

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.728 du 9 novembre 2000

A.81.568/XIII-934

En cause : **MEISSTERS-BRAHAM** Annie,
ayant élu domicile chez
Me Luc MISSON, avocat,
rue de Pitteurs 41
4020 Liège,

contre :

**LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE
L'ARRONDISSEMENT DE LIEGE,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe FRAIPONT, avocat,
rue Charles Morren 4
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 décembre 1998 par Annie MEISSTERS-BRAHAM qui demande l'annulation du "règlement adopté par les notaires des arrondissements de Liège et de Huy en date du 6 octobre 1998, porté à la connaissance de la requérante courant du mois de novembre 1998, relatif à l'exécution du plan du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports concernant l'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset, mesures d'accompagnement de la zone A";

Vu l'arrêt n° 78.921 du 23 février 1999 suspendant l'exécution de l'acte précité;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la partie adverse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 mars 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 octobre 2000;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me X. CLOSE, loco Me L. MISSON, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Ph. FRAIPONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 16 juillet 1998, le Gouvernement wallon a pris deux arrêtés, l'un "fixant les mesures d'accompagnement relatives à la première zone d'exposition

au bruit (zone A) des aéroports relevant de la Région wallonne", et l'autre "délimitant la première zone du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bierset (zone A)". Chacun des deux arrêtés fixait son entrée en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge. Cette publication n'étant pas intervenue, les arrêtés du 16 juillet 1998 ne sont pas entrés en vigueur.

2. Le 10 septembre 1998, le Gouvernement wallon adopte un arrêté fixant les mesures d'accompagnement relatives à la première zone du plan d'exposition au bruit (zone A) des aéroports relevant de la Région wallonne (Moniteur belge du 24 septembre 1998).

Cet arrêté autorise le Gouvernement à proposer aux propriétaires d'immeubles situés dans la première zone d'exposition au bruit (dite "zone A") une promesse unilatérale d'achat.

L'article 4 de l'arrêté du 10 septembre 1998 organise une procédure de fixation du prix de vente : la valeur de l'immeuble est déterminée de commun accord par deux notaires désignés respectivement par le propriétaire et par la Région wallonne.

Un arbitrage est prévu pour le cas où l'une des parties ne peut pas marquer son accord sur la valeur déterminée au terme de cette procédure d'"expertise"; le prix est alors fixé par un collège de deux notaires-arbitres qui sont désignés par le président de la chambre des notaires; ce prix est définitif mais le Gouvernement n'est pas obligé de donner suite à sa proposition d'achat s'il n'est pas d'accord sur cette valeur.

L'arrêté du 10 septembre 1998 est accompagné de deux annexes qui contiennent de nouvelles règles. Il est notamment précisé que le prix d'achat est fixé sur la base de la valeur vénale du bien.

Le préambule de l'arrêté cite, au titre de fondement législatif, le décret du 23 juin 1994 relatif à la création et à l'exploitation des aéroports et aérodromes relevant de la Région wallonne; ce décret ne contient cependant guère de disposition qui soit consacrée à l'acquisition d'immeubles exposés au bruit que génère l'exploitation de ces aéroports.

L'arrêté du 10 septembre 1998 a été annulé par l'arrêt n° 85.625 du 24 février 2000 pour défaut de consultation de la section législation du Conseil d'Etat; l'arrêt annule également, par voie de conséquence, l'arrêté modificatif du 27 mai 1999 (infra, n° 7).

3. Au Moniteur belge du 24 septembre 1998 est publié un second arrêté du Gouvernement régional wallon du 10 septembre 1998 délimitant la première zone du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bierset (zone A).

Outre la délimitation de la zone A, cet arrêté fixe la date de construction ou d'achat des immeubles pouvant être acquis par la Région ainsi que la date à laquelle doit être estimée la valeur de ces immeubles.

Les cartes permettant de délimiter cette zone ne sont toutefois pas reproduites. Le Moniteur belge du 24 octobre 1998 a publié un "addendum" aux termes duquel ces cartes peuvent être consultées auprès d'un service administratif dont les coordonnées sont indiquées.

L'arrêté fait l'objet d'un recours en annulation qui a été formé par Christine HANNON (affaire A.81.215/XIII-898).

L'arrêt n° 78.314 du 25 janvier 1999, en cause de HANNON contre la Région wallonne, a suspendu l'exécution de cet arrêté du 10 septembre 1998 sur la base du moyen en contestant le fondement légal.

L'arrêt n° 82.607 du 30 septembre 1999 rejette la demande de mesures provisoires introduite par Christine HANNON tandis que l'arrêt n° 82.608 prononcé le même jour décide, sur la demande de rétractation formée par la Région wallonne, de saisir la Cour d'arbitrage d'une question préjudicielle relative au décret du 1^{er} avril 1999 (infra, n° 6).

4. Le 6 octobre 1998, l'assemblée générale des notaires de l'arrondissement de Liège adopte la délibération attaquée dont l'intitulé est le suivant :

" Règlement adopté par les notaires des arrondissements de Liège et de Huy en date du 6 octobre 1998 relatif à l'exécution du plan du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports concernant l'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset. Mesures d'accompagnement de la zone A".

Ce règlement est ainsi rédigé :

" Le présent règlement vise à compléter les arrêtés de l'Exécutif régional wallon en date du 16 juillet 1998 et du 10 septembre 1998, dont il vise à préciser les modalités de mise en oeuvre, pour les notaires des arrondissements de Liège et de Huy.

Article 1^{er} : Champ d'application :

- a) Ratione materiae : expertise, acte authentique de promesse unilatérale d'achat et acte authentique de vente d'une bien immobilier situé dans le périmètre de la zone A du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset, tant en qualité de notaire désigné par la Région wallonne (ou de tout organisme désigné par celle-ci) qu'en qualité de notaire choisi par le propriétaire d'un bien immobilier (ou par le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose).
- b) A l'avenir : le présent règlement s'appliquera également à l'exécution de tout arrêté à prendre relativement à toutes les zones situées dans le périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset.
- c) Ce règlement s'applique aux notaires des arrondissements de Liège et de Huy.

En cas de choix par le propriétaire (ou le titulaire du droit de superficie ou d'emphytéose) d'un notaire dont

la résidence est située en dehors des arrondissements de Liège et de Huy, la mission d'expertise ne sera mise en oeuvre qu'après que le notaire désigné par le propriétaire (ou par le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose) ait (sic) accepté les termes du présent règlement.

Article 2. : procédure d'expertise :

1. L'expertise prévue par l'article 4, § 1^{er}, de l'A.E.R.W. est réalisée ensemble par le notaire choisi par le propriétaire (ou le titulaire du droit de superficie ou d'emphytéose) et par le notaire désigné par la Région wallonne sur une liste établie respectivement par les chambres des notaires des arrondissements de Liège et de Huy.
2. La visite du bien immobilier conjointement par les deux notaires experts devra avoir lieu dans les vingt (20) jours de la désignation du notaire expert de la Région wallonne.
3. Le rapport d'expertise sera rédigé par le notaire choisi par le propriétaire (ou le titulaire du droit de superficie ou d'emphytéose) et signé par les deux notaires désignés en qualité d'experts, ainsi que, le cas échéant, par (un) troisième notaire éventuel.

Le projet de rapport sera dressé dans les dix (10) jours de la visite des lieux, selon un schéma-type obligatoire qui sera ci-annexé.

Il sera envoyé dans ce délai au notaire désigné par la Région wallonne qui a l'obligation d'envoyer son accord ou ses observations sous huitaine au notaire rédacteur.

Dès qu'un accord a pu être dégagé entre les deux notaires experts quant à l'évaluation du bien immobilier concerné, le rapport sera signé conjointement par les deux notaires experts et notifié par eux comme prévu par l'A.E.R.W., à la diligence du notaire rédacteur du rapport, avec copie à la Maison des notaires de l'arrondissement de la situation du bien immobilier et ce, dans les trois jours de sa signature.

Aucun projet de rapport ni aucune indication de prix ne pourront être communiqués aux personnes visées par l'A.E.R.W. avant la notification officielle du rapport d'expertise signé par les deux notaires experts.

4. Les notaires experts feront le maximum pour déterminer une valeur de commun accord entre eux.

Faute d'accord entre les deux notaires choisis, la chambre des notaires de l'arrondissement de la situation du bien immobilier fera choix d'un troisième notaire expert désigné parmi les notaires de l'arrondissement concerné, à première demande de l'un des notaires experts.

Le troisième notaire désigné sera tenu d'accepter la mission ainsi lui confiée.

Le troisième notaire expert devra visiter le bien immobilier sans la présence des deux notaires experts dans les vingt(20) jours de sa désignation.

Ce troisième notaire expert tranchera et son avis sera prépondérant pour le cas où il ne parviendrait pas à concilier le notaire choisi par le propriétaire et le notaire désigné par la Région wallonne. Cet avis déterminera la valeur du bien telle que prévue par l'article 4, § 1^{er}, de l'A.E.R.W. du 16 juillet 1998.

Article 2bis :

Aucun notaire ne pourra accepter une mission d'expertise pour des biens situés dans la zone A si ce n'est pour la réalisation d'un acte authentique ou d'une déclaration de succession.

Article 3 : Obligation d'information :

1. A peine de sanctions disciplinaires par la chambre des notaires de l'arrondissement dont il dépend, tout notaire appelé à participer à une expertise, soit en qualité de notaire choisi par le propriétaire (ou le titulaire du droit de superficie ou d'emphytéose), soit de notaire désigné par la Région wallonne, soit de troisième notaire expert, sera formellement tenu de communiquer l'intégralité des points de comparaison qu'il possède en son étude pour les années 1996, 1997 et 1998 pour des biens situés dans les zones A et B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset.
2. Dans les trois jours du dépôt du rapport à la chambre des notaires de l'arrondissement de la situation de l'immeuble, le notaire du propriétaire (ou du titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose) aura l'obligation formelle d'encoder le résultat de l'expertise dans le programme des points de comparaison des notaires de l'arrondissement concerné, en vue de servir de point de comparaison aux autres expertises.

En ce qui concerne l'arrondissement de liège, cet encodage se fera par les services de la C.N.A.L. sur base des rapports déposés.

Si le notaire du propriétaire (ou de titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose) ne fait pas partie de l'arrondissement du bien expertisé, l'obligation qui précède incombera au notaire choisi par la Région wallonne.

Article 4 : Promesse unilatérale d'achat :

L'acte authentique de promesse unilatérale d'achat d'un bien immobilier situé dans le périmètre de la zone A du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset sera reçu par les deux notaires ayant procédé à l'expertise du bien en cause.

La minute de l'acte sera tenue par le notaire choisi par le propriétaire (ou le titulaire du droit de superficie ou d'emphytéose).

Le troisième notaire expert éventuel ne participera pas à cet acte authentique de promesse unilatérale d'achat.

Article 5 . Acte authentique de vente :

En cas de levée de l'option, l'acte authentique de vente sera reçu par les notaires désignés par les parties.

Article 6 : Frais et honoraires :

A. Expertise : son coût, couvrant tous les frais, honoraires et débours quelconques, est fixé à la somme de dix mille francs (frs 10.000.-) dont six mille francs (frs 6.000.-) pour le notaire rédacteur du rapport et quatre mille francs (frs 4.000.-) pour le notaire désigné par la Région wallonne.

Si un troisième notaire est désigné, les dix mille francs dont question ci-avant se répartiront comme suit :

- quatre mille francs (frs 4.000.-) attribué au notaire rédacteur;
- trois mille francs (frs 3.000.-) attribué au notaire désigné par la Région wallonne;
- trois mille francs (frs 3.000.-) attribué au troisième notaire expert.

Ces frais sont à charge de la Région wallonne.

B. Contre-expertise : pour le cas où une contre-expertise serait demandée par le propriétaire (ou le titulaire du droit de superficie ou d'emphytéose) ou par la Région wallonne, en exécution de l'article 4, § 2, de l'A.E.R.W., le montant des frais, honoraires et débours est fixé à la somme de quinze mille francs (frs 15.000.-), soit neuf mille francs

(frs 9.000.-) pour le notaire rédacteur du rapport (qui sera le notaire désigné en premier par le président de la chambre des notaires de la situation du bien, conformément à l'article 4, § 2, alinéa 2, de l'A.E.R.W.) et six mille francs (frs 6.000.-) pour le second notaire arbitre.

Ces frais sont exclusivement et entièrement à charge de la partie qui a demandé la contre-expertise; laquelle partie provisionnera le notaire commis en premier du montant total des frais de la contre-expertise.

C. Promesse unilatérale d'achat :

- les honoraires sont forfaitairement fixés à la somme de dix mille francs (frs 10.000.-), soit soixante pour cent (60%) pour le notaire détenteur de la minute et quarante pour cent (40%) pour le second notaire;
- le frais et débours de l'acte (état hypothécaire, certificat de propriété à délivrer par le receveur de l'enregistrement) sont fixés par forfait à la somme de neuf mille francs (frs. 9.000.-).

Ces frais et débours reviendront au notaire rédacteur de l'acte.

Article 7 : Sanctions :

Le présent règlement est obligatoire pour toute la procédure prévue par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 16 juillet 1998 et tous autres arrêtés d'exécution ultérieurs.

Tout notaire qui y contreviendrait de quelque manière que ce soit, s'exposera aux sanctions disciplinaires de la chambre des notaires de l'arrondissement dont il dépend.

Règlement approuvé par les assemblées générales extraordinaires des notaires des arrondissements de Liège et de Huy qui se sont tenues le mardi 6 octobre 1998 respectivement à Liège et à Huy".

Le même règlement est accompagné d'une "fiche d'expertise" et d'une "note à l'usage des notaires chargés de l'expertise des immeubles situés dans la zone A d'exposition au bruit de l'aéroport de Bierset", laquelle note porte ce qui suit :

" Détermination de la valeur à une date fixée par le Gouvernement (art. 4, § 1), il s'agit de la valeur à la

date du trente et un décembre mil neuf cent nonante-sept (31.12.1997). La valeur, par référence au texte annexé (acte d'option) à l'arrêté, doit être la valeur vénale du bien. (N.B. erreur dans le renvoi des articles).

La procédure n'est valable que vis-à-vis des propriétaires d'immeubles soit construits ou ayant fait l'objet d'un compromis de vente ou d'un acte authentique mentionnant l'habitation comme objet à la date du premier mars mille neuf cent nonante-huit (01.03.1998) (art. 2, § 3, de l'Arr.).

1° Constructions récentes c'est-à-dire construites après le 01.01.1993.

La valeur de celles-ci sera déterminée par le coût réel avec T.V.A., soit le prix des constructions et du terrain (hors frais d'acte), sauf si la valeur vénale actuelle est plus importante que cette addition.

En cas de construction par le propriétaire lui-même, il pourra être tenu compte, pour valoriser sa main-d'oeuvre, de la valeur normale suivant déclaration T.V.A.

2° Acquisitions récentes c'est-à-dire après le 01.01.93.

Le prix pourra être déterminé par le prix d'acquisition augmenté le cas échéant de l'indexation du marché, les indices AN-HYP C.G.E.R. Les augmentations annuelles sont les suivantes :

1994 hausse moyenne nationale était de 7 %
1995 hausse moyenne nationale était de 5 %
1996 hausse moyenne nationale était de 4 %
1997 hausse moyenne nationale était de 4 %

Soit au total 20% depuis l'année mil neuf cent nonante-trois.

Les travaux augmentant le confort de l'immeuble réalisés dans la même période de cinq ans, pourront être ajoutés au prix d'acquisition de l'immeuble, sans déduction pour amortissement, il s'agit des travaux ayant pour objet la toiture, les châssis, le double vitrage, le chauffage central, une cuisine équipée, une salle de bain, ou l'installation électrique, le tout sur base de factures, mais à l'exclusion des embellissements (ex : peinture intérieure) et du luxe apporté à l'immeuble (ex : cheminée, feu ouvert). Il faudra être circonspect concernant les aménagements extérieurs jardin et arbres, si piscine voir les factures.

Ces derniers travaux ne peuvent être ajoutés à la valeur actuelle (1997) du bâtiment.

3° Autres immeubles :

Nécessité d'obtenir deux points de comparaison minimum, ayant le même style, dans un rayon d'un kilomètre maximum. Cela pourra être une vente réalisée dans les cinq ans, ainsi que l'expertise réalisée par un confrère, et acceptée tant par le client que par la Région wallonne.

Le rapport devra contenir nécessairement au minimum une photo de l'immeuble.

Assemblée générale des notaires de Liège et Huy du 6 octobre 1998".

5. Les 3 et 18 décembre 1998, le président de la chambre des notaires de l'arrondissement de Liège a adressé à ses confrères deux circulaires relatives aux missions d'expertise des immeubles situés dans la zone A.

6. Le décret de la Région wallonne du 1^{er} avril 1999 modifiant la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit vise à donner rétroactivement un fondement légal aux arrêtés du 10 septembre 1998; son article 1^{er} tend à insérer dans la loi du 18 juillet 1973 un article 1^{erbis} dont le paragraphe premier dispose que "le Gouvernement wallon est habilité à prendre des mesures en vue de protéger, à proximité des aéroports et des aérodromes en Région wallonne, le voisinage exposé au bruit produit par leur exploitation".

Le troisième paragraphe habilite le Gouvernement wallon, dans les zones d'exposition au bruit, notamment, à acquérir tout immeuble bâti ou non bâti.

7. Le 27 mai 1999, le Gouvernement wallon a adopté trois arrêtés :

- le premier modifiant l'arrêté du 10 septembre 1998 fixant les mesures d'accompagnement relatives à la première zone du plan d'exposition au bruit (zone A) des aéroports relevant de la Région wallonne (Moniteur belge du 10 juillet 1999); cet arrêté reprend une partie de la substance du règlement attaqué; il a été annulé par

l'arrêt n° 85.625 du 24 février 2000, précité (supra, n° 2).

- le deuxième modifiant l'arrêté du 26 novembre 1998 fixant les mesures d'accompagnement relatives aux locataires d'habitations situées dans la première zone (zone A) du plan d'exposition au bruit des aéroports relevant de la Région wallonne (Moniteur belge du 10 juillet 1999);
- le troisième fixant les mesures d'accompagnement relatives à l'indemnisation du chef de trouble commercial ou professionnel dans la première zone du plan d'exposition au bruit (zone A) des aéroports relevant de la Région wallonne (Moniteur belge 10 juillet 1999).

8. Deux projets d'arrêtés du Gouvernement régional wallon ont été soumis le 21 décembre 1999 à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat (dossiers L. 29.749 et 29.750). Ces arrêtés visent à abroger et remplacer les deux arrêtés du 10 septembre 1998; ils portent d'ailleurs les mêmes intitulés.

9. Annie MEISSTERS-BRAHAM a acquis avec son mari, le 6 juillet 1992, une maison d'habitation qui est située à Horion-Hozémont, rue du Bihet, 48; l'immeuble est repris dans la zone A au sens des arrêtés du 10 septembre 1998.

Elle a désigné le notaire Albert DE GUNST pour procéder à l'évaluation de son immeuble conformément aux arrêtés du 10 septembre 1998. Elle a déclaré à cette occasion que si elle s'inscrit dans la procédure de rachat, elle le fait sous réserve de ses droits à réclamer des dommages et intérêts pour tout préjudice subi et sans aucune reconnaissance préjudiciable de sa part;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir que la requérante et son mari

ont vendu leur immeuble par acte notarié du 8 février 2000; qu'il s'ensuit que la requérante ne justifie plus d'un intérêt actuel à son recours; que celui-ci doit dès lors être rejeté,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 14.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le neuf novembre deux mille par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.