

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 85.180 du 8 février 2000

A.76.915/XIII-440

En cause : **MEEUS** Nicole,
ayant élu domicile chez
Me Martine DEGIVES, avocat,
rue Albert I^{er} 75
4820 Dison,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 décembre 1997 par
Nicole MEEUS qui demande l'annulation :

- de la décision du 27 octobre 1997 par laquelle le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale compétent en matière de logement rejette sa demande de prise en considération de circonstances constituant un cas de force majeure introduite en application de 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;

- de la décision du 12 décembre 1997 par laquelle le secrétaire d'Etat, après réexamen du dossier, confirme sa décision de remboursement de la totalité de la prime de 75.000 francs reçue pour l'acquisition d'un logement sis avenue d'Itterbeek, 182 à 1070 Bruxelles;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 juin 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 janvier 2000;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. BONIVER, loco Me M. DEGIVES, avocat, comparaissant pour la requérante et Me G. GENERET, loco Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant 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 éléments utiles à l'examen du recours sont les suivants :

1. Le 22 mars 1989, la requérante introduit auprès du service logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale une demande de prime à 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.

En formulant cette demande, elle souscrit l'engagement suivant :

- a) occuper avec sa famille la totalité du logement à acquérir ou à construire et y établir sa résidence principale dans les deux ans de l'acte de vente pour une acquisition ou de la fin de la construction pour une construction, et ce, pendant au moins cinq ans;
- b) ne pas aliéner le logement ni le donner en location entière ou partielle pendant cette même période de cinq ans.

La requérante a bénéficié d'une prime de 75.000 francs.

2. Le 27 juin 1997, la partie adverse écrit la lettre suivante à Nicole MEEUS :

" 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 le 23/12/1988.

En effet, vous avez quitté le bien objet de la prime avant la fin du 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 nous faire connaître celui-ci, par courrier, avec les pièces justificatives utiles, endéans les 15 jours.

(...)"

3. Par lettres du 2 juillet et du 12 août 1997, la requérante expose les circonstances dans lesquelles elle a été amenée à ne pas respecter les engagements souscrits lors de la demande de prime.

Elle fait valoir qu'elle a été contrainte en 1991 de vendre le bien immobilier pour lequel elle avait bénéficié de la prime et de déménager en raison de problèmes graves de voisinage avec les locataires du deuxième étage; elle expose notamment qu'à la suite d'une confrontation au bureau de police d'Anderlecht, elle a été victime d'insultes et de menaces par gestes de la part de ces locataires.

4. Par courrier du 27 octobre 1997, le service logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale porte à la connaissance de la requérante que le secrétaire d'Etat n'a pas estimé que le non-respect de l'engagement de ne pas vendre le bien était justifié par des circonstances constituant un cas de force majeure, et qu'en conséquence elle doit rembourser à la Région la totalité de la prime reçue.

Cette décision constitue le premier acte attaqué par le recours.

5. Après une intervention de la requérante, le secrétaire d'Etat procède au réexamen de son dossier.

Le 12 décembre 1997, il lui écrit une lettre rédigée dans les termes suivants :

" Suite au réexamen approfondi de votre dossier, je suis au regret de vous faire savoir qu'il ne m'est pas possible de revenir sur la décision de remboursement de la totalité de la prime qui vous a été notifiée par l'administration.

(...)"

Il s'agit du second acte attaqué par le recours;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours en ce qui concerne le second acte attaqué; qu'elle soutient que la requérante n'est pas recevable à attaquer une décision confirmative, dès lors que cette dernière ne lui cause pas un grief distinct et particulier par rapport à la décision confirmée;

Considérant que la requérante réplique que la décision du 12 décembre 1997 fait suite à un réexamen approfondi du dossier et n'est donc pas purement confirmative, en sorte que le recours est recevable en ses deux objets;

Considérant que ne peut être qualifiée de purement confirmative une décision prise, comme c'est le cas en l'espèce, après "réexamen approfondi du dossier"; qu'en outre, le recours introduit contre la décision du secrétaire d'Etat du 12 décembre 1997 ne tend pas à remettre en cause une situation définitivement acquise sur la base d'une décision qui ne serait plus susceptible de recours; qu'en effet, la requête vise également l'annulation de la décision du 27 octobre 1997 et a été introduite dans le délai requis de soixante jours; qu'il s'ensuit que le recours en annulation est recevable à l'égard des deux décisions visées dans la requête;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes

administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'elle reproche aux actes attaqués d'être motivés "par référence à un sentiment du secrétaire d'Etat, sans mise en exergue des raisons objectives qui l'ont mené à considérer que les circonstances exposées n'avaient pas le caractère de circonstances de force majeure", alors qu'elle avait "de manière extrêmement circonstanciée décrit les nombreux troubles de voisinage dont elle avait été victime pendant plusieurs mois alors qu'elle occupait l'appartement revendu"; qu'elle souligne, dans son mémoire en réplique, que "la décision se contente de l'affirmation lapidaire qu'il n'y a pas de force majeure sans donner les raisons qui ont conduit à une telle appréciation";

Considérant que la partie adverse répond que la décision repose sur un motif de droit et de fait, puisqu'il y est dit que les circonstances ne sont pas constitutives d'un cas de force majeure, et que l'autorité administrative n'a pas à donner les motifs de ses motifs; qu'elle expose également que les circonstances évoquées par la requérante ne revêtent pas, aux yeux de tout homme raisonnable, un caractère insurmontable dès lors que des actions judiciaires peuvent être intentées pour mettre fin à un trouble de voisinage, et en déduit qu'elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que des circonstances constitutives de force majeure n'étaient pas démontrées en l'espèce;

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, est rédigé comme suit :

" Art. 6. A la date de la demande, le demandeur doit être âgé de 18 ans et ne peut posséder un autre logement en pleine propriété ou en usufruit entier. Pour l'application de cette condition il n'est pas tenu compte de l'aliénation de tout ou partie de la propriété ou l'usufruit qui a été réalisée au cours des deux

années précédant cette date. Le demandeur doit, en outre, s'engager à occuper effectivement 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. Cet engagement cesse de plein droit en cas de décès du demandeur ou de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement";

Considérant que les décisions attaquées constituent une application de la quatrième phrase de l'article 6 précité, laquelle disposition donne au ministre un pouvoir d'appréciation des circonstances de force majeure permettant de justifier le non-respect des conditions d'octroi de la prime; que les moyens soulevés dans la requête, spécialement le premier moyen, sont dirigés contre les décisions attaquées, en ce que la force majeure n'a pas été retenue par le secrétaire d'Etat et, à tout le moins, en ce que les décisions ne révèlent pas la raison pour laquelle cette force majeure n'a pas été retenue;

Considérant que le but de la motivation formelle des actes administratifs, imposée par la loi du 29 juillet 1991, est de permettre au destinataire de l'acte de comprendre les raisons de la mesure prise par l'autorité et d'apprécier le sens d'une contestation à son sujet; qu'en l'espèce, la décision attaquée du 27 octobre 1997 est rédigée comme suit :

" Pour bénéficier de la prime à l'acquisition, vous aviez souscrit, pour une période ininterrompue de 5 ans, débutant le 23 décembre 1988, l'engagement de ne pas vendre le bien.

Cet engagement n'a pas été respecté et, sur base de l'enquête instituée dans votre cas, le Secrétaire d'Etat n'a pas estimé que ce manquement était justifié par des circonstances constituant un cas de force majeure.

(...)"

Considérant qu'une telle formulation n'indique pas la raison pour laquelle, au regard des conditions posées par l'article 6 précité de l'arrêté royal du 17 janvier 1989, la décision attaquée a été prise et, en tout cas, ne fait pas apparaître de manière suffisante le raisonnement ayant amené son auteur à ne pas retenir, comme le faisait valoir de manière circonstanciée la requérante dans ses courriers du 2 juillet et du 12 août 1997, les circonstances invoquées par la requérante comme constitutives d'un cas de force majeure permettant de renoncer à la récupération de la prime; qu'en effet, en écrivant que "le Secrétaire d'Etat n'a pas estimé que ce manquement était justifié par des circonstances constituant un cas de force majeure", la décision querellée du 27 octobre 1997 se borne à nier l'existence de la force majeure; qu'il s'ensuit qu'une telle affirmation est stéréotypée et ne permet aucunement de comprendre pourquoi l'administration, et ensuite le secrétaire d'Etat dans sa décision du 12 décembre 1997, ont considéré que les circonstances invoquées par la requérante n'étaient pas constitutives d'un cas de force majeure; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulées les décisions du 27 octobre et du 12 décembre 1997 par lesquelles le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale compétent en matière de logement ordonne à Nicole MEEUS la restitution de la totalité de la prime de 75.000 francs reçue pour l'acquisition d'un logement sis avenue d'Itterbeek, 182 à 1070 Bruxelles.

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 huit février deux mille par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.