

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.650 du 7 octobre 1997

A.59.472/III-18.987

En cause : **MODICA** Raimondo,
ayant élu domicile chez
Me Georges-Henri BEAUTHIER, avocat,
rue Berckmans 89
1060 Bruxelles,

contre :

1. le Bourgmestre de la Commune de Tubize,
2. la Commune de Tubize,
ayant élu domicile chez
Me Marc UYTENDAELE, avocat,
rue Capitaine Crespel, 2-4
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 août 1994 par Modica RAIMONDO, qui demande l'annulation de "l'arrêté pris par le bourgmestre de la commune de Tubize en date du 27 juillet 1994 déclarant inhabitable l'immeuble appartenant au requérant et sis en cette commune, Plateau de la Gare n° 45 à Tubize avec ordre d'évacuation de cet immeuble avant le 31 août 1994, sous peine d'expulsion forcée par la police communale";

Vu l'arrêt n° 49.640 du 12 octobre 1994 rejetant la demande de suspension;

Vu l'arrêt n° 57.979 du 2 février 1996 qui a rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée dans le dernier mémoire de la partie adverse et le premier moyen de la requête et qui a rouvert les débats pour le surplus;

Vu le rapport complémentaire de M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 avril 1996 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport complémentaire;

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

Vu l'ordonnance du 6 janvier 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 février 1997;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me MARON, loco Me UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant qu'en ce qui concerne l'exposé des faits, le Conseil d'Etat se réfère à l'arrêt n° 57.979 du 2 février 1996;

Considérant que dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse soulevait une exception d'irrecevabilité fondée sur le caractère illégitime de l'intérêt du

requérant à agir; qu'elle voyait ce caractère illégitime dans le fait que le recours vise à la restauration d'une situation illégale, dans la circonstance que, même si l'acte attaqué devait être annulé, cette annulation ne permettrait pas au requérant d'exploiter l'immeuble litigieux comme il le souhaite puisqu'il ne dispose d'aucun permis pour ce faire, et dans le fait que le préjudice du requérant résulte, non de l'acte attaqué, mais de la violation, par lui, du permis de bâtir qui lui a été accordé le 6 février 1990;

Considérant que le propriétaire d'un bâtiment a intérêt à poursuivre, en cette qualité, l'annulation de l'arrêté du bourgmestre qui déclare ce bâtiment inhabitable et qui ordonne l'évacuation de tous ses habitants; que cet intérêt n'est pas rendu illégitime par cela seul que certains travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés en méconnaissance d'un permis de bâtir; qu'au surplus, un permis de régularisation a été accordé au requérant le 30 janvier 1995; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième de la requête, "du détournement de pouvoir, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe de l'administration raisonnable et de l'absence de proportionnalité entre les faits et la mesure prise"; qu'il soutient, dans une première branche à titre principal, que "rien ne justifie la mesure grave de l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble" alors que "la partie adverse a été saisie depuis le mois de juin 1993 d'une demande de permis de bâtir répondant en outre à l'invitation de la partie adverse elle-même (!) et à laquelle il n'(avait) pas encore été répondu" au moment du dépôt du recours, et, dans une seconde branche à titre subsidiaire, que "rien ne justifie la mesure grave de l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble et dans un délai aussi bref qu'un mois" alors que le rapport régional "ne vise un éventuel problème d'exiguïté qu'à

propos de 11 chambres individuelles sur les 21 que comporte l'immeuble" et que "le dossier, bien connu du bourgmestre, est vieux de plus de 4 ans";

Considérant, sur les deux branches réunies, que le bourgmestre, se fondant sur une situation de fait déterminée et dûment constatée, est habilité, en principe, à apprécier l'opportunité de mesures destinées, notamment, à sauvegarder la salubrité publique, étant entendu qu'il ne peut imposer aux particuliers des charges plus lourdes que ne réclame, dans les circonstances de la cause, l'aspect de l'intérêt général à sauvegarder; que, dans le cas où l'état d'une maison est de nature à compromettre la salubrité publique, le bourgmestre a, en effet, le choix entre l'imposition de travaux d'amélioration et la déclaration d'inhabitabilité; que ce choix implique la mise en balance des exigences de la santé publique et des intérêts des particuliers en cause, afin que puisse être déterminée la charge qui, dans le cas d'espèce, doit être inéluctablement imposée à ceux-ci dans l'intérêt de la salubrité publique;

Considérant que l'arrêté attaqué constate que l'immeuble litigieux comporte vingt logements et décide que huit seulement d'entre eux, ainsi que la cuisine, sont trop exigus; qu'il ajoute qu'"il conviendrait, dès lors, soit d'organiser la division de l'immeuble en un nombre moins important de logements de manière à augmenter la superficie dont disposerait chaque occupant à titre individuel, soit de convertir certaines «logements» actuellement individuels, en locaux communautaires de séjour et/ou de cuisine, pouvant être utilisés par tous les locataires"; qu'ainsi, le bourgmestre reconnaissait la possibilité d'atteindre l'objectif de salubrité publique poursuivi en imposant soit une limitation du nombre des occupants de l'immeuble, soit des travaux d'amélioration, ou encore une combinaison de ces deux mesures, sans constater que cet immeuble ne se serait pas prêté comme

tel au logement dans des conditions décentes ou que les travaux d'aménagement nécessaires auraient été à ce point importants qu'ils auraient rendu inéluctable une évacuation complète, et impossible l'habitation pendant une période suffisamment longue; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de Tubize du 27 juillet 1994 qui déclare inhabitable l'immeuble situé dans cette commune, Plateau de la Gare, n° 45, en ordonne l'évacuation et interdit d'y habiter.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la seconde partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le sept octobre 1900 nonante-sept par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M. MESSINNE,	conseiller d'Etat,
M. HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

M. HANOTIAU.