

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973)

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE

A R R E S T

Nr. 103.845 van 21 februari 2002

A. 101.468/XIII-2093

In zake: **DEJARDIN Yvette,**
 rue du Pourcelet 2
 7000 Bergen,

tegen:

1. **de burgemeester van de stad Bergen,**
2. **de stad Bergen.**

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift van 14 februari 2001, dat niet bij een ter post aangetekende brief ingediend is, waarbij Yvette DEJARDIN de nietigverklaring vordert van het besluit van 29 januari 2001 van de burgemeester van de stad Bergen waarbij de woningen 2.1 en 2B in het gebouw gelegen in de rue du Pourcelet 2 te Bergen ongezond, niet-verbeterbaar en onbewoonbaar worden verklaard;

Gezien het administratief dossier;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 3 september 2001, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de brief van de verzoekende partij van 17 september 2001, die geldt als laatste memorie;

Gelet op de beschikking van 11 december 2001, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 10 januari 2002;

Gehoord het verslag van mevrouw GUFFENS, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Christophe BEDORET, loco Mr. Jacques DEBACKER, advocaat, die voor verzoekster verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de volgende gegevens dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep:

1. Yvette DEJARDIN is eigenares van een gebouw gelegen in de rue du Pourcelet 2 te Bergen, dat zij gedeeltelijk zelf bewoont en voor de rest verhuurt.

2. Op 4 mei 2000 maken de diensten van de afdeling Huisvesting van het Ministerie van het Waals Gewest twee processen-verbaal op, alsmede twee verslagen van controlebezoeken betreffende respectievelijk de gemeenschappelijke woning gelegen in de rue du Pourcelet 2 en de eengezinswoning gelegen in dezelfde straat, nr. 2, bus A.

In deze processen-verbaal wordt gewag gemaakt van een controlebezoek dat heeft plaatsgehad op 21 februari 2000; ze zijn opgemaakt op basis van artikel 5 van het decreet van 6 april 1995 betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden en van artikel 19 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juli 1995 tot uitvoering van het voormelde decreet.

In de verslagen wordt hoofdzakelijk gewezen op de ontoereikendheid van de bewoonbare oppervlakten van de gemeenschappelijke woningen van het gebouw gelegen op nr. 2 en van de eenkamerflat gelegen op nr. 2A, alsook op problemen inzake de binneninrichting wat de eerste woningen betreft.

3. Op 10 oktober 2000 zendt de afdeling Huisvesting van het Ministerie van het Waals Gewest deze verslagen toe aan de burgemeester van de stad Bergen, waarbij de verschillende tekortkomingen opgesomd worden die bij het controlebezoek geconstateerd zijn.

Per brief van 10 oktober 2000 wordt de burgemeester verzocht "de eigenares/verhuurster (mevrouw Yvette DEJARDIN) aan (te) manen de noodzakelijke werkzaamheden en aanpassingen uit te voeren om de betrokken woningen perfect te laten beantwoorden aan de voorschriften opgelegd door de regelgeving inzake verhuurvergunningen, en dit ongeacht of deze woningen al dan niet (wat trouwens onwettig is) daadwerkelijk als hoofdverblijf worden bewoond".

4. Op 17 oktober 2000 schrijft Yvette DEJARDIN aan de afdeling Huisvesting dat ze het niet eens is met verschillende constatering die worden gedaan in de verslagen van de controlebezoeken van haar gebouw.

5. Op 7 november 2000 schrijft de afdeling Huisvesting weer aan de burgemeester om hem de aanvullende inlichtingen mede te delen die ingewonnen zijn na de klacht welke een van de huurders van het omstreden gebouw bij hem heeft ingediend.

6. Op 13 november 2000 brengt de stedelijke dienst Leefmilieu de eigenares en de huurders ervan op de hoogte dat een ambtenaar van de dienst Stedenbouw het gebouw zal bezoeken, op verzoek van het Ministerie van het Waals Gewest, om na te gaan of er maatregelen dienen te worden getroffen wat de gezondheid van de woningen betreft.

7. Op 4 januari 2001 maakt een erkend controleur van de stad naar aanleiding van een bezoek ter plaatse een verslag op waarin geconcludeerd wordt dat twee woningen, die als "2.1" "2B" genummerd worden, volgens de steller ervan als onbewoonbaar moeten worden beschouwd wegens de ontoereikende oppervlakte ervan en wegens problemen wat de inrichting van de tweede woning betreft.

8. Op 29 januari 2001 stelt de burgemeester een besluit vast waarbij de woningen 2.1 en 2B onbewoonbaar worden verklaard; dit besluit, dat de bestreden handeling vormt, is aldus gesteld:

" Gelet op het verslag van het Ministerie van het Waals Gewest waarin een controlebezoek wordt gevraagd van het gebouw gelegen in de rue du Pourcelet 2 en 2B te Bergen, de eigendom van de heer en mevrouw HUBERT-DEJARDIN, woonachtig rue du Pourcelet 2 te 7000 Bergen;

Aangezien uit het verslag van het controlebezoek d.d. 04.01.2001, opgemaakt door de heer Denis DEBLIRE, technicus van de dienst Stedenbouw, erkenningsnummer: 23/065 C, blijkt dat de hieronder aangegeven woningen niet langer mogen worden bewoond;

Aangezien door werkzaamheden de in artikel 1 hieronder vermelde woningen niet zouden kunnen worden verbeterd;

Aangezien de oorzaken van de onbewoonbaarheid de volgende zijn:

In woning 2.1 :

- de woning ligt onder het dak;
- de totale oppervlakte ervan bedraagt niet meer dan 12,34 m² (zonder de dakhelling te rekenen);
- er is een keukenhoek en een nevenvertrek van ongeveer 3 m²; (de regelgeving terzake voorziet in een minimumoppervlakte van 15 m² voor dit soort van woning);
- deze woning dient als onbewoonbaar te worden beschouwd;

In woning 2B :

- deze woning (in de vorm van een gemeubileerde kamer) heeft een ontoereikende oppervlakte van 8,35 m² (3,48 m bij 2,40 m); (de regelgeving terzake schrijft een minimumoppervlakte van 15 m² voor dit soort van woning voor);
- de verluchting geschiedt via een draairaam dat uitzielt op de straat;
- het sanitaire gedeelte is zeer eng (plusminus 1,20 m²) voor een douche en een WC;
- de keuken ziet uit op de woonkamer;
- deze woning dient als onbewoonbaar te worden beschouwd door haar oppervlakte en inrichting;

Gelet op de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet;

Artikel 1:

De woningen 2.1 en 2B in het gebouw gelegen in de rue du Pourcelet 2 en 2B te 7000 Bergen, eigendom van de heer en mevrouw HUBERT-DEJARDIN, woonachtig rue du Pourcelet 2 te 7000 Bergen, worden ongezonder, niet-verbeterbaar en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2:

Op de weigering tot naleven of het niet-naleven van het bepaalde in artikel 1 van dit besluit, staan de straffen bepaald bij het algemeen politiereglement.

Artikel 3:

Eenieder die de woningen 2.1 en 2B bewoont na de termijn bepaald bij artikel 5, kan door de politie uit de woning worden gezet en wordt gestraft met de politiestraffen bepaald bij het voornoemde reglement.

Artikel 4:

De politie oefent strikt toezicht uit om te voorkomen dat de woningen 2.1 en 2B nog worden bewoond.

Artikel 5:

De bewoners dienen de woningen 2.1 en 2B te verlaten binnen drie maanden te rekenen van de ontvangst van dit besluit en worden verzocht in contact te treden met het OCMW, rue de la Grande Triperie 20 te 7000 Bergen, de Agence Immobilière Sociale Mons Logement ASBL, Cour de l'Ane Barré 10 (Ilôt de la Grand'Place) te 7000 Bergen, de sociale dienst van de stad, rue d'Enghien te 7000 Bergen, en de huisvestingsmaatschappijen, om de noodzakelijke aanvragen in te dienen om opnieuw te worden gehuisvest.

(...)."

De heer en mevrouw DEJARDIN-HUBERT worden op 31 januari 2001 van dit besluit in kennis gesteld.

9. Op 20 maart 2001 schrijft een architect die door mevrouw Yvette DEJARDIN geraadpleegd is aan de burgemeester dat hij zich met een technicus van de dienst Stedenbouw van de stad ter plaatse heeft begeven en dat op tegenspraak geconstateerd is dat woning 2.1 een oppervlakte van 13,70 m² heeft en bovendien een ruimte omvat, bestaande uit een "ingang van plusminus 2 m², een nevenvertrek van plusminus 3 m² en een badkamer van plusminus 3 m² (of in totaal plusminus 21,70 m²)". Hij vraagt een afwijking van de vereiste 15 m² oppervlakte voor een bewoonbare woning.

10. Op 2 april 2001 antwoordt de burgemeester dat na een nieuwe meting weliswaar blijkt dat de nuttige oppervlakte 13,70 m² bedraagt, maar dat deze oppervlakte nog altijd ontoereikend is voor dit type van woning (een gemeubileerde kamer); hij verzoekt de eigenares eventueel beroep in te stellen tegen het besluit van 29 januari 2001;

Overwegende, ten aanzien van de ontvankelijkheid, dat aan het verzoekschrift een vaste datum gegeven is bij de brief d.d. 27 februari 2001, die op 2 maart 2001 bij de post aangetekend is verzonden, waarbij de griffie van de Raad van State verzoekster vraagt de fiscale zegels, een kopie van het bestreden besluit en vier eensluidende ondertekende kopieën van het verzoekschrift "tot nietigverklaring" te bezorgen; dat verzoekster deze stukken op 8 maart 2001 heeft overgezonden;

Overwegende bovendien dat verzoekster schrijft dat ze de Raad van State vraagt in het geding tussenbeide te komen om "de gegrondheid van haar vordering" te onderzoeken; dat deze vordering dient te worden uitgelegd in die zin dat ze tot doel heeft een besluit te doen vernietigen dat in het verzoekschrift wordt aangegeven en erbij gevoegd is; dat verzoekster evenwel preciseert dat ze "zich neerlegt bij (het bestreden besluit) en het in acht neemt", wat woning 2B betreft;

Overwegende dat het beroep bijgevolg ontvankelijk is in zoverre daarbij de nietigverklaring wordt gevorderd van het besluit waarbij woning 2.1 ongezond, niet-verbeterbaar en onbewoonbaar wordt verklaard;

Overwegende, ten gronde, dat verzoekster het volgende aanvoert:

" Op 29 januari 2001 heeft de dienst Leefmilieu mij in kennis gesteld van het verslag over de oorzaak van de onbewoonbaarheid van woning 2.21, opgemaakt op 04.01.2001 door de heer DEBLIRE, technicus bij de dienst Stedenbouw. Daarbij ging het om de totale oppervlakte van 12,34 m², terwijl in een vorig verslag uitgaande van het Ministerie van het Waals Gewest d.d. 04.05.2000 de oppervlakte van mijn woning duidelijk op 15,80 m² was vastgesteld. U begrijpt mijn verwarring tegenover deze dubbelzinnige toestand.

Wat betreft een van de opgesomde oorzaken, namelijk het verwijt dat de woning onder het dak ligt, heb ik bovendien een beroep gedaan op een aannemer om de hoogte van de woning op te trekken en is in die zin een bouwvergunning aangevraagd";

Overwegende dat het bestreden besluit vastgesteld is ten gevolge van de processen-verbaal en van de verslagen van controlebezoeken, opgemaakt op 4 mei 2000 door de diensten van de afdeling Huisvesting van het Ministerie van het Waals Gewest in verband met de gezondheid van de woningen die in het omstreden gebouw gelegen zijn; dat deze processen-verbaal en verslagen, waarnaar in de aanhef van het besluit verwezen wordt, gegrond zijn op het decreet van 6 april 1995 betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden en op het uitvoeringsbesluit ervan van 20 juli 1995; dat in werkelijkheid, toen de processen-verbaal en de verslagen van controlebezoeken opgemaakt zijn, het decreet van 6 april 1995 reeds opgeheven was en vervangen was bij het decreet van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse huisvestingscode, dat op 1 maart 1999 in werking getreden is; dat de nieuwe toepasselijke bepalingen daarentegen worden vermeld in de brieven van 10 oktober en 7 november 2001, waarbij de afdeling Huisvesting van het Ministerie van het Waals Gewest de burgemeester verzoekt tussenbeide te komen;

Overwegende dat artikel 3 van de Waalse Huisvestingscode de Regering machtigt de minimale gezondheidsnormen voor woningen vast te leggen; dat in onderdeel 7° van dit artikel wordt gepreciseerd dat deze criteria betrekking kunnen hebben, onder andere op de structuur en de afmetingen van de woning, inzonderheid naargelang van de samenstelling van het gezin dat er in woont; dat ter uitvoering van deze machtiging, de Regering op 11 februari 1999 een besluit heeft vastgesteld waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald (Belgisch Staatsblad van 13 maart 1999); dat krachtens dat besluit de bewoonbare

oppervlakte 15 m² bedraagt wanneer er slechts één bewoner is en de drie functies "keuken-woonkamer-slaapkamer" binnen dezelfde ruimte plaatsvinden; dat artikel 7, derde lid, van de Waalse huisvestingscode voorschrijft dat, als de gezondheidscriteria niet in acht worden genomen, de burgemeester, onverminderd artikel 201, ermee belast is bewarende maatregelen te treffen, bevel te geven tot uitvoering van renovatie-, herstructurerings- en slopingswerken en bewoningsverbod op te leggen, waarbij hij de administratieve procedure volgt die bij dat artikel wordt bepaald;

Overwegende dat zowel in het bestreden besluit als in de verslagen van het Ministerie van het Waals Gewest, alsmede in het verslag van de stad van 4 januari 2001 de gezondheidscriteria vastgesteld bij deze bepalingen of bij die welke voorheen van toepassing waren, automatisch worden toegepast; dat deze criteria en bepalingen vallen onder de bijzondere huisvestingspolitie;

Overwegende dat verzoekster betwist dat in het bestreden besluit deze criteria op haar woning "2.1" worden toegepast, in het bijzonder wat betreft de bewering dat ze zich onder het dak bevindt en de berekening van de bewoonbare oppervlakte;

Overwegende dat in casu in het bestreden besluit niet verwezen wordt naar de wets- en verordeningsbepalingen die deze criteria omschrijven en waaraan hierboven herinnerd is, maar dat in de aanhef ervan uitsluitend naar de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet verwezen wordt; dat de burgemeester de procedure bepaald bij artikel 7 van de Waalse Huisvestingscode evenmin heeft toegepast;

Overwegende evenwel dat artikel 135 behoort tot de algemene gemeentepolitie; dat meer bepaald in artikel 135, § 2, tweede lid, 5°, van de nieuwe gemeentewet de lokale overheden belast worden met het nemen van passende maatregelen om rampen en plagen, zoals brand, epidemieën en epizoötieën te voorkomen en met het verstrekken van de nodige hulp om ze te doen ophouden; dat de lokale overheden er aldus mee belast zijn aanslagen op de volksgezondheid te wijten aan het bestaan van ongezonde woningen, te voorkomen en te doen ophouden; dat voor de toepassing van deze bepaling het begrip ongezondheid dient te worden beoordeeld op grond van criteria betreffende de hygiëne : een ongezonde woning is een woning waarvan de bewoners besmettelijke ziekten kunnen oplopen of verspreiden en die, doordat ze een infectiehaard is of niet meer beantwoordt aan wat thans beschouwd wordt als het strikte minimum inzake hygiëne, niet alleen voor de gezondheid van eventuele bewoners, maar ook voor de volksgezondheid in het

algemeen een bedreiging vormt; dat deze notie zorgvuldig dient te worden onderscheiden van de betekenis die het begrip "gezondheid" heeft in de bijzondere huisvestingspolitie : de criteria en de regels die voor laatstgenoemde politie gelden, kunnen niet worden toegepast om de problemen inzake de eerstgenoemde te regelen;

Overwegende dat de burgemeester, door op grond van de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet een besluit vast te stellen waarbij een woning onbewoonbaar wordt verklaard die in dat besluit wordt beschouwd als "ongezond en niet-verbeterbaar" omdat deze woning niet beantwoordt aan criteria of normen die in feite omschreven worden door de Waalse Huisvestingscode of krachtens dit wetboek, twee soorten administratieve politie, namelijk de algemene gemeentepolitie en de bijzondere huisvestingspolitie verwart, die afzonderlijk dienen te worden beschouwd; dat derhalve, doordat niet aangetoond is, noch betoogd wordt dat de omstreden woning, wegens de kenmerken die in het bestreden besluit worden opgesomd, als ongezond zou moeten worden beschouwd, niet alleen in de zin van de Waalse Huisvestingscode, maar ook in de zin van artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, het besluit deze laatste bepaling schendt;

Overwegende dat het middel, dat ontleend wordt aan ontstentenis van een rechtsgrond van het politiebepsluit, verband houdt met de openbare orde en, in voorkomend geval, ambtshalve dient te worden opgeworpen;

Overwegende, bovendien, dat wat woning "2.1" betreft, een van de afdoende motieven die in het bestreden besluit aangevoerd worden de omstandigheid is dat de "totale oppervlakte" niet meer dan 12,34 m² zou bedragen, zonder rekening te houden met de dakhelling; dat dit cijfer overgenomen wordt uit het verslag dat op 4 januari 2001 door de erkende controleur, de heer DEBLIRE, opgemaakt is; dat in dit verslag niet gepreciseerd wordt hoe de steller ervan aan dit cijfer gekomen is, zodat niet kan worden nagegaan of de berekeningsregels van het besluit van 11 februari 1999 nageleefd zijn; dat de architect van verzoekster in zijn verslag van 20 maart 2001 besluit dat de oppervlakte 13,70 m² bedraagt, die in totaal op plusminus 21 m² wordt gebracht als daarin de ingang, een nevenvertrek en een badkamer worden opgenomen; dat de burgemeester in zijn antwoord van 2 april 2001 deze cijfers niet betwist heeft;

Overwegende dat het er weinig toe doet dat de aldus berekende oppervlakte (13,70 m²) minder dan het minimum van 15 m² bedraagt dat vereist wordt bij het besluit van 11 februari 1999, doordat het besluit niet gegrond is op de Waalse Huisvestingscode, maar op artikel 135 van de nieuwe gemeentewet; dat in het

bestreden besluit niet uiteengezet wordt om welke reden de omstandigheid dat de woning zich onder het dak bevindt zou impliceren dat ze als ongezonder dient te worden beschouwd; dat hieruit volgt dat de juistheid van bepaalde van de afdoende feitelijke motieven waarop het bestreden besluit gegrond is, wat woning nr. 2.1 betreft, niet aangetoond is; dat het enige middel van het verzoekschrift bijgevolg gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 29 januari 2001 van de burgemeester van de stad Bergen waarbij woning 2.1, gelegen binnen het gebouw in de rue du Pourcelet 2 te Bergen, ongezonder, niet-verbeterbaar en onbewoonbaar verklaard wordt.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 173, 53 euro, komen ten laste van de tweede verwerende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op eenentwintig februari tweeduizend twee door:

de Hr.	GEUS,	kamervoorzitter,
Mevr.	GEHLEN,	staatsraad,
Mevr.	GUFFENS,	staatsraad,
Mevr.	MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

J.-Cl. GEUS.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.