CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 86.972 du 27 avril 2000

A.80.030/XIII-811

En cause : **BERTRAND** Olivier,
rue de la Ferme du Plagniau 111
1331 Rosières,

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 CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 août 1998 par Olivier BERTRAND qui demande l'annulation de la décision du 29 juin 1998 par laquelle la partie adverse exige le remboursement de la totalité de la prime d'acquisition d'un montant de 150.000 francs, perçue pour un bien sis à 1170 Bruxelles, Heiligenborre, 205;

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 17 février 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 mars 2000;

Entendu, en son rapport, M^me^ GEHLEN, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me G. GENERET, loco Me 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 requérant occupait, comme locataire, une maison d'habitation sise Heiligenborre 205 à 1170 Bruxelles. Il en est devenu propriétaire le 5 mars 1990 et a demandé à la partie adverse une prime à l'acquisition 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. Il a ainsi bénéficié d'une prime de 150.000 francs.

En faisant sa demande, le requérant s'est engagé à :

" a. occuper avec sa famille la totalité du logement à acquérir ou à construire et à y établir sa résidence principale dans les 2 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".

2. Le requérant a effectué dans son immeuble d'importants travaux de rénovation. Malgré ces travaux, des problèmes d'humidité subsistent. Selon un certificat médical produit par le requérant, cette humidité a pu présenter un lien avec des affections des voies respiratoires dont a souffert la fille du requérant, née le 29 mars 1992. Le requérant déclare avoir alors décidé de se mettre à la recherche d'une maison plus saine et a effectivement, avec sa famille, quitté l'immeuble pour l'acquisition duquel une prime lui avait été octroyée, et ce avant l'expiration d'un délai de cinq ans à dater de cet octroi.

3. Le 20 avril 1998, la partie adverse écrit au requérant notamment ce qui suit :

" (...) 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.

Sur base des articles 6 et 11 de l'arrêté royal du 17 janvier 1989, nous sommes donc au regret de vous faire savoir que vous êtes dans l'obligation de nous rembourser la prime de 150.000 FB.

(...)".

Le requérant répond par une lettre du 27 avril 1998, dans laquelle il décrit les travaux effectués à l'immeuble et la persistance des problèmes d'humidité; à ce propos, il expose notamment : "notre médecin de famille rapprocha un problème de santé de notre Pauline (infections régulières des voies respiratoires) à l'atmosphère humide et malsaine régnant dans la maison"; un certificat médical est joint; selon le requérant, les circonstances qu'il invoque sont constitutives de force majeure.

4. Le 25 mai 1998, l'administration émet l'avis que les raisons invoquées ne sont pas constitutives du cas de force majeure. Cet avis est précédé d'un "résumé du dossier" qui confirme le problème d'humidité mais relève que "la situation était connue avant l'achat". En conclusion, l'administration propose que le requérant rembourse la totalité de la prime de 150.000 francs et le Secrétaire d'Etat marque son accord sur cette proposition.

5. Le 29 juin 1998, la partie adverse écrit au requérant que l'engagement d'occuper le bien n'a pas été respecté, que "sur base de l'enquête instituée dans votre cas, le Secrétaire d'Etat n'a pas estimé que le manquement était justifié par des circonstances constituant un cas de force majeure" et que le remboursement de la totalité de la prime est exigé; la lettre précise : " (...) il vous est loisible d'introduire un recours en annulation de cette décision au Conseil d'Etat dans les 60 jours de la présente (...)";

Considérant que la partie adverse soulève un déclinatoire de juridiction; qu'elle soutient en substance que l'objet réel du recours est un droit subjectif de nature civile et en veut pour preuve le libellé de la requête qui postule l'annulation de la décision "(...) nous demandant le remboursement de la prime à l'acquisition (...)"; qu'elle expose que la contestation est dès lors de la compétence exclusive des juridictions civiles;

Considérant que le requérant réplique que même si l'acte attaqué peut avoir des répercussions sur un droit subjectif, il s'est prononcé sur l'existence ou non d'un cas de force majeure et qu'à cette occasion, la partie adverse n'a pas mis en oeuvre une compétence absolument liée mais a exercé un pouvoir d'appréciation discrétionnaire;

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 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, le requérant 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 le requérant prend un moyen unique de l'"absence totale de motivation formelle des actes administratifs en réponse à l'argument de force majeure et

à tout le moins des circonstances graves et exceptionnelles qui ont justifié (son) déménagement";

Considérant que la partie adverse répond que le requérant ne pouvait ignorer l'engagement pris quant à l'occupation du bien, objet de la prime, qu'il est incontestable qu'il a quitté le bien et l'a mis en location avant l'expiration du délai de cinq ans prenant cours le 5 mars 1990 et qu'il n'a par conséquent pas respecté une condition imposée par la réglementation pour bénéficier d'une prime à l'acquisition; qu'elle ajoute que "le Ministre n'a pas considéré que les conditions de la force majeure étaient en l'espèce réunies" parce que "les explications fournies par le requérant pour justifier le non-respect de ses engagements ne sont pas constitutives de force majeure"; que, rappelant les termes de la lettre adressée au requérant le 29 juin 1998, elle estime que l'acte attaqué est formellement motivé; qu'elle insiste, dans son dernier mémoire, sur le fait que le requérant a été adéquatement et suffisamment informé des raisons pour lesquelles la décision querellée a été prise; qu'elle estime qu'exiger "que la partie adverse explique pourquoi il a été considéré qu'en l'espèce les faits invoqués par le requérant n'étaient pas constitutifs d'un cas de force majeure fait peser sur celle-ci une obligation de motivation qui va bien au-delà des exigences de la loi du 29 juillet 1991" et "reviendrait à imposer à l'autorité administrative de fournir les motifs de ses motifs";

Considérant que l'acte attaqué est formellement motivé dans la mesure où il indique que la partie adverse n'estime pas que le manquement du requérant "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 au requérant sur les raisons qui ont conduit la partie adverse à ne pas considérer les éléments concrets invoqués par lui 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'était pas déraisonnable de penser qu'ils auraient pu être considérés comme constitutifs d'un cas de force majeure; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision du 29 juin 1998 par laquelle la partie adverse exige le remboursement de la totalité de la prime d'acquisition d'un montant de 150.000 francs, perçue pour un bien sis à 1170 Bruxelles, Heiligenborre, 205.

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 vingt-sept avril deux mille par :

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

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.