



## **UNE PROCÉDURE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS TRANSFRONTALIERS CONSTITUE UNE RESTRICTION À LA LIBERTÉ DES MOUVEMENTS DE CAPITAUX**

*Pour qu'un tel régime soit justifié, il doit être fondé sur des critères objectifs, non discriminatoires et connus à l'avance, afin d'assurer qu'il soit propre à encadrer suffisamment l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités nationales.*

Le droit néerlandais prévoit que les autorités doivent veiller à promouvoir l'offre en matière de logement. À cet effet, des associations et des fondations, qui se fixent pour objet de poursuivre une activité dans le domaine du logement et qui n'ont pas pour but de distribuer des dividendes autrement que dans l'intérêt du logement, peuvent être agréées. Ces organismes agréés offrent en priorité un logement aux personnes qui, du fait de leurs revenus ou d'autres circonstances, éprouvent des difficultés à trouver un logement convenable.

Woningstichting Sint Servatius est un de ces organismes agréés. En vue de réaliser la construction de logements dans la ville de Liège (Belgique), située à 30 km de la frontière néerlandaise, Servatius a fondé deux sociétés de droit belge et a demandé au ministre compétent néerlandais de lui accorder une autorisation.

Afin de financer ce projet, Servatius a prêté de l'argent à l'une de ses filiales belges, après avoir elle-même, en tant qu'organisme agréé aux Pays-Bas, contracté un emprunt à des conditions particulièrement favorables.

Par décision du 5 décembre 2002, le ministre a refusé d'autoriser le projet de Servatius, en raison de sa localisation en Belgique. Selon le ministre, Servatius n'a pas démontré que ledit projet aurait pu profiter au marché néerlandais du logement et, plus particulièrement, aux personnes à la recherche d'un logement dans la région de Maastricht (Pays-Bas).

Le Raad van State (Conseil d'État, Pays-Bas), devant lequel le litige a été porté, a saisi la Cour de justice de plusieurs questions préjudicielles.

La Cour constate que les organismes agréés néerlandais doivent soumettre leurs projets d'investissements immobiliers transfrontaliers à une procédure administrative d'autorisation préalable et démontrer que les investissements concernés sont réalisés dans l'intérêt du logement aux Pays-Bas. Selon la Cour, une telle obligation constitue une restriction à la liberté des mouvements de capitaux.

Dans ce contexte, le gouvernement néerlandais fait valoir que le régime d'autorisation préalable serait justifié par des exigences liées à la politique du logement et au financement de celle-ci. Ainsi, un tel régime viserait à garantir que les organismes agréés investissent dans des projets relevant de l'intérêt du logement aux Pays-Bas. Il s'agirait également d'éviter que les facilités financières dont ces organismes bénéficient au titre de leur mission statutaire ne soient détournées vers d'autres activités économiques, mettant ainsi en péril l'efficacité et le financement de ladite politique du logement.

La Cour admet que de telles exigences peuvent justifier des restrictions. Toutefois, un régime d'autorisation administrative préalable ne saurait légitimer un comportement discrétionnaire de la part des autorités nationales, de nature à priver les dispositions communautaires, notamment celles relatives à une liberté fondamentale telle que la liberté des mouvements des capitaux, de leur effet utile. Aussi, pour qu'un tel régime soit justifié, il doit être fondé sur des critères objectifs, non discriminatoires et connus à l'avance, qui assurent qu'il est propre à encadrer suffisamment l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités nationales.

Or, il ne peut être exclu, à la lumière des éléments contenus dans le dossier soumis à la Cour, que les dispositions nationales ne répondent pas pleinement à de telles exigences, ce qui appartient à la juridiction de renvoi de vérifier.

À cet égard, la Cour relève, d'une part, que lesdites dispositions nationales subordonnent la délivrance de l'autorisation préalable par le ministre compétent à une seule condition, à savoir celle selon laquelle le projet envisagé doit être réalisé dans l'intérêt du logement social aux Pays-Bas. D'autre part, s'agissant de la question de savoir si une telle condition est satisfaite, il apparaît qu'il est procédé à une telle vérification au cas par cas, sans que celle-ci soit encadrée par un texte réglementaire et en l'absence de tout autre critère spécifique et objectif permettant aux organismes concernés d'avoir connaissance à l'avance des circonstances dans lesquelles il sera accédé à leur demande d'autorisation et aux juridictions, éventuellement saisies d'un recours introduit à l'encontre d'un refus d'autorisation, d'exercer pleinement leur contrôle juridictionnel.

---

**RAPPEL:** Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit communautaire ou sur la validité d'un acte communautaire. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème identique.

---

*Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.*

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé

Contact presse: Marie-Christine Lecerf 📞 (+352) 4303 3205