalisation d'études préalables ; 2° la réalisation d'actes et travaux conservatoires d'urgence ; 3° la réalisation d'actes et travaux d'entretien ; 4° la réalisation d'actes et travaux de restauration ; 5° la valorisation d'un bien ; 6° l'ouverture au public et l'accessibilité d'un bien ; 7° l'amélioration de la performance énergétique ».

<sup>261</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « La pluralité des outils d'aide et d'assistance publique, un soutien accru au propriétaire ? », *op. cit.*, p. 173.

<sup>262</sup> M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 370, n°231.

<sup>263</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « Chapitre 5 – Le patrimoine culturel immobilier en Région wallonne », *op. cit.*, VII.4.2.5.2-31, p. 239, n°2.61.

<sup>264</sup> CoPat, art. D.92 ; M. DELNOY et N. VAN DAMME, « Le Code wallon du Patrimoine (CoPat) », *op. cit.*, p. 189.

<sup>265</sup> Voy. CoPat, art. D.87 : « L'assistance [...] consiste à : 1° assister le propriétaire du bien dans la gestion de celui-ci dans le but d'en assurer la préservation immédiate, s'il échet, par des actes et travaux conservatoires d'urgence et de mise hors eau ; 2° réaliser l'étude du potentiel de réaffectation d'un bien ; 3° procéder à la recherche d'investisseurs privés ou publics pour l'acquisition ou la location d'un bien, ou toute autre formule de mise à disposition d'un bien, par le développement d'une stratégie économique appuyé sur l'étude du potentiel de réaffectation ; 4° assurer la réalisation ou assister toute personne dans la réalisation d'un montage d'opérations juridiques ou financières ».

<sup>266</sup> N. VAN DAMME et M. DELNOY, « Chapitre VIII – Protection du patrimoine (CoPat) », *op. cit.*, p. 245.

## Section 2 – Les incitants fiscaux

Le décret du 26 avril 2018 est venu modifier le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe<sup>267</sup>. Cette modification des codes permet d'exempter de droits de partage, de donation et de succession des biens immobiliers classés comme monuments. Cette exemption fiscale s'applique tant dans le cas d'une transmission à titre gratuit, à savoir en cas de donation ou de succession, que dans celui d'une transmission à titre onéreux, comme un partage ou une cession de parts indivises entre des copropriétaires<sup>268</sup>.

Il y a plusieurs conditions à réunir pour bénéficier de cet avantage fiscal. Tout d'abord, il doit s'agir d'un immeuble classé comme monument<sup>269</sup> et celui-ci devra être affecté de manière principale à l'habitation<sup>270 271</sup>. Ensuite, seules les personnes physiques peuvent bénéficier de cet avantage fiscal<sup>272</sup>. Il existe une limitation du lien de parenté dans le cadre des donations ou successions : seules sont possibles les donations et successions en ligne directe, entre époux, entre cohabitants légaux ou en ligne collatérale jusqu'au troisième degré<sup>273</sup>. A *contrario*, dans le cadre d'un partage, il n'existe aucune restriction du lien de parenté<sup>274</sup>. Enfin, il y a une obligation pour le ou les bénéficiaires de réinvestir le montant exempté dans le monument<sup>275</sup>.

Outre cet avantage fiscal, il existe une réduction d'impôt sur les revenus des personnes physiques. L'article 145<sup>36</sup> du Code d'impôt sur les revenus prévoit en effet une réduction d'impôt pour les propriétaires de monuments classés afin de couvrir la part des frais d'entretien et de restauration non subsidiés. Cet avantage est conditionné par le fait que le bien ne soit pas loué et qu'il reste impérativement accessible au public<sup>276</sup>.

## Section 3 – Les indemnités

S'agissant des monuments, il n'existe qu'une indemnité consacrée dans le Code wallon du Patrimoine. Il s'agit de l'indemnité qui tend à compenser une interdiction de bâtir, d'urbaniser

---

<sup>267</sup> Décret de la Région wallonne du 26 avril 2018 modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'exempter de droit de partage, de donation et de succession des biens immobiliers classés comme monument, *M.B.*, 17 mai 2018.

<sup>268</sup> C. enr. Rég. w., art. 159, 15° ; C. Succ., Rég. w., art. 55sexies.

<sup>269</sup> M. PETIT, « Nouvelle exemption wallonne sur les immeubles classés comme monuments : l'A.G.W. est (enfin) publié », *Droits d'enregistrement*, Malines, Wolters Kluwer, 2019, liv. 1, p. 20, n°4 ; M. PETIT, « Exemption sur les biens immobiliers classés comme monuments (art. 55sexies C. succ. (Rég. w.) », *Droits de succession*, A. Mayeur et M. Petit, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 1482, n°2952-32.

<sup>270</sup> Cela ne signifie pas que la personne doit y être domiciliée.

<sup>271</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « La pluralité des outils d'aide et d'assistance publique, un soutien accru au propriétaire ? », *op. cit.*, pp. 177 et 178.

<sup>272</sup> C. enr. Rég. w., art. 159, 15°, al. 1<sup>er</sup>.

<sup>273</sup> M. PETIT, « Nouvelle exemption wallonne sur les immeubles classés comme monuments : l'A.G.W. est (enfin) publié », *op. cit.*, p. 20, n°3.

<sup>274</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « La pluralité des outils d'aide et d'assistance publique, un soutien accru au propriétaire ? », *op. cit.*, p. 178.

<sup>275</sup> Ce montant doit être investi dans les opérations de maintenance, des études préalables et des travaux de restauration du bien immobilier classé comme monument (C. enr. Rég. w., art. 159, 15°, al. 5, 1°).

<sup>276</sup> C.I.R. 92, art. 145<sup>36</sup> (cette disposition a été abrogée en Région de Bruxelles-Capitale et en Région flamande).

ou d'exploiter<sup>277</sup>. Nous rappelons que s'ajoutent à cette dernière les indemnités qui sont prévues en dehors du Code : la juste et préalable indemnité en cas d'expropriation, celle due en cas de rupture d'égalité devant la charge publique, ...

Cette indemnité pour l'interdiction de bâtir, d'urbaniser ou d'exploiter est également appelée « indemnité de moins-value »<sup>278</sup> et trouve son fondement à l'article D.100 du CoPat<sup>279</sup>. Ce droit à l'indemnité pour les propriétaires est strictement limité au seul cas où le classement du monument entraîne une interdiction de bâtir, d'urbaniser ou d'exploiter résultant d'une moins-value de plus de 20%<sup>280</sup>. Il est possible que la Région wallonne s'exonère de cette obligation d'indemnisation si elle décide de racheter le bien selon les modalités de l'article R.100-1 du CoPat<sup>281</sup>.

Ce droit à l'indemnité fait l'objet de quatre exceptions dans lesquelles aucune indemnité n'est due. La première concerne la situation où le propriétaire a acquis le bien lorsqu'il était déjà classé<sup>282</sup>. La deuxième vise le cas où le propriétaire a lui-même demandé le classement du bien ou y a expressément consenti<sup>283</sup>. La troisième tient à l'interdiction d'apposer des enseignes ou des dispositifs de publicité sur le bien<sup>284</sup>. La quatrième résulte de l'interdiction de poursuivre l'exploitation d'établissements dangereux, incommodes et insalubres au-delà de la période pour laquelle l'exploitation a été autorisée<sup>285</sup>.

## Chapitre 8 – Les infractions et les sanctions

Nous abordons dans ce dernier chapitre les infractions et leurs sanctions, tant administratives que pénales, sans entrer dans le détail.

Un régime autonome de répression des infractions patrimoniales a été intégré dans le Code wallon du Patrimoine par le décret du 28 septembre 2023<sup>286</sup>. L'article D.102 du CoPat énumère les faits et les actes constitutifs d'infraction<sup>287</sup>. Auparavant, l'article D.VII.1, §1<sup>er</sup>, 7° du CoDT prévoyait que le non-respect du Code wallon du Patrimoine était constitutif d'une infraction<sup>288</sup>. Au contraire, la liste de l'article D.102 du CoPat est une liste limitative. Dans le commentaire de l'article, il est précisé que « l'intention de l'auteur de l'avant-projet est de mettre en place un système de "poursuite des infractions" et de sanctions revêtant un caractère exclusivement administratif, à l'exclusion de toute sanction pénale au sens de

---

<sup>277</sup> CoPat, art. D.100.

<sup>278</sup> M.-S. DE CLIPPELE, « La pluralité des outils d'aide et d'assistance publique, un soutien accru au propriétaire ? », *op. cit.*, p. 180.

<sup>279</sup> Voy. CoPat, art. D.100.

<sup>280</sup> N. VAN DAMME et M. DELNOY, « Chapitre VIII – Protection du patrimoine (CoPat) », *op. cit.*, p. 244 ; M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 374, n°239.

<sup>281</sup> Voy. art. CoPat, art. R.100-1 ; M. QUINTIN, « Chapitre 4 – Région de langue française », *op. cit.*, p. 374, n°239.

<sup>282</sup> CoPat, art. D.100, §3, 1°.

<sup>283</sup> CoPat, art. D.100, §3, 2°.

<sup>284</sup> CoPat, art. D.100, §3, 3°.

<sup>285</sup> CoPat, art. D.100, §3, 4°.

<sup>286</sup> Il s'agit du Titre 9 intitulé « Les infractions et les sanctions ».

<sup>287</sup> CoPat, art. D.102.

<sup>288</sup> J.-Y. DEFFRASNE et M. QUINTIN, *op. cit.*, p. 410.

l'article 14 de la Constitution »<sup>289</sup>. Toutefois, il existe deux cas dans lesquels une sanction pénale est prévue dans le Code wallon du Patrimoine : d'une part, l'obstruction à l'exercice du droit de visite des agents constatateurs<sup>290</sup> et, d'autre part, la poursuite de travaux en dépit d'un ordre d'interruption<sup>291</sup>.

Nous pouvons citer comme exemples de faits et actes infractionnels, le non-respect d'une ou plusieurs conditions particulières de protection et de gestion, le déplacement de tout ou partie du monument, la destruction ou la démolition du monument, le non-respect de l'obligation de maintien<sup>292</sup>, ...

L'article D.112 du CoPat prévoit que l'inspecteur général de l'Administration du Patrimoine est compétent pour la poursuite de l'infraction. Cet inspecteur peut, au terme de la procédure, prendre une ou plusieurs décisions telles que la régularisation (impliquant le paiement d'une transaction), l'amende administrative ou des mesures de restitution<sup>293</sup>.

Dans l'éventualité du non-paiement de la transaction ou du non-respect des mesures de restitution, l'inspecteur général de l'Administration du Patrimoine, par le biais de l'article D.122 du CoPat, peut poursuivre devant la section civile du tribunal de première instance (du lieu où a été commise l'infraction)<sup>294</sup>. Il est opportun de mentionner que la décision du tribunal civil ne vaut pas permis<sup>295</sup>.

La dégradation d'un monument est également régie par le droit pénal<sup>296</sup>. En effet, l'article 526 du Code pénal prévoit que toute personne qui détruit, abat, mutile ou dégrade un monument sera punie d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de vingt-six euros à cinq-cents euros<sup>297</sup>.

## CONCLUSION

Si le droit de propriété se retrouve criblé de servitudes légales d'utilité publique par la mesure du classement, le propriétaire du monument conserve tout de même, du moins en partie, les prérogatives liées au droit de propriété.

Premièrement, le propriétaire du monument peut faire usage du monument comme il le souhaite mais sous certaines réserves. Il a une obligation de conservation, à savoir l'obligation du maintien en bon état, dont il découle que son inaction peut être sanctionnée. Par ailleurs, dans certaines hypothèses, le changement de destination du bien ne sera pas toujours

---

<sup>289</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 106.

<sup>290</sup> CoPat, art. D.107.

<sup>291</sup> CoPat, art. D.110.

<sup>292</sup> Voy. CoPat, art. D.102 pour la liste des faits et actes infractionnels.

<sup>293</sup> CoPat, art. D.112.

<sup>294</sup> CoPat, art. D.122.

<sup>295</sup> Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, p. 32.

<sup>296</sup> A. LORENT, « Destruction ou dégradation de tombaux, monuments, objets d'art, titres, documents ou autres papiers », *Droit pénal et procédure pénale*, Liège, Wolters Kluwer, 2006, p. 34, n°59.

<sup>297</sup> C. pén., art. 526.

possible si cela dénature le patrimoine culturel. Dans certains cas encore, afin de bénéficier d'une subvention, le propriétaire devra ouvrir les portes de son monument au public.

Deuxièmement, le droit de recueillir les fruits est la prérogative la moins impactée par la législation sur la protection du patrimoine culturel immobilier. Le propriétaire est libre de louer son monument et de percevoir les loyers.

Troisièmement, la prérogative la plus affectée par la protection du patrimoine culturel immobilier est l'*abusus* dans son volet matériel. En effet, le propriétaire ne peut plus disposer librement de son bien en raison de l'interdiction de destruction et de démolition du monument. Le propriétaire peut toujours aliéner ou constituer un droit réel d'usage sur le bien, mais ces possibilités pourraient être conditionnées par un droit de préemption au profit de la Région wallonne.

Enfin, plusieurs mécanismes visent à compenser les charges pesant sur le propriétaire d'un monument classé ou en instance de classement. Si le législateur wallon a prévu des subventions, des incitants fiscaux et une indemnité en cas de moins-value, le droit à l'indemnisation peut s'ouvrir par la voie du contrôle de proportionnalité des charges publiques exercé par le juge. Toutefois, comme nous l'avons dit *supra*, une intervention législative clarifiant le régime d'indemnisation semble indispensable afin de garantir une plus grande sécurité juridique pour les propriétaires de monument.

A l'issue de ce travail, nous constatons que, si la protection du patrimoine vient altérer la substance du droit de propriété, elle n'en signe pas pour autant la disparition. Le propriétaire conserve l'usage du monument, mais de façon encadrée. Cela illustre la fonction sociale de la propriété désormais consacrée par le Code civil, sans que celle-ci ne soit vidée de son essence.

## BIBLIOGRAPHIE

### I. Législation

- **Droit international**

Convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, adoptée à Paris le 16 novembre 1972, approuvée par la loi du 24 juillet 1996, *M.B.*, 6 novembre 1996, art. 1<sup>er</sup>, 2 et 8.

Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, adoptée à Grenade le 3 octobre 1985, approuvée par la loi du 8 juin 1992, *M.B.*, 29 octobre 1993, art. 1<sup>er</sup>, 7 et 10.

Conseil de l'Europe, Rapport explicatif de la Convention de Grenade pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe (STE n°21), Grenade, 3 octobre 1985.

- **Droit belge**

Const. art. 23, 127 et 130.

Anc. C. civ., art. 544.

C. civ., art. 3.2, 3.8, 3.35, 3.50, 3.51, 3.54, 3.114.

C. pén., art. 526.

CoPat, art. D.2, D.3, D.12, D.13, D.15, D.18, D.19, D.20, D.21, D.22, D.23, D.25, D.26, D.27, D.28, D.29, D.30, D.33, D.34, D.87, D.88, D.92, D.100, D.102, D.107, D.110, D.112, D.122, R.18-1, R.33-1, R.33-2 et R.100-1.

CoDT, art. D.IV.4.

CoBAT, art. 98, 206, 212, 214 et 232.

C.I.R. 92, art. 145<sup>36</sup>.

C. enr. Rég. w., art. 159, 15°.

C. Succ., Rég. w., art. 55<sup>sexies</sup>.

Loi du 21 juillet 1971 relative à la compétence et au fonctionnement des conseils culturels pour la Communauté culturelle française et pour la Communauté culturelle néerlandaise, *M.B.*, 23 juillet 1971.

Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, art. 6.

Loi du 8 août 1988 modifiant la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 13 août 1988, art. 4.

Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

Décret de la Communauté française du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française, *M.B.*, 30 septembre 1987.

Décret de la Région wallonne du 18 juillet 1991 relatif aux monuments, aux sites et aux fouilles, *M.B.*, 1<sup>er</sup> janvier 1992.

Décret de la Région wallonne du 23 décembre 1993 relatif à l'exercice, par la Communauté germanophone, des compétences de la Région wallonne en matière de Monuments et Sites, *M.B.*, 12 février 1994.

Décret de la Communauté germanophone du 17 janvier 1994 relatif à l'exercice, par la Communauté germanophone, des compétences de la Région wallonne en matière de Monuments et Sites, *M.B.*, 16 mars 1994.

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 26 mai 2004, 2<sup>e</sup> éd.

Décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles, *M.B.*, 14 novembre 2008, art. 1, 6, 10, 11 et 13.

Décret de l'Autorité flamande du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier, *M.B.*, 17 octobre 2013, art. 2.1, 6.2.1, 6.4.1, 6.4.3, 6.4.5, 6.4.7 et 6.4.8.

Décret de la Région wallonne du 11 avril 2014 modifiant le Livre III du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie portant les dispositions relatives au patrimoine, *M.B.*, 4 juin 2014.

Décret de la Région wallonne du 26 avril 2018 modifiant le Code des droits des succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'exempter de droit de partage, de donation et de succession des biens immobiliers classés comme monument, *M.B.*, 17 mai 2018.

Décret de la Région wallonne du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine, *M.B.*, 22 mai 2018.

Décret de la Région wallonne du 28 septembre 2023 remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant des dispositions diverses, *M.B.*, 21 février 2024.

Arrêté (n°48) du 16 août 1824 portant que les fabriques et administrations d'église ne peuvent prendre des dispositions sur des objets dont le soin ne leur est pas expressément conféré par les lois, règlements et ordonnances existants.

Arrêté royal du 7 janvier 1835 instituant une commission pour la conservation des monuments du pays, *Bull. Off.*, 11 janvier 1835.

Arrêté royal du 31 mai 1860 portant institution des membres correspondant de la commission royale des monuments, *M.B.*, 2 juin 1860.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 22 juin 2020 classant comme monument, pour leurs intérêts architectural et scientifique, certaines parties de l'ancien Institut d'astrophysique de l'université de Liège, à savoir, les façades et toiture ainsi que les structures

portantes conformes à la conception d'origine, de la maison de l'assistant, de la tour sud, de l'atelier vertical, de la tour météorologique, de la maison directoriale, de la tour du télescope, de la salle méridienne, de la conciergerie, ainsi que les éléments immobiliers par destination contenus dans la salle méridienne et la tour du télescope, *M.B.*, 9 juillet 2020.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 11 mars 2021 relatif à la modification de l'arrêté du 8 août 1944 classant comme monument le château de Jodoigne-Souveraine, vu les intérêts historique, architectural, archéologique, esthétique et paysager du bien qui satisfont aux critères d'authenticité, d'intégrité, de représentativité et de rareté, *M.B.*, 18 mai 2021.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 18 mars 2021 classant comme monument, en raison de leurs intérêts archéologique, scientifique et technique, le tronçon de l'areine de la Chartreuse à Liège, comprenant la galerie principale et les ouvrages accessoires (rotices et puits), *M.B.*, 18 mai 2021.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 12 mai 2021 classant comme monument, en raison de ses intérêts architectural, artistique, mémoriel, et technique, qui satisfont aux critères d'authenticité, d'intégrité, de représentativité et de rareté, l'entièreté de l'église Saints-Pierre-et-Paul de Warneton, en ce compris les biens immobiliers par incorporation et par destination, ainsi que certains biens culturels, *M.B.*, 19 juillet 2021.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 23 septembre 2021 classant, comme monument, en raison de ses intérêts architectural, esthétique, artistique et urbanistique qui satisfont aux critères d'authenticité et d'intégrité, la totalité des parties extérieures et intérieures non encore classées de l'église Sainte-Catherine, sise en Neuvise, 54, à Liège, à l'exception de tous les éléments sulpiciens du 19<sup>ème</sup> siècle, tels que la Vierge de Lourdes ou le chemin de croix, *M.B.*, 26 octobre 2021.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 15 décembre 2021 classant comme monument, en raison de leurs intérêts architectural, historique et archéologique qui satisfont aux critères d'authenticité et de rareté, les deux tronçons non encore classés comme monument, situés dans le prolongement du bastion de Bourgogne et du bâtiment de la Poulie, en extension du classement comme monument des remparts de Vauban du château de Bouillon, classés par arrêté royal du 26 mai 1975, *M.B.*, 15 février 2022.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 13 juin 2023 classant comme monument la tour et les deux tronçons de l'enceinte gallo-romaine situés Impasse de la Porte Neuve, en extension du classement comme monument des tours Jupiter et Neptune (classées par arrêtés des 2 juillet 2013 et 27 juin 2019), et établissant une zone de protection autour du bien, *M.B.*, 24 août 2023.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 6 octobre 2023 classant au titre de monument certaines parties de la villa Dewez sise Chaussée de Philippeville n°12 à Gerpinnes, *M.B.*, 31 octobre 2023.

Arrêté ministériel de la Région wallonne du 18 juin 2024 classant, comme monument, les bâtiments composant le bien de la « Fontaine du Tonnelet » à Spa et établissant une zone de protection autour du bien, *M.B.*, 8 juillet 2024.

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2019, n°55-0173/001, 16 juillet 2019.

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Amendement, *Doc.*, Ch., 2019-2020, n°55-0173/002, 10 décembre 2019.

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2019-2020, n°55-0173/004, 27 décembre 2019.

Projet de décret relatif au Code wallon du Patrimoine, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n°1053/1, 9 mars 2018.

Projet de décret remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant dispositions diverses, *Doc.*, Parl. w., 2022-2023, n°1404/1, 30 juin 2023.

## II. Doctrine

BERNARD, N., *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013.

BERNARD, N., « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *La propriété et ses limites*, B. Winiger, M. Mahlmann, S. Clément et A. Kühler (dir.), Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, p. 55 à 130.

BERNARD, N. et DEFRAITEUR, V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, N. Bernard (dir.), 2<sup>e</sup> éd., Limal, Anthemis, 2022.

BERNARD, N., « Questions choisies de droit des biens en lien avec la réforme (principes généraux, effets de l'extinction des droits réels et droit transitoire) », *Conseil francophone du notariat 2020-2022 – Deux ans de formation*, Conseil francophone du Notariat belge (dir.), Bruxelles, Larcier, 2022, p. 47 à 81.

BOUVIER, P.-H., BORN, R., CUVELIER, B. et PIRET, F., *Éléments de droit administratif*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2013.

CORNU, M., FROMAGEAU, J. et WALLAERT, C., *Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel*, Paris, CNRS Editions, 2012.

DE CLIPPELE, M.-S., « Quand l'équilibre devient art – Le Conseil de l'Europe et la balance des intérêts des propriétaires et de la collectivité en matière de patrimoine culturel », *Rev. trim. dr. h.*, 2014, n°3, p. 913 à 936.

DE CLIPPELE, M.-S., « Le palais de Stoclet, une protection d'ensemble à tout prix ? », *A.P.*, 2014, n°1, p. 83 à 89.

DE CLIPPELE, M.-S. et BERNARD, N., « Quand la définition de monument ne suit pas les catégories civiles du droit des biens », *La distinction entre droit public et droit privé*, J. Van Meerbeeck, P.-O. de Broux, T. Léonard et B. Lombaert (dir.), Limal, Anthemis, 2019, p. 265 à 306.

DE CLIPPELE, M.-S., « Chapitre 5 – Le patrimoine culturel immobilier en Région wallonne », *Guide de droit immobilier*, vol. 92, Waterloo, Kluwer, 2020, VII.4.2.5, p. 191 à 250.

- DE CLIPPELE, M.-S., « La pluralité des outils d'aide et d'assistance publique, un soutien accru au propriétaire ? », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 167 à 200.
- DE CLIPPELE, M.-S. et GORS, B., « Variation autour de l'arbre et du droit », *Liber Amicorum Michel Pâques. Dire et faire le droit*, M. Delnoy, A. Detilleux, L. Donnay, F. Haumont, M. Vrancken et N. Van Damme (dir.), Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 801 à 827.
- DEFFRASNE, J.-Y. et QUINTIN, M., « La réforme du Code wallon du patrimoine », *Aménagement du territoire et urbanisme : les réformes de 2024*, L. Donnay et M. Delnoy (dir.), Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p. 381 à 415.
- DELNOY, M. et VAN DAMME, N., « Le Code wallon du Patrimoine (CoPat) », *Actualités choisies en droit de l'urbanisme et de l'environnement*, M. Deloy et C.-H. Born (dir.), CUP, vol. 204, Liège, Anthemis, 2021, p. 171 à 196.
- DELNOY, M., « La protection du patrimoine : objet, raison d'être et modalités », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 7 à 22.
- DEMBOUR, J., *Droit administratif*, Liège, Faculté de Droit, d'Economie et de Sciences sociales de Liège, 1978.
- DEMEZ, L., « Les actes et travaux exonérés de permis d'urbanisme par l'article R.IV.1-1 du CoDT (depuis les 1<sup>er</sup> mai et 1<sup>er</sup> juillet 2025) », *Aménagement du territoire et urbanisme : les réformes de 2024*, L. Donnay et M. Delnoy (dir.), Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025, p. 417 à 487.
- DESPRET, A., « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », *Le droit des biens réformé*, N. Bernard (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 81 à 155.
- DEWEIRDT, M., « De bescherming van het onroerend erfgoed in het Vlaamse Gewest », *Onroerend goed in de praktijk*, Malines, Wolters Kluwer, 2015, XVI.R, p. 19 à 352.
- DEWEIRDT, M., « Tweehonderd jaar erfgoedregelgeving in Vlaanderen », *Erfgoed en eigendomsbescherming*, R. Palmans et W. Verrijdt (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 1 à 43.
- DEWEIRDT, M., « Monumentenbescherming in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Wolters Kluwer, 2021, n°352, VI.L.1, p. 1 à 111.
- DOR, G. et DEMBOUR, J., « Le domaine public, le domaine privé et les servitudes légales d'utilité publique », *Les Nouvelles, Lois politiques et administratives*, t. IV, Bruxelles, Larcier, 1955, p. 15 à 136.
- DRAYE, A.M., « De zorg voor monumenten en landschappen in de notariële praktijk, juridische aspecten », *Het milieu – L'environnement, Notariële dagen – Journées notariales*, A.M. Draye, F. Ost et M. Pâques (dir.), Turnhout, 1993, p. 71 à 75.
- DRAYE, A.M., « Protection du patrimoine immobilier », *Rép. not.*, t. XIV, Le droit public et administratif, Livre 15, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 47 à 48.
- DRAYE, A.M., *De bescherming van het roerend en onroerend erfgoed*, Bruxelles, Larcier, 2007.

DRAYE, A.M., « La protection du patrimoine immobilier en Région Flamande », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 363 à 395.

DURANT, I., *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.

DURVIAUX, A.L., *Principes de droit administratif*, t. I, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2018.

FAIN, M. et DE CLIPPELE, M.-S., « Chapitre 1 - La protection des biens culturels en Belgique », *Patrimoine et œuvres d'art*, F. Derème (dir.), 1<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 221 à 251.

FLAMME, M.-A., *Droit administratif*, Bruxelles, Bruylant, 1989.

GRUYAERT, D., « Eigendom », *Het nieuwe goederenrecht*, V. Sagaert, J. Baeck, N. Carette, P. Lecocq, M. Muylle et A. Wylleman (dir.), Bruxelles, Intersentia, 2021, p. 249 à 286.

HAUMONT, F., « Chapitre 7 – Les instruments spécifiques de mise en valeur et de valorisation du patrimoine », *Patrimoine architectural, sites & paysages saisis par le droit de l'urbanisme / Architectural heritage, sites & landscapes seized by Urban Law*, J. Gifreu Font, J. Morand-Deville et D. Renders (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2018, p. 117 à 132.

HAUMONT, F., « Partie I – Le contenu de la planification spatiale », *Droit européen de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, 3<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 2024, p. 149 à 256.

HERZET, S., et MESS, J., « Actualité du droit du patrimoine en Communauté germanophone », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 414 à 438.

LE HARDY, L., « La conservation du patrimoine culturel », *Le cadre de vie en Région wallonne*, Bruges, la Charte, 1990, p. 31 à 68.

LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012.

LECOCQ, P., « Heurs et malheurs de la propriété immobilière : entre constance et mutation », *Chaire Francqui 2016 – 2017 : Leçon inaugurale*, Anvers, Intersentia, 2018.

LECOCQ, P., « L'étendue de la propriété immobilière : évolutions présentes, et à venir ? », *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, P. Lecocq (dir.), CUP, vol. 192, Limal, Anthemis, 2019, p. 77 à 124.

LECOCQ, P., JADOUL, E., GOFFLOT, N., DERU, L. et POPA, R., « Introduction : le contexte et la chronologie de la réforme, en bref », *Chroniques notariales – Volume 72*, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 17 à 20.

LECOCQ, P., JADOUL, E., GOFFLOT, N., DERU, L. et POPA, R., « Chapitre III – Droit de propriété », *Chroniques notariales – Volume 72*, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 79 à 94.

LOMBAERT, B. et DI GIACOMO, O., « Les titres d'occupation du domaine public », *Jurim Pratique*, 2015, n°3, p. 9 à 47.

LORENT, A., « Destruction ou dégradation de tombaux, monuments, objets d'art, titres, documents ou autres papiers », *Droit pénal et procédure pénale*, Liège, Wolters Kluwer, 2006, p. 34 à 44.

MAST, A., DUJARDIN, J., VAN DAMME, M. et VANDE LANOTTE, J., « Het regime van de goederen in het administratief recht – Erfdienstbaarheden van openbaar nut », *Overzicht van het belgisch administratief recht*, 23<sup>e</sup> éd., Malines, Wolters Kluwer, 2025, p. 449 à 452.

NEURAY, J.F., « La protection du patrimoine en droit international », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 23 à 39.

ORBAN DE XYVRY, E. et DE CLIPPELE, M.-S., « Le patrimoine culturel immobilier en Région wallonne – Présentation des nouveautés législatives et réglementaires », *Amén.*, n°3, 2019, p. 148 à 166.

ORBAN DE XIVRY, E., « Les effets des mesures de protection », *Évolutions récentes dans la protection du patrimoine*, M.-S. De Clippele, J.F. Neuray et M. Quintin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 99 à 127.

OST, F., « Le patrimoine, un concept dialectique adapté à la complexité du milieu », *Het milieu – L’environnement, Notariële dagen – Journées notariales*, Turnhout, 1993, p. 13 à 67.

PÂQUES, B., « Expropriation pour cause d’utilité publique », *Rép. not.*, t. XIV, Le droit public et administratif, Livre 8, Bruxelles, Larcier, 2001, n°5.

PÂQUES, M., « Propriété, privations et servitudes de droit public. Quels biens, quel équilibre, quelle compensation ? Morceaux choisis », *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, P. Lecocq et P. Lewalle (dir.), CUP, vol. 78, Bruxelles, De Boeck & Larcier, 2005, p. 115 à 172.

PÂQUES, M. et VERCHEVAL, C., « Des servitudes légales d’utilité publique », *Guide de droit immobilier*, vol. 56, Waterloo, Kluwer, 2009, VII.4.1.1.-1 à VII.4.1.1.3.-16.

PÂQUES, M. , CHARLIER, S. et HUBERT, J., *Droit administratif*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024.

PETIT, M., « Nouvelle exemption wallonne sur les immeubles classés comme monuments : l’A.G.W. est (enfin) publié », *Droits d’enregistrement*, Malines, Wolters Kluwer, 2019, liv. 1, p. 19 à 24.

PETIT, M., « Exemption sur les biens immobiliers classés comme monuments (art. 55sexies C. succ. (Rég. w.) »), *Droits de succession*, A. Mayeur et M. Petit, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 1479 à 1493.

QUINTIN, M., *La protection du patrimoine culturel : Région de langue française et Région de Bruxelles-Capitale : Essai d’approche en droit administratif*, Bruges, Vanden Broele, 2009.

QUINTIN, M., « Chapitre 17 - Patrimoine culturel immobilier et mobilier », *Le droit bruxellois – Un bilan après 25 ans d’application (1989-2014)*, P.-O. de Broux, B. Lombaert et D. Yernault (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 653 à 686.

QUINTIN, M. , « Commentaire de l’article 211 de l’ancien Code wallon du patrimoine », *Code du développement territorial (CoDT) et Code du patrimoine commentés*, C.-H. Born, D. Lagasse, J.F. Neuray et M. Pâques (dir.), Bruxelles, Wolters Kluwer, 2018, p. 1159 à 1161.

QUINTIN, M., *Protection du patrimoine culturel*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2025.

SAGAERT, V., « De vergoedingsplicht bij openbare erfdienstbaarheden », *TOGOR/REDRIM*, 1999, liv. 2, p. 130 à 165.

SAGAERT, V., « Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek », *Zakenrecht/Droit des biens*, P. Lecocq, B. Tilleman et A. Verbeke (dir.), Bruges, die Keure, 2005, p. 45 à 85.

SAGAERT, V., TILLEMANN, B. et VERBEKE, A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, 3<sup>e</sup> éd., Anvers, Intersentia, 2013.

SAGAERT, V., TILLEMANN, B. et VERBEKE, A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, 8<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Intersentia, 2025.

SAGAERT, V. et DEMEYERE, S., « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », *J.T.*, 2019, p. 313 à 323.

THEUNIS, J., « Zin en onzin van directe werking: het Verdrag van Granada ter bescherming van het bouwkundig erfgoed van Europa als casus », *Liber amicorum Anne Mie Draye*, J. Ackaert, A. De Becker, P. Foubert, N. Torfs, B. Vanheusden et S. Verbist (dir.), Anvers, Intersentia, 2015, p. 47 à 65.

TRIGAUX, A. et SCHOLASSE, M., « Le patrimoine bruxellois », *Guide de droit immobilier*, vol. 80, Waterloo, Kluwer, 2016, VII.4.2.5bis, p. 11 à 61.

VAN DAMME, N. et DELNOY, M., « Chapitre VIII – Protection du patrimoine (CoPat) », *Chroniques notariales – Volume 71*, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 226 à 252.

VAN GIEL, I. et LEBEER, J., « Hoofdstuk 9 – Onroerend erfgoed », *Handboek Bouwrecht*, K. Deketelaere, M. Schoups et A.-L. Verbeke (dir.), 3<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Intersentia, 2022, p. 187 à 207.

VAN HOORICK, G., « Over eigendom, zijn omgeving en het omgevingsrecht (of zin en onzin van de gelijkheid voor de openbare lasten) », *T.O.O.*, 2013, n°2, p. 182 à 190.

WYLLEMANS, A. et BAECK, J., *Goederenrecht*, Bruges, die Keure, 2023.

YERNAULT, D., « Vers une obligation généralisée d'indemniser la réglementation de la propriété ? Le projet d'article 3.67 du nouveau Code civil, une disposition bien incongrue », *A.P.T.*, 2019, p. 131 à 200.

### III. Jurisprudence

Cour eur. D.H. (plén.), 23 septembre 1982, arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède*.

Cour eur. D.H., 24 octobre 1986, arrêt *Agosi c. Royaume-Uni*.

Cour eur. D.H. (gde ch.), 19 février 2009, arrêt *Kozacioglu c. Turquie*.

Cour eur. D.H. (gde ch.), 29 mars 2010, arrêt *Depalle c. France*.

Cour eur. D.H., 6 octobre 2016, arrêt *Malfatto et Mireille c. France*.

C.E. (13<sup>e</sup> ch. réf.), 18 décembre 1997, n°70.419, *A.S.B.L S.O.S. Mémoire de Liège et A.S.B.L. Le Vieux Liège, Amén.-Env.*, 1998, n°2, pp. 156 à 159, obs. A.M. Dray, pp. 159 et 160.

C.E. (15<sup>e</sup> ch.), 2 février 2011, n°210.958, *Consorts Stoclet*.

C.A., 24 juin 1993, n°50/93.  
C.A., 6 juin 1995, n°40/95.  
C.A., 12 juillet 1995, n°56/95.  
C.A., 27 mars 1996, n°24/96.  
C.A., 7 novembre 1996, n°63/96.  
C.A., 3 mars 2004, n°31/2004.  
C.C., 17 mars 2010, n°25/2010.  
C.C., 23 janvier 2014, n°12/2014.  
C.C., 1<sup>er</sup> octobre 2015, n°132/2015.  
C.C., 28 avril 2016, n°57/2016.  
C.C., 4 février 2021, 19/2021.  
Cass., 16 mars 1990, *Pas.*, 1990, I., p. 827.  
Cass. (2<sup>e</sup> ch.), 18 décembre 2001, *Pas.*, 2001, p. 2151.  
Cass. (1<sup>e</sup> ch.), 13 juin 2013, *Pas.*, 2013, p. 1377.

#### **IV. Divers**

Liste du patrimoine mondial belge disponible sur <https://whc.unesco.org/en/statesparties/be>