

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.651 du 7 octobre 1997

A.60.098/III-21.089

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 14 octobre 1994 par Raimondo MODICA, qui demande l'annulation "de l'arrêté pris par le bourgmestre de la commune de Tubize en date du 16 août 1994 déclarant inhabitable l'immeuble appartenant au requérant et sis dans cette commune, plateau de la Gare n° 49 à Tubize avec ordre d'évacuation de cet immeuble avant le 30 septembre 1994, sous peine d'expulsion forcée par la police communale";

Vu l'arrêt n° 50.743 du 16 décembre 1994 suspendant l'exécution de l'arrêté du 16 août 1994 et réduisant des délais pour la poursuite de la procédure;

Vu l'arrêt n° 57.980 du 2 février 1996 rouvrant les débats et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général de poursuivre l'instruction;

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

Vu l'ordonnance du 9 juin 1995 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, comparaisant pour le requérant, et Me MARON, loco Me UYTENDAELE, avocat, comparaisant pour les parties adverses;

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° 57.980 du 2 février 1996;

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 printemps 1994 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 la déclaration d'inhabitabilité de la totalité de l'immeuble et l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble et dans un délai aussi bref qu'un mois et demi", alors que le rapport régional "ne vise un éventuel problème d'exiguïté qu'à propos de 3 appartements sur 6 que comporte l'immeuble" et que "le dossier, bien connu du bourgmestre, est vieux de plus de plusieurs mois";

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 évoque en premier lieu un problème d'aération relatif à trois logements et un problème de châssis pour un autre; qu'il affirme

ensuite que la superficie des appartements n^{os} 101, 202 et 302 est insuffisante compte tenu des critères minimaux fixés par une circulaire ministérielle du 26 avril 1993 et eu égard au nombre de leurs occupants et "qu'il est impératif d'empêcher" que ces logements "soient encore occupés dans les mêmes conditions"; qu'il en conclut qu'"il ressort des particularités concrètes relatées ci-dessus que le logement y désigné peut et doit être raisonnablement considéré comme insalubre mais améliorable" et qu'il déclare l'immeuble inhabitable et ordonne à toutes les personnes qui l'habitent, à quelque titre que ce soit, de l'évacuer, sous peine d'expulsion et de sanctions pénales;

Considérant, d'une part, que l'arrêté attaqué n'indique pas la raison pour laquelle les problèmes d'aération et de châssis qu'il relate seraient à ce point graves qu'ils justifieraient à eux seuls une déclaration d'inhabitabilité; que l'affirmation selon laquelle il est impératif d'empêcher que certains logements soient encore occupés dans les mêmes conditions ne concerne que les appartements n^{os} 102, 202 et 302 jugés surpeuplés;

Considérant, d'autre part, que les appartements n^{os} 202 et 302 ne sont considérés comme trop exigus que parce qu'ils sont occupés par deux personnes, tandis que les travaux qui font l'objet de la demande de permis de construire en suspens sont de nature, sur le vu des plans, à agrandir le logement n^o 102; qu'il aurait donc suffi au bourgmestre de proscrire provisoirement toute habitation de l'appartement n^o 102 et d'interdire le logement de plus d'une personne dans les appartements n^{os} 202 et 302; qu'il s'ensuit qu'en tant qu'il ordonne l'évacuation de la totalité de l'immeuble, l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de Tubize du 16 août 1994 qui déclare inhabitable l'immeuble situé dans cette commune, Plateau de la Gare, n° 49, en ordonne l'évacuation et interdit d'y habiter.

Article 2.

Les dépens, liquidés à 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.