

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.632 du 3 octobre 2014

191.299/XV-938

En cause : **1. Le Maire Bruno,**
 2. la s.p.r.l. «Bruno Le Maire, notaire»,
 ayant élu domicile chez
 Mes M. UYTTENDAELE et J. SAUTOIS, avocats,
 rue de la Source 68
 1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
 ayant élu domicile chez
 Me Ph. COENRAETS, avocat,
 boulevard de la Cambre 27
 1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 février 2009, par laquelle Bruno Le Maire et la s.p.r.l. « Bruno Le Maire, notaire » sollicitent l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déclarant recevable mais non fondé le recours introduit auprès de lui par Monsieur Bruno Le Maire, en l'absence de décision du collège d'urbanisme dans les délais légaux, tendant à étendre une étude notariale par l'ajout d'une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée, avenue de Stalingrad 37 à Bruxelles, et lui refusant en conséquence le permis d'urbanisme sollicité » ;

Vu l'arrêt n° 224.553 du 4 septembre 2013 rouvrant les débats;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 31 mars 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 avril 2014 à 9 heures 30, date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience du 6 mai 2014;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAUTOIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 224.553, du 4 septembre 2013, qui a déclaré le premier moyen non fondé ;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution par la prescription 0.14. du PRAS, et, partant, du défaut de fondement réglementaire de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'ils estiment qu'en empêchant un notaire d'étendre ses surfaces de bureaux existantes, la prescription 0.14 du PRAS et la carte du solde des bureaux admissibles (CASBA) qu'elle vise, créeraient une discrimination injustifiée en traitant de manière identique des situations différentes, à savoir, d'une part, celle d'un notaire dont la résidence est régie par des dispositions légales contraignantes et, d'autre part, celle de tout autre prestataire de services du secteur tertiaire; qu'ils estiment qu'en conséquence, l'existence d'une « maille négative » de bureaux aboutit à empêcher un notaire de mener ses missions à bien dans son lieu de résidence; qu'ils rappellent que le nombre des notaires et leur résidence sont déterminés par le Roi, aux conditions définies à l'article 31 de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat et que, dans cette situation particulière, la prescription 0.14 du PRAS emporte des conséquences disproportionnées en ce qui les concerne; qu'en effet, le notaire se trouve placé devant l'alternative soit de ne pas pouvoir disposer, dans son lieu de résidence, d'une surface suffisante de bureaux pour mener à bien ses missions légales, soit de devoir solliciter un changement de résidence auprès du Roi, avec toutes les incertitudes et contraintes qu'une telle demande implique en vertu de la loi du 16 mars 1803 précitée ; qu'ils soulignent que la situation est d'autant plus contraignante pour eux qu'en l'état actuel de la CASBA, la « maille » est négative sur la quasi totalité du territoire de la ville de Bruxelles et ajoutent que leur étude notariale existe dans ce quartier depuis plus de cent ans ;

qu'en réplique, ils soulignent qu'ils dénoncent le traitement identique de situations objectivement différentes, et notamment le fait que la prescription 0.14 du PRAS s'applique à quiconque entend occuper une surface de bureaux, y compris ceux qui exercent une profession libérale et qui sont soumis à des contraintes légales et réglementaires portant sur le lieu de leur résidence professionnelle; qu'ils estiment que toute profession dont l'exercice est soumis à des sujétions particulières résultant d'une loi ou d'un règlement, et tenant à la localisation, doit emporter un traitement approprié pour ce qui concerne l'admissibilité de l'extension des surfaces de bureaux

affectées à l'exercice de ces professions, et que ce traitement approprié n'est pas atteint par le biais du seul alinéa 4, 4°, de la prescription 0.14, dont les conditions sont trop restrictives et, en l'espèce, non rencontrées;

que, dans le dernier mémoire, ils soulignent les longueurs et les incertitudes de la procédure de changement de résidence notariale, relevant que dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt n° 214.299 du 30 juin 2011, la procédure a duré plus de dix ans; qu'ils produisent une lettre du président de la Chambre des notaires de la Région de Bruxelles-capitale du 21 janvier 2014, indiquant que la procédure de changement de résidence peut se révéler complexe et longue et ajoutent qu'à Bruxelles, le nombre de notaires par habitant est largement atteint; qu'ils précisent que le premier requérant est âgé de 58 ans et indiquent le nombre important d'actes passés au cours des années 2010 et suivantes; qu'ils disent ne pas apercevoir dans quel délai raisonnable une diminution de la surface de bureaux dans la maille pourrait intervenir; qu'ils en concluent que le requérant est condamné à maintenir sa résidence au sein de son étude actuelle sans pouvoir l'agrandir, alors qu'il y héberge du personnel dans des conditions d'inconfort manifestes;

Considérant qu'en vertu des dispositions légales relatives à l'organisation du notariat, la résidence de chaque notaire est fixée par le Roi dans une commune déterminée ; que cette contrainte est liée aux objectifs propres à l'encadrement légal de la profession notariale; qu'il y a lieu de vérifier si cette particularité devait amener le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale à établir une distinction de traitement entre d'une part la généralité des professions s'exerçant dans des bureaux, notamment les prestataires de services du secteur tertiaire, et d'autre part les notaires et les autres professions dont l'autorité fixe le lieu d'exercice;

que la prescription 0.14 du PRAS a pour but de réguler l'extension des surfaces de bureaux dans la région bruxelloise et de faire face à la pression du secteur tertiaire sur le territoire, principalement dans un but de protection du logement dans les zones qui y sont principalement affectées; que l'étude notariale concernée est implantée en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS; que les bureaux des professions réglementées ne se distinguent pas des autres bureaux en termes urbanistiques et qu'au regard de l'objectif poursuivi, rien ne justifiait donc d'établir la distinction de traitement précitée;

que le moyen invite à vérifier par ailleurs si l'absence de distinction de traitement n'est pas inconstitutionnelle au regard du principe de proportionnalité, les effets de la prescription critiquée se faisant sentir plus lourdement pour les notaires que pour les professionnels qui ont le choix du lieu de leur activité; qu'il convient de rappeler que, si la prescription 0.14 du PRAS limite les possibilités d'implantation de nouveaux bureaux et d'extension des surfaces de bureau en fonction de l'évolution de la situation existante, elle ne les interdit pas, et qu'elle ne restreint pas non plus les acquisitions ou transferts de surfaces de bureaux existantes; que, pour le surplus, les notaires sont nommés par le Roi à une place déclarée vacante à une résidence déterminée, qui est fixée dans une commune ou un canton de justice de paix, et non à une adresse précise; que le déménagement d'une étude au sein du territoire de la

résidence n'est pas soumis à autorisation et qu'en outre, le Roi peut autoriser un changement de résidence, notamment pour des raisons liées aux exigences d'aménagement des locaux où l'étude est installée; qu'il n'est pas soutenu que la procédure de changement de résidence serait ineffective, et que la durée d'une procédure qui a donné lieu à un retrait d'acte et à un arrêt du Conseil d'État ne peut être retenue comme représentative de la durée normale d'un changement de résidence; que d'autres professionnels qui subissent les effets restrictifs de la prescription 0.14 du PRAS peuvent également rencontrer des difficultés pour modifier le lieu de leur activité, par exemple pour des raisons économiques ou techniques; que dès lors, si la situation des notaires diffère de celle des prestataires de services qui choisissent librement le lieu de leur activité, ce n'est pas au point que le Gouvernement n'aurait pu, sans créer une discrimination contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution, réserver à ces catégories d'administrés un traitement identique au regard de la prescription 0.14 du PRAS; que le second moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à charge des parties requérantes, à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le trois octobre deux mille quatorze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY