

## ROYAUME DE BELGIQUE

- - - - -

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

- - - - -

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre de l'Economie, des PME, de la Recherche et des Technologies nouvelles de la Région wallonne, le 21 décembre 1999, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "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", a donné le 7 avril 2000 l'avis suivant :

Selon son préambule, l'arrêté en projet trouve son fondement dans la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit, notamment en son article 1er bis y inséré par le décret régional wallon du 1er avril 1999.

En son paragraphe 3, l'article 1er bis confère au Gouvernement, entre autres, le pouvoir d'acquérir, dans les zones d'exposition au bruit produit par l'exploitation des aéroports et aérodromes, tout immeuble bâti ou non bâti.

Il ressort des travaux préparatoires du décret précité que le législateur décréteil a entendu exclure le recours à l'expropriation (1).

Ceci étant, tel qu'il est rédigé le texte doit se comprendre comme signifiant que le Gouvernement doit pour acquérir les biens dont il s'agit recourir aux procédés du droit commun, soit en l'espèce au contrat de vente tel qu'il est régi par le Code civil.

Consciente de ce que l'application pure et simple du droit commun de la vente conduirait à des résultats inévitables eu égard à la situation très particulière dans laquelle se trouvent les titulaires de droits réels sur les biens sis dans les zones dont il est question - leurs biens sont, pour une raison totalement indépendante de leur volonté, à savoir le développement des activités aéroportuaires dans la région wallonne, devenus inhabitables et sont de ce fait sortis du marché immobilier normal.

---

(1) Doc. Parl. wall., sess. 1998-1999, n° 485/4, p. 35.

La Région s'est efforcée de mettre en place, par la voie réglementaire, un mécanisme juridique qui, tout en recourant au Code civil, doit permettre de traiter, selon des critères identiques, tous les titulaires de droits réels sur des biens destinés à l'habitation situés dans les zones d'exposition au bruit dites zones A. Force est toutefois de constater que ce mécanisme s'écarte à ce point du Code civil qu'il ne lui est plus conforme.

En réalité, l'intéressé ne dispose pas du minimum de la liberté contractuelle que consacre l'article 1134 du Code civil. Il n'a pas le choix : ou bien, il vend le bien à la Région aux conditions prédéterminées par celle-ci, ou bien, il conserve dans son patrimoine une non-valeur, qui n'est plus susceptible de recevoir l'affectation d'habitation qui est la sienne.

La méthode de calcul du prix de vente est fixée d'avance : le prix est égal à la seule valeur vénale du bien à une date déterminée par le Gouvernement, augmentée, en cas d'immeuble non achevé, de la valeur des travaux qui ont été effectués à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté en projet (1). Certes, cette valeur est calculée par deux notaires, chaque partie choisissant le sien, et un recours est ouvert, en cas de désaccord de l'une ou l'autre des parties sur le prix, auprès d'un collège de deux autres notaires, mais ces notaires sont, cette fois, désignés par le Président de la Chambre des notaires et leur évaluation s'impose définitivement aux parties. En ce dernier cas, la

---

(1) A quoi s'ajoutent dans les hypothèses visées aux annexes 2 A, 2 B et 2 C une indemnité de emploi et une indemnité forfaitaire de déménagement.

situation s'apparente à celle d'un arbitrage obligatoire auquel le vendeur est, volens nolens, contraint de consentir s'il ne veut pas se priver de la seule chance réelle qu'il a de céder son bien.

Le mécanisme mis en place contient également de sérieuses lacunes. Ainsi :

- a) il ne règle pas les hypothèses dans lesquelles les deux notaires choisis par les parties ou désignés par le Président de la Chambre des notaires ne s'accorderaient sur la valeur vénale du bien;
- b) il n'a pas davantage égard à la situation des créanciers hypothécaires alors qu'il y a tout lieu de croire que le plus souvent, les biens concernés seront grevés d'hypothèques. Ceci aurait pour conséquence que - sauf accord des créanciers hypothécaires sur le prix et main levée volontaire des inscriptions - les biens ne pourraient pas être vendus quittes et libres.

En conclusion, la construction juridique élaborée porte directement atteinte aux principes essentiels du droit des contrats.

Aussi mieux vaudrait modifier la loi du 18 juillet 1973 précitée pour autoriser le Gouvernement à exproprier les biens dont il s'agit pour cause d'utilité publique.

-----

La chambre était composée de

|           |                     |                         |
|-----------|---------------------|-------------------------|
| Messieurs | R. ANDERSEN,        | président de chambre,   |
|           | P. HANSE,           | conseillers d'Etat,     |
|           | P. LIENARDY,        |                         |
|           | P. GOTHOT,          | assesseurs de la        |
|           | J. van COMPERNOLLE, | section de législation, |
| Madame    | M. PROOST,          | greffier.               |

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme I. LEYSEN, référendaire adjoint.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

M. PROOST

R. ANDERSEN