

poraire a beaucoup moins d'inconvénients, puisqu'elle laisse subsister les droits conférés aux tiers. Ceux-ci n'ont qu'un intérêt, c'est de connaître le moment précis où cesse le droit du propriétaire. Sous l'empire du code civil, il n'y avait pas de publicité, sauf pour la révocation des donations contre le donataire ingrat; notre loi hypothécaire a étendu cette disposition à tous les cas de révocation non rétroactive (1).

113. Il reste une difficulté. Les parties contractantes peuvent stipuler une propriété révocable, soit avec rétroactivité, soit sans rétroactivité. Si elles ont déclaré leur volonté à cet égard, tout est dit, puisque leur volonté tient lieu de loi. Mais si leur intention est douteuse, que doit-on admettre, une révocation rétroactive ou une révocation non rétroactive? Il faut voir, nous semble-t-il, quel est le droit commun et quelle est l'exception. Or, le droit commun, la règle est certainement l'irrévocabilité de la propriété; dès lors il faut interpréter la convention dans le sens de l'irrévocabilité quand il y a doute. On pourrait croire que la révocation non rétroactive respecte le principe de l'irrévocabilité, puisqu'elle maintient les actes faits par le propriétaire (2). En réalité, c'est cette révocation seule qui crée une propriété temporaire, puisqu'elle vient à cesser en vertu du titre même qui la constitue; tandis que la révocation rétroactive maintient le principe de la perpétuité du droit de propriété; en effet, dans toute hypothèse, il n'y aura qu'un seul propriétaire, soit l'ancien maître, s'il y a révocation, soit le nouveau, s'il n'y en a pas. C'est dire que dans la révocation rétroactive, il n'y a pas de propriété à temps; donc, dans le doute, c'est celle-ci qui doit être admise.

(1) Voyez, en sens contraire, Demolombe, t. IX, p. 488, n° 546.

(2) C'est l'opinion de M. Namur, *Cours d'Institutes*, t. 1^{er}, § 96, n° 5.

SECTION II. — Des restrictions que reçoit le droit de propriété

§ 1^{er}. D'où naissent ces restrictions.

114. Après avoir dit que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, l'article 544 ajoute : « Pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Il y a une autre restriction qui résulte des principes généraux : le propriétaire ne peut pas user de son droit de manière à léser le droit des autres. Avant d'examiner quelles sont les restrictions que reçoit le droit de propriété, il faut voir quelle est la limite de ces restrictions. La question ne se présente que pour les lois et les règlements, en ce sens que le pouvoir législatif et le pouvoir réglementaire ont des limites quand il s'agit de restreindre le droit de propriété; il importe de les préciser. Quant aux restrictions qui résultent du conflit des divers droits dans l'état de société, nous les exposerons en même temps que nous examinerons le principe et l'étendue de ces restrictions.

La difficulté n'existe que pour le pouvoir réglementaire. Quant au pouvoir législatif, la question est très-simple : il agit avec pleine liberté en vue des intérêts généraux de la société; son action n'est liée que par la Constitution. Or, notre Constitution n'établit que deux principes relativement à la propriété. L'un concerne le droit pénal; aux termes de l'article 12, la peine de la confiscation des biens ne peut être établie. L'autre se rapporte au droit civil : « Nul, dit l'article 11, ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique. » Telles sont les limites constitutionnelles dans lesquelles le pouvoir législatif est renfermé; les deux dispositions que nous venons de citer établissent le principe de l'inviolabilité de la propriété. Mais en quel sens la propriété est-elle inviolable? Cela ne veut certes pas dire que le législateur ne puisse en rien toucher aux droits du propriétaire; la Constitution ne dit pas cela, et le code civil dit le contraire. Tout ce que la Constitution défend, c'est que les proprié-

taires soient dépouillés de leurs biens, soit à titre de peine, soit pour un motif quelconque autre que l'utilité publique ; encore, en permettant l'expropriation pour cause d'utilité publique, la Constitution ajoute-t-elle que le propriétaire doit être indemnisé, et cette indemnité doit lui être payée avant sa dépossession. De là suit que la propriété est inviolable, en ce sens qu'elle ne peut être enlevée au maître. Sauf cette restriction, le législateur peut régler les droits du propriétaire, les modifier, les limiter comme il l'entend. Il est omnipotent. Nous parlons de son droit et non de l'usage qu'il en doit faire. Le législateur ne doit pas facilement restreindre le droit de propriété ; ce droit est le fondement de l'ordre social, s'il veut que les non-propriétaires le respectent, il doit donner l'exemple du respect.

115. L'article 544 dit que l'usage de la propriété peut être réglementé, en ce sens qu'il peut être défendu aux propriétaires de faire de leurs biens un usage que les règlements prohibent. Quelle est l'autorité qui a le droit de faire des règlements concernant l'usage de la propriété ? D'après notre droit constitutionnel, le pouvoir réglementaire est exercé par le roi, les conseils provinciaux et les conseils communaux. Le roi a le droit de prendre des arrêtés pour l'exécution des lois. Pour que le roi puisse réglementer l'usage de la propriété, il faut donc qu'il y ait une loi qui établisse le principe d'une restriction ; un arrêté royal peut en ce cas être pris en exécution de la loi. C'est le droit commun, il est inutile de s'y arrêter. Le pouvoir réglementaire des conseils provinciaux est limité aux intérêts de la province ; ce n'est guère qu'en matière de cours d'eau que l'exercice de ce pouvoir touche à l'usage de la propriété : nous y reviendrons au titre des *Servitudes*.

Restent les conseils communaux. Ce sont les règlements qu'ils font qui touchent le plus souvent à l'usage de la propriété ; les restrictions qu'ils y apportent sont nombreuses ; il nous faut donc voir quelle est l'étendue de ce pouvoir réglementaire. Nous n'entendons pas entrer dans le domaine du droit administratif ; notre travail ne doit pas dépasser le droit privé. Mais ici c'est précisément le plus

considérable des droits privés, la propriété, qui est en cause ; les règlements communaux peuvent-ils le restreindre ? Ces restrictions ont-elles une limite et laquelle ? La question est aussi importante que difficile.

116. La loi communale du 30 mars 1836 porte (art. 78) : « Le conseil fait les règlements communaux d'administration intérieure et les ordonnances de police communale. Ces règlements et ordonnances ne peuvent être contraires aux lois ni aux règlements d'administration générale ou provinciale. » La dernière disposition de l'article 78 est l'application d'un principe général, qui est formulé par notre Constitution en ces termes : « Les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux qu'autant qu'ils sont conformes aux lois. » Ce principe est une conséquence de la subordination des pouvoirs. Le roi, comme chef du pouvoir exécutif, est lié par les lois, il est donc impossible qu'il y déroge ; s'il le fait, l'arrêté est illégal et partant n'oblige pas les tribunaux. De même, les communes sont liées d'abord par les lois, par les arrêtés royaux qui ont la même force obligatoire que les lois, et par les règlements provinciaux qui obligent toutes les communes de la province ; dès lors, on ne conçoit pas que les conseils communaux dérogent aux lois, aux arrêtés royaux et aux règlements provinciaux ; s'ils y dérogeaient, leurs règlements et ordonnances seraient nuls et les tribunaux auraient le droit et le devoir de ne pas les appliquer.

Sur ce point, il n'y a aucun doute. Mais cela ne nous fait pas encore connaître la limite dans laquelle le pouvoir réglementaire des communes doit se mouvoir. On peut demander s'il y a une limite autre que celle qui résulte de l'article 108 de la Constitution. Cette disposition attribue aux conseils communaux tout ce qui est d'*intérêt communal*, et elle ajoute que le roi et le pouvoir législatif interviennent pour empêcher que les conseils communaux ne sortent de leurs attributions et ne blessent l'intérêt général. Cela veut-il dire que les conseils communaux ont le droit de faire toute espèce de règlements d'administration intérieure et toute espèce d'ordonnances de police commu-

nale, sans autre restriction que celle de l'intervention du roi ou de la législature? Non, car ce serait faire des conseils communaux autant de législateurs qui auraient le droit de porter des lois locales dès qu'il y aurait un intérêt communal en cause; ce serait donner aux communes un pouvoir supérieur à celui du roi, alors que la Constitution les subordonne au roi. Il est impossible que les auteurs de la Constitution aient voulu organiser une pareille anarchie. Nous disons que cela est impossible; en effet, cela serait contraire à l'essence même du pouvoir réglementaire. Le règlement diffère essentiellement de la loi; le législateur a l'initiative, il prescrit, il défend ce qu'il juge convenable dans l'intérêt général; tandis que le règlement suppose une loi préexistante dont il assure l'exécution. Tel est le pouvoir réglementaire du roi, et tel est à plus forte raison le pouvoir réglementaire des communes.

Pourquoi la Constitution veut-elle que les conseils communaux règlent ce qui est d'intérêt communal? pourquoi n'abandonne-t-elle pas ce soin au pouvoir législatif, au roi ou aux conseils provinciaux? Parce que les mesures d'exécution doivent être prises en vue des nécessités sociales; or, ces nécessités sont essentiellement variables; elles ne varient pas seulement d'après le temps et les circonstances, elles varient encore d'après les lieux et les besoins locaux: c'est dire que le législateur, le roi et les conseils provinciaux sont incompetents pour réglementer l'exécution des lois, dès que cette exécution touche à des intérêts locaux. Voilà pourquoi les lois, d'accord en cela avec notre Constitution, ont attribué aux autorités communales la réglementation des matières qui demandent des mesures spéciales selon les exigences des diverses localités. Tel est le sens de l'expression un peu vague d'*intérêt communal* dont la Constitution s'est servie pour limiter la compétence des conseils communaux; et c'est aussi en ce sens qu'il faut entendre l'article 78 de la loi communale, qui donne aux conseils le pouvoir de faire des règlements *communaux* d'administration intérieure et de porter des ordonnances de police *communale*. Cela implique qu'il y a des lois qui déterminent les matières sur lesquelles les autorités lo-

cales peuvent faire des règlements et des ordonnances.

117. Quelles sont ces lois? Ce n'est pas dans la loi communale que le législateur pouvait faire l'énumération des matières nombreuses qui sont abandonnées à la réglementation des autorités locales: la loi communale se borne à organiser la commune et à déterminer les attributions des divers corps qui la composent. L'article 78 n'a pas d'autre objet; il donne au conseil communal le pouvoir qui, d'après les lois françaises, appartient au maire, celui de faire les règlements d'administration et les ordonnances de police qui concernent un intérêt communal. C'est aux lois spéciales qu'il faut recourir pour déterminer quelles sont les matières qui concernent l'administration et la police locales. Nous n'entrons pas dans ce détail, qui n'est pas de notre domaine: les seuls points qui nous intéressent dans les règlements communaux sont ceux qui touchent à l'usage du droit de propriété.

D'après ce que nous venons de dire, il est évident que les conseils communaux n'ont pas le pouvoir illimité de faire des règlements sur l'usage de la propriété; nous répétons que le roi lui-même n'a pas ce pouvoir; il peut seulement prendre des arrêtés en exécution des lois; de même les conseils communaux ne peuvent réglementer l'usage de la propriété que dans les points que le législateur leur a attribués. Leur pouvoir de réglementation est donc plus restreint que celui du roi; ils ne peuvent régler l'usage de la propriété que dans les cas prévus par la loi. Ouvrons donc nos lois et voyons quelles sont les attributions qu'elles donnent aux autorités locales, quand il s'agit de la propriété. Ces lois datent de l'ère nouvelle qui a commencé en 89: les autorités investies du pouvoir réglementaire ont varié d'après les diverses constitutions qui se sont succédé depuis la Révolution, mais les principes concernant les attributions sont restés les mêmes, parce qu'ils dérivent de la nature des choses.

Le décret du 14 décembre 1789, relatif à la constitution des municipalités, porte, article 50 (1): « Les fonctions pro-

(1) Publié en Belgique par l'arrêté du 19 frimaire an iv.

pres au pouvoir municipal sont de faire jouir les habitants des avantages d'une *bonne police*, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics. » On s'est prévalu de l'expression vague de *bonne police* pour en induire que le droit de réglementation des autorités locales s'étend à tout ce qui concerne la police dans sa plus large acception. La jurisprudence a toujours rejeté cette interprétation qui ne tendrait à rien moins qu'à transformer les conseils communaux en corps législatifs au petit pied. Le décret de 89, le premier qui ait organisé les municipalités dans l'esprit de la Révolution, ne fit que poser un principe, sauf à le préciser ensuite en le développant; et l'article 50 même limite déjà en l'expliquant cette vague locution de *bonne police* qui, prise à la lettre, comprendrait tout; il s'agit de la police locale, puisque ce sont les municipalités qui en sont chargées, et cette police locale comprend seulement certains intérêts que le décret énumère, la *propreté*, la *salubrité*, la *sûreté*, la *tranquillité*. L'explication est déjà limitative; la loi du 24 août 1790 l'est encore davantage. Cette loi, dont l'objet principal est l'organisation judiciaire, contient un titre sur *les juges en matière de police*; l'article 3 (1) porte : « Les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des corps municipaux sont : 1° Tout ce qui intéresse la sûreté ou la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques; ce qui comprend le nettoiement, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des bâtiments qui puisse nuire par sa chute, et celle de rien jeter qui puisse blesser ou endommager les passants ou causer des exhalaisons nuisibles; 2° le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait un grand rassemblement d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics; 3° l'inspection sur la fidélité du débit des denrées qui se vendent au poids, à

(1) Publié en Belgique par l'arrêté du 7 pluviôse an v.

l'aune ou à la mesure, et sur la salubrité des comestibles exposés en vente publique. » Nous n'avons transcrit que celles des dispositions de la loi de 90 qui touchent directement à l'usage de la propriété. Voilà donc la définition de la police communale et les limites dans lesquelles elle s'exerce : c'est le développement du décret de 89. La loi de 90 nous dit ce que les autorités locales peuvent et doivent faire pour assurer aux habitants la *propreté*, la *salubrité*, la *sûreté* et la *tranquillité*. Hors de là, les conseils communaux sont incompétents (1).

118. Il résulte du principe que nous venons de formuler une conséquence importante en ce qui concerne les règlements relatifs à la propriété : les conseils communaux ne peuvent pas porter atteinte à la propriété, ils peuvent seulement en régler l'usage, en tant que la *propreté*, la *salubrité*, la *sûreté* et la *tranquillité* des habitants y sont intéressées.

Un règlement du conseil communal de Liège, du 26 mai 1854, porte qu'il sera ouvert, au bureau du commissaire de police en chef, un registre dans lequel seront inscrites les déclarations d'objets perdus. Puis il dit que toute personne qui sera en possession d'un objet perdu est tenue d'en faire immédiatement la déclaration audit bureau; et si ce sont des clefs, il en doit être fait dépôt. Ce règlement est-il légal? Il suffit de lire les lois de 1789 et 1790 pour se convaincre que la matière des objets perdus n'a aucun rapport avec la police locale; c'est la police générale qui est en cause, et cette police, quant aux objets trouvés, ne pourrait être réglée que par une loi; l'article 717 du code civil le dit expressément (2).

Les conseils communaux ont le droit incontestable de régler le commerce de la boucherie dans un intérêt de salu-

(1) Le principe, tel que nous venons de le formuler, est consacré par la jurisprudence de la cour de cassation de Belgique (arrêts du 7 mars 1853, du 26 janvier 1857, du 13 avril 1863, dans la *Pasicrisie*, 1853, 1, 310; 1857, 1, 74; 1863, 1, 242).

(2) Arrêt de rejet de la cour de cassation de Belgique du 13 avril 1863 (*Pasicrisie*, 1863, 1, 242). Dans le même sens, un jugement du tribunal de police d'Arbois du 8 décembre 1864 et du tribunal de la Seine du 4 avril 1865 (Daloz, 1868, 3, 105 et 106).

brité publique ; ils peuvent notamment faire un règlement sur les abattoirs, mais ils ne peuvent pas attribuer à la commune la propriété de choses qui appartiennent aux bouchers ou aux abatteurs. C'est ce qu'avait fait le conseil communal de Nivelles, en décrétant que les abatteurs, bouchers et charcutiers n'avaient aucun droit sur le fumier, le résidu, les vidanges et le sang, qui restaient la propriété de la ville. La ville s'appropriait des choses qui étaient propriété privée; le législateur lui-même n'aurait pas ce droit, puisque c'est une véritable expropriation, une atteinte portée à l'inviolabilité de la propriété, telle que la Constitution la garantit. L'arrêté fut déclaré illégal par la cour de cassation (1).

119. Les conseils communaux n'ont pas un pouvoir absolu de régler l'usage de la propriété; ils ne le peuvent que dans un intérêt de police locale, telle qu'elle est définie par le décret de 1789 et la loi de 1790. Dans un arrêt récent, la cour de cassation de Belgique a formulé le principe d'une manière beaucoup plus large. On lit dans les considérants que « l'usage du droit de propriété comporte toutes les restrictions nécessaires pour qu'il ne soit pas abusif et inconciliable avec l'état de société. » Sans doute, mais reste à savoir qui peut y apporter ces restrictions, et certes les conseils communaux n'ont pas le pouvoir étendu que semble leur reconnaître la cour suprême. Nous croyons que le considérant que nous venons de transcrire dépasse la pensée de la cour; il faut le rapprocher de ce qui précède; or, il y est dit que le conseil communal dont on attaquait le règlement avait statué dans l'intérêt de la sécurité et de la salubrité publique. En y ajoutant cette restriction, la proposition de la cour est exacte, et sa décision en tout cas est irréprochable.

Un règlement du conseil communal d'Ixelles porte que tout propriétaire d'un terrain contigu à la voie publique est tenu de le clôturer par un mur ou un grillage. La légalité de cette disposition fut contestée. On disait que l'article 544 permet bien de restreindre l'usage de la pro-

(1) Arrêt du 16 mars 1857 (*Pasicrisie*, 1857, 1, 142).

priété, mais il n'autorise pas d'enjoindre aux propriétaires tel ou tel exercice obligatoire de leur propriété, et aucune loi ne donne aux autorités communales le droit de contraindre les particuliers à clôturer leurs terrains contigus à la voie publique; elles le pourraient tout au plus dans un intérêt communal de salubrité, de tranquillité, de sûreté ou de commodité, tandis que le règlement est général et absolu. La critique ne nous paraît pas sérieuse. Il est clair que le règlement avait pour objet un intérêt communal: comme le dit l'arrêt de la cour de Bruxelles, contre lequel le pourvoi était dirigé, la sûreté et la commodité du passage ne pourraient être garanties, si le long des rues il était permis de conserver des terrains vagues, accessibles au premier passant; ouverts à toute heure du jour et de la nuit, ils pourraient servir de refuge aux malfaiteurs et de dépôt pour les matières insalubres. Voilà l'intérêt de police locale que le règlement était destiné à sauvegarder. Et dès que le conseil avait le droit de prescrire une clôture, il pouvait aussi et il devait même, pour atteindre le but qu'il avait en vue, déterminer le mode de clôture (1).

120. Les règlements sur les constructions donnent lieu à de nombreuses difficultés. Dès que les autorités locales statuent dans un intérêt de salubrité, de sûreté, de voirie vicinale, leurs règlements sont légaux. Il a été jugé par la cour de cassation de France qu'un arrêté municipal peut interdire aux propriétaires de placer leurs écuries le long de la voie publique; ces arrêtés sont fondés sur un intérêt de salubrité, les écuries répandant une mauvaise odeur; il y a aussi un intérêt de tranquillité publique, les animaux renfermés dans les écuries troublant, par leurs cris, beuglements et chants, le repos et la tranquillité des habitants; le maire était donc dans son droit en ordonnant de construire les écuries derrière les habitations ou dans les cours. On contestait la légalité de son arrêté parce qu'il n'y a pas de loi qui interdise à un propriétaire de placer

(1) Arrêt de rejet de la cour de cassation de Belgique du 20 novembre 1869 (*Pasicrisie*, 1870, 1, 26). La jurisprudence française est conforme. Voyez les arrêts de cassation rapportés dans Dalloz, au mot *Commune*, n° 1028.

ses écuries où bon lui semble. C'était dire que pour chaque objet de police communale il fallait une loi, ce qui évidemment restreindrait l'action des autorités locales dans des limites trop étroites; c'est précisément parce que des lois sont impossibles en cette matière que le législateur s'en est rapporté à la vigilance des autorités locales, comme le dit la loi de 1790 (1).

Il est encore incontestable que les règlements communaux peuvent fixer la hauteur des édifices et la limiter. Un règlement de voirie du maire de Lyon expose très-bien les motifs de ces restrictions que reçoit le droit de propriété. « La hauteur démesurée que l'on donne aux maisons est de nature à compromettre la sûreté, la salubrité et la commodité publiques : la sûreté, en ce qu'il est difficile de prévoir les événements que peuvent occasionner, soit les défauts de proportion dans les constructions qui ont une hauteur aussi considérable, soit la difficulté de porter des secours pour sauver les étages supérieurs en cas d'incendie : la salubrité et la commodité, en ce qu'une trop grande hauteur, dans les rues peu larges, interceptant le jour et la circulation de l'air, rend ces rues toujours obscures, humides et malsaines. » On contesta néanmoins la légalité de ce règlement. Le demandeur en cassation invoqua l'article 552, aux termes duquel la propriété du sol emporte la propriété du dessus. Il aurait pu invoquer aussi l'article 544 qui donne au propriétaire le droit de jouir et de disposer de sa chose de la manière la plus absolue; mais ce même article ajoute que l'exercice du droit de propriété peut être limité par les lois et les règlements. Le maire avait-il le droit de porter ce règlement? Son droit est écrit dans le décret de 1789 et dans la loi de 1790 que nous avons rapportés plus haut. Avait-il dépassé les nécessités de la police locale? On le prétendait; la cour de cassation décida que les tribunaux ont seulement le droit d'examiner si les règlements locaux ont été faits dans les limites des attributions confiées à l'autorité municipale. Si les règlements statuent sur des intérêts que les lois placent sous sa sur-

(1) Arrêt de cassation du 1^{er} mars 1851 (Dalloz 1851, 1, 303).

veillance, le juge doit les appliquer; il ne lui appartient pas d'apprécier le mérite des mesures prescrites par l'autorité locale (1). Cette dernière proposition est conçue en termes trop généraux, qui dépassent certainement la pensée de la cour : si, tout en se fondant sur un intérêt de sûreté et de salubrité, le règlement violait le droit de propriété, il est certain qu'il serait illégal, inconstitutionnel même. Nous verrons plus loin des applications de ce principe.

121. Il y a un statut de la ville de Bruxelles du 19 avril 1657, dont l'article 85 porte : « Personne ne peut hausser ou abaisser le fonds ancien de son héritage, tellement que les biens voisins en souffrent et que les murailles, fondements ou ouvrages seraient en danger de tomber ou d'être détériorés. » Ce règlement ne viole-t-il pas le principe que celui qui use de son droit ne fait de tort à personne? Est-ce que le propriétaire n'a pas le droit de hausser et d'abaisser son fonds? La cour de Bruxelles a considéré le règlement comme obligatoire et avec raison (2). Nous dirons plus loin quel est le sens de la maxime que chacun peut user de son droit; ce principe est limité quand le droit de l'un est en conflit avec le droit de l'autre; dans ce cas, les droits égaux se restreignent nécessairement l'un l'autre. Reste à savoir si les autorités locales peuvent prendre des dispositions pour prévenir des conflits. Elles ne le peuvent que s'il y a un intérêt de police locale en cause; or, dans l'espèce, le statut lui-même se fonde sur un intérêt de sûreté : cela suffit pour légitimer les dispositions qu'il prescrit.

122. La salubrité publique peut aussi justifier l'intervention de l'autorité locale. Il y a une législation spéciale sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes; nous en dirons un mot plus loin. Les conseils communaux peuvent porter des règlements sur les habitations insalubres; ils puisent leur droit dans le décret de 1789 et dans la loi de 1790. Il y a de ces règlements dans la plupart de nos villes. Celui de Bruxelles a donné lieu à

(1) Arrêt de cassation du 30 mars 1827 (Dalloz, au mot *Commune*, n° 866).

(2) Bruxelles, 3 avril 1830 (*Pasicrisie*, 1830, p. 95).

de vifs débats. Il autorise le collège échevinal à interdire l'habitation des maisons, logements et bouges dont la malpropreté et le défaut d'aérage compromettraient d'une manière permanente la salubrité publique. En exécution de cet arrêté, le collège, sur un rapport de la commission médicale, interdit l'habitation de cinq maisons, et ordonna leur évacuation dans les six jours; sur le refus du propriétaire, les locataires furent expulsés et les clefs remises à l'administration. Le propriétaire intenta une action possessoire, qui ne fut pas reçue; les faits de dépossession étant légaux, il ne pouvait pas s'agir de trouble. Devant la cour de cassation, le demandeur ne contesta pas la légalité du règlement; il prétendit qu'en chassant les locataires et en s'emparant des clefs, l'administration communale l'avait illégalement exproprié. La cour rejeta le pourvoi; elle décida qu'il ne pouvait pas s'agir d'une violation du droit de propriété, puisque le demandeur conservait la propriété et la possession; on lui interdisait seulement de faire de son droit un usage qui compromettrait la salubrité publique (1).

123. Il y a, dans nos grandes cités, des constructions destinées à l'habitation des ouvriers. La spéculation s'en est emparée; ces misérables maisons produisent un gros intérêt, parce que les spéculateurs les construisent en mesurant avec une cruelle parcimonie l'espace et l'air nécessaires à la vie. Il a fallu que les autorités locales intervinssent pour mettre une limite au honteux profit que les riches faisaient sur la santé et la vie des indigents. Le droit des conseils communaux n'est pas douteux; ils le puisent dans le décret de 89 et dans la loi de 90; et ce droit a été consacré de nouveau par la loi belge du 1^{er} février 1844 sur la voirie. Nous citerons les dispositions du règlement de la ville de Gand sur les enclos; elles sont sévères, mais leur légalité est incontestable (2).

Une autorisation du collège échevinal est requise pour

(1) Arrêt de rejet de la cour de cassation de Belgique du 6 février 1851 (*Pasicrisie*, 1851, 1, 287).
 (2) Règlement du 3 août 1850 (*Mémorial administratif* de la ville de Gand, t. V, p. 335).

construire ou reconstruire des bâtiments, de même que pour approprier des maisons dans le but de les louer en chambres, lorsque ces constructions se font dans l'intérieur des cours et jardins. Bien qu'il s'agisse de maisons construites dans l'intérieur d'une propriété, le propriétaire n'est pas libre de bâtir, ni de bâtir comme il l'entend. On pourrait croire qu'il y a là une violation de la propriété, mais ces maisons étant destinées à l'habitation des classes ouvrières, il y a un droit plus considérable que l'usage absolu de la propriété, c'est la santé et la vie des hommes. L'autorisation n'est accordée que lorsqu'une enquête a constaté que les constructions offrent toutes les garanties, sous le rapport de la salubrité publique. Quand il s'agit de la voirie ordinaire, les propriétaires sont libres de construire comme ils l'entendent, sauf l'application des règlements sur l'alignement et sur la hauteur des bâtiments. Pour les enclos, l'administration intervient jusque dans les moindres détails, afin de veiller à ce que dans l'exécution les propriétaires ne sacrifient pas les intérêts de l'humanité à l'esprit de lucre. Vient la sanction: elle est d'une juste rigueur. Les locaux qui ne reçoivent pas directement l'air de la rue ou d'une cour suffisamment étendue ne peuvent servir à l'habitation. Il est défendu d'habiter les caves ainsi que les greniers et les mansardes non plafonnés et n'ayant pas la hauteur fixée par le règlement. Lorsqu'il y a des enclos, maisons ou habitations quelconques qui, par le mode de leur construction, par leur état de délabrement, de malpropreté, de vétusté, par défaut d'aérage, d'eau potable, d'écoulement des eaux, par l'encombrement des habitants, par le défaut d'entretien des latrines ou pour toute autre cause, sont de nature à compromettre la salubrité ou la sûreté des habitants, le collège échevinal notifiera à la partie intéressée les mesures qu'elle doit prendre; si elle ne les exécute pas dans le délai prescrit, le collège interdit l'habitation des maisons et logements. Les enclos déclarés inhabitables sont évacués dans les quinze jours, et il est apposé sur la façade de la maison ou de l'enclos un écriteau portant: enclos ou maison interdits pour cause d'insalubrité.