

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.169 du 12 octobre 2000

A.86.154/XIII-1282

En cause : **VANHOUDT** Marie-Rose,
rue Saint-Denis 4/9
1190 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
square du Bastion 1A
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 août 1999 par Marie-Rose VANHOUDT qui demande l'annulation de la décision du 21 juin 1999 par laquelle le Secrétaire d'Etat au logement pour la Région de Bruxelles-Capitale exige le remboursement de la totalité de la prime d'acquisition d'un montant de 75.000 francs, perçue pour un bien sis à 1190 Bruxelles, chaussée de Neerstalle 137;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 29 septembre 2000, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 12 octobre 2000;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, la requérante et Me G. GENERET, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} DEBROUX, auditeur;

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. La requérante a bénéficié, en 1990, d'une prime de 75.000 francs pour l'acquisition d'un logement sur la base de l'arrêté royal du 17 janvier 1989 instituant, pour la Région bruxelloise, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement, ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus.

2. Le 3 décembre 1998, la partie adverse s'adresse à la requérante en ces termes :

" La vérification de votre dossier de prime à l'acquisition fait apparaître que vous n'avez pas respecté tous les engagements souscrits lors de la demande de prime, engagements qui devaient être respectés pendant une période de 5 ans débutant (en) décembre 1990.

En effet, vous avez quitté le bien objet de la prime avant la fin de délai de 5 ans.

En son état actuel, votre dossier ne fait pas apparaître des circonstances graves et exceptionnelles qui pourraient amener le Ministre à considérer qu'un cas de force majeure justifie le non-respect des engagements et permet de renoncer à tout ou partie du remboursement de la prime.

Si vous estimez que le non-respect des engagements est justifié par un cas de force majeure, nous vous invitons à faire connaître celui-ci, par courrier, avec les pièces justificatives utiles, endéans les 15 jours.

(...)"

3. Le 17 décembre 1998, la requérante fait part de ses observations dans les termes suivants :

" En effet, j'ai quitté le bien objet de la prime avant la fin de délai de 5 ans, étant donné qu'entre-temps mes parents n'ayant qu'une pension mensuelle de 27.000,- francs, ceux-ci avaient très difficile de subvenir à leurs besoins. Je leur ai à ce moment-là proposé d'occuper mon appartement au 1^{er} étage (ils sont donc descendus du 2^e étage au 1^{er} étage). Tous les voisins de l'immeuble confirmeront mes dires. J'aimerais également vous signaler que je n'ai jamais perçu de loyer pour cet appartement".

4. Le 19 janvier 1999, la partie adverse invite la requérante à remplir un questionnaire destiné à compléter l'instruction du dossier. Ce questionnaire révèle que l'hébergement de ses parents dans son appartement, qui ne comprend qu'une seule chambre, n'a été possible que parce que, parallèlement, la requérante a acquis, pour son propre logement, un autre bien. Il résulte d'un autre échange de courrier que c'est qu'à partir du 1^{er} mai 1997, soit après expiration du délai de cinq ans, que l'appartement a été loué à une tierce personne.

5. Le 21 juin 1999, la partie adverse notifie la décision attaquée à la requérante et exige le remboursement de la totalité de la prime reçue, le Secrétaire d'Etat n'ayant pas estimé que le non-respect de l'engagement d'occuper le bien durant une période ininterrompue de cinq ans était justifié par des circonstances constituant un cas de force majeure;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité en ce que le Conseil d'Etat est incompétent pour connaître du recours en annulation d'une décision exigeant le remboursement d'une prime à l'acquisition, dès lors que le litige porte sur un droit de créance; qu'elle souligne que la requérante a elle-même défini l'objet de son recours, en le dirigeant contre la décision "par laquelle il lui est enjoint de rembourser la totalité de la prime à l'acquisition dont elle avait bénéficié", pour en conclure qu'elle n'a pas déféré à la censure du Conseil d'Etat la décision refusant aux éléments de fait invoqués, le caractère d'éléments constitutifs de force majeure; que, selon elle, il y a deux actes distincts et seul, le premier acte est, en l'espèce, attaqué;

Considérant que la requérante exposait, dans la requête introductive, que "bien que l'acte attaqué ne mentionne pas son fondement juridique, il faut constater que la requérante avait fait valoir qu'elle avait donné son appartement en location à ses parents en raison d'un cas de force majeure, hypothèse visée par la quatrième phrase de l'article 6 de l'arrêté royal du 17 janvier 1989 qui charge le Ministre d'apprécier la force majeure invoquée. La compétence du Conseil d'Etat pour connaître du présent recours ne peut être contestée dès lors que la réglementation confère au Ministre un pouvoir d'appréciation"; que, comme la requérante le souligne dans sa réplique, l'argument de la partie adverse confond acte administratif et motivation de celui-ci : si le rembourse-

ment de la prime a été exigé, c'est parce que la partie adverse a estimé que les faits invoqués ne constituaient pas un cas de force majeure; qu'il y a un seul acte qui, exigeant le remboursement de la prime, procède d'une appréciation, en l'occurrence déterminante, de la force majeure;

Considérant que l'article 6 de l'arrêté royal du 17 janvier 1989 instituant, pour la Région bruxelloise, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement, ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus, disposition applicable au cas d'espèce, énonce notamment ce qui suit :

" (...) Le demandeur doit, en outre, s'engager à occuper la totalité du logement à acquérir et y établir sa résidence principale dans les deux ans de l'acte de vente ou de la fin de la construction et ce, pendant au moins cinq ans. Il ne peut, en outre, pendant le même délai, ni procéder à son aliénation, ni le donner en location entière ou partielle, sauf en cas de force majeure laissé à l'appréciation du Ministre (...)"

Considérant que la troisième phrase de l'article 6 précité est la seule disposition en rapport avec la matière qui donne au Ministre un pouvoir d'appréciation à l'égard de la force majeure; que, dans ce cas précis, l'obligation de rembourser ne dépend pas du manquement à une des conditions mises à l'octroi de la prime, mais d'une décision administrative; que la circonstance que cette décision peut avoir des conséquences sur un droit subjectif ne la soustrait pas à la compétence du Conseil d'Etat; qu'en l'espèce, la requérante a invoqué la force majeure et que l'acte attaqué s'est prononcé sur ce point; que le Conseil d'Etat est compétent pour connaître de cette décision; que le déclinatoire de juridiction n'est pas accueilli;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes

administratifs; qu'elle expose que l'acte attaqué n'est motivé ni en fait, ni en droit, en violation des dispositions visées au moyen; que, selon elle, d'une part, l'acte n'indique pas la législation en vertu de laquelle l'autorité agit, et, d'autre part, il appartenait à la partie adverse d'exposer en quoi les faits énoncés par la requérante à titre de justification ne pouvaient être considérés comme un cas de force majeure; qu'en réplique, elle stigmatise le caractère stéréotypé de la prétendue motivation;

Considérant que la partie adverse répond que la requérante perd de vue que la décision attaquée fait suite à un premier courrier du 3 décembre 1998 qui portait officiellement à la connaissance de la requérante le fondement légal de la demande de remboursement de la prime, à savoir les articles 6 et 11 de l'arrêté royal du 17 janvier 1989 précité; qu'elle revient sur la prétendue distinction qu'il convient de faire entre la décision demandant le remboursement de la prime et la décision statuant sur la force majeure, pour affirmer que la première de celles-ci est adéquatement motivée par, d'une part, le non-respect d'occuper personnellement le bien objet de la prime pendant un délai de 5 ans et, d'autre part, par l'absence de force majeure; qu'elle ajoute qu'exiger plus à titre de motivation reviendrait à imposer à l'autorité administrative de fournir les motifs de ses motifs, ce qui n'est pas légalement requis;

Considérant que la motivation, requise par l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, doit consister dans la mention adéquate des "considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision"; qu'un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de cette loi, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude; que l'obligation de motivation en

fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise;

Considérant que le fait qu'aux termes de l'article 6 de l'arrêté royal du 17 janvier 1989, l'administration dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans le cadre des demandes de renonciation au remboursement de la prime en cas de force majeure, ne la dispense pas de motiver sa décision - en particulier s'il s'agit d'une décision de rejet -, dans le respect des dispositions de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que l'acte attaqué est formellement motivé dans la mesure où il indique que la partie adverse n'estime pas que le manquement de la requérante "était justifié par des circonstances constituant un cas de force majeure"; qu'une telle affirmation s'apparente à une clause de style et ne donne aucune indication à la requérante sur les raisons qui ont conduit la partie adverse à ne pas considérer les éléments concrets invoqués par elle comme constitutifs d'un cas de force majeure; qu'exiger la mention de ces raisons n'équivaut pas à exiger l'indication des "motifs des motifs" mais traduit seulement l'obligation d'information qui incombe à l'auteur d'un acte administratif individuel, surtout lorsque, comme en l'espèce, l'administré invoque des éléments très concrets dont il n'est pas déraisonnable de penser qu'ils puissent être considérés comme constitutifs d'un cas de force majeure; que le moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 21 juin 1999 par laquelle le Secrétaire d'Etat au logement pour la Région de Bruxelles-Capitale exige de Marie-Rose VANHOUDT le remboursement de la totalité de la prime d'acquisition d'un montant de 75.000 francs, perçue pour un bien sis à 1190 Bruxelles, chaussée de Neerstalle 137.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

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

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.