RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr.139.936 van 28 januari 2005.
in de zaak A. 159.453/X-12.185

In zake : 1. Stéphane DADOUN,
2. Nicole WIEST,
beiden wonende te 8430 MIDDELKERKE,
Koussestraat 30

tegen :

de burgemeester van de gemeente MIDDELKERKE,
die woonplaats kiest bij Advocaat G. AMPE,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Kerkstraat 8 bus 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Stéphane DADOUN en Nicole WIEST op 24 januari 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van het besluit van 19 januari 2005 van de burgemeester van de gemeente Middelkerke "strekkende tot ontruiming van een bewoond gebouw, bevel het gebouw te verlaten tegen uiterlijk 31 januari 2005 en integraal dit gebouw te ontruimen bij gebreke waarvan zij met al wie en al wat hen toebehoren dienen uitgezet te worden" van de woning, gelegen te Middelkerke, Koussestraat 30;

Gezien het verzoek tot kosteloze rechtspleging van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 25 januari 2005, waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 januari 2005;

Gelet op de beschikking van 28 januari 2005 waarbij het voordeel van de kosteloze rechtspleging niet wordt toegekend;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat S. VANDENABEELE die, loco Advocaat F. MOEYKENS, verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat G. AMPE die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur H. COLIN;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de burgemeester van de gemeente Middelkerke bij het bestreden besluit van 19 januari 2005 heeft beslist wat volgt :

> "Art. 1. Bevel wordt gegeven aan dhr. DADOUN Stephane en mw. Nicole WIEST om de woning Koussestraat 30 te 8430 Middelkerke tegen uiterlijk 31 januari 2005 vrijwillig en integraal te ontruimen, bij gebreke waarvan zij met al wie en al wat hen toebehoort dienen uitgezet te worden, zonodig met behulp van de Openbare Macht uitgedreven te worden.
> Art. 2. Dit besluit zal op een goed zichtbare plaats aan het gebouw aangeplakt worden.
> Art. 3. Een afschrift van dit besluit zal bij aangetekende brief ter kennis gegeven worden aan dhr. DADOUN Stephane en mw. Nicole WIEST, alsook aan de eigenaar dhr. BOONAERT.
> Art. 4. Het huidig besluit wordt ter kennisgeving toegestuurd aan :
> (...)";

dat dit besluit is gemotiveerd als volgt :

> "Gelet op het Ministerieel besluit houdende ongeschikt- en onbewoonbaar-verklaring van de woning gelegen Koussestraat 30 te 8430 Middelkerke dd. 14 juli 2004.
> Gezien navolgens art. 3 van dit Ministerieel besluit binnen een termijn van één maand ten overstaan van de burgemeester dient te worden aangetoond of bewezen dat op voldoende deskundige wijze de objectief vastgestelde veiligheidsgebreken werden verholpen zoniet is de burgemeester gelast de woning binnen een redelijke termijn te ontruimen en de bewoners van bedoelde woning te herhuisvesten, voor zover deze voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, zoals bedoeld in artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering dd. 6 oktober 1998.
> Gelet op de beslissing van de burgemeester dd. 10 december 2004, omtrent de toepassing van het Ministerieel besluit, waarbij dhr. DADOUN het bevel kreeg om de woning te verlaten voor 31 december 2004, nadat tevergeefs gepoogd werd om de woning bewoonbaar te maken.
> Gezien dhr. DADOUN op 14 januari 2005 gehoord werd samen met zijn raadsman Mr. P. BRONDEL uit Brugge.
> Gezien enerzijds aan dhr. DADOUN werd medegedeeld dat hij niet voldoet aan de voorwaarden van voorrang bepaald in het sociaal huurbesluit dd. 20 oktober 2000 dat betrekking heeft op woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, met uitzondering van de Domus Flandria-

woningen. Daarvoor moet men driemaal de quotering '1' krijgen voor de criteria vocht en stabiliteit, terwijl de woning van dhr. DADOUN maar tweemaal de quotering '1' kreeg. Volgens het sociaal huurbesluit van 1994, dat betrekking heeft op de woningen van het OCMW en de Domus Flandria-woningen, kan dhr. DADOUN wel aanspraak maken op voorrang. Daarvoor moet er uiteraard wel een woonst beschikbaar zijn waarvan de indeling strookt met de gezinssamenstelling. In het geval van dhr. DADOUN moet dat een woning zijn met drie slaapkamers en deze is niet beschikbaar.

Gezien bijgevolg aan dhr. DADOUN werd medegedeeld dat er geen huisvesting in voormelde zin beschikbaar is in Middelkerke. Middelkerke telt immers weinig sociale woningen (minder dan het Vlaams gemiddelde) en de weinige woningen die er zijn, komen niet vlug vrij. Wat het OCMW betreft, is het twee jaar geleden dat er nog zo'n sociale woning vrij was.

Gezien anderzijds eerder aan hem een voorlopig leefloon werd toegekend van één maand, onder de voorwaarde dat hij meer informatie zou verschaffen over zijn financiële situatie, hetgeen hij ondanks meerdere uitnodigingen weigerde te doen, waardoor de verderzetting van dit leefloon werd stopgezet.

Gezien hij sindsdien geen leefloon meer heeft aangevraagd en ook geen beroep aantekende tegen de stopzetting van het leefloon. Dat hij geen enkel bewijs aanbrengt dat hij een woonst heeft gezocht op de private markt. Dat hij sedert april 2003 zijn handel heeft stopgezet, en sedertdien geen werk meer gezocht heeft als loontrekkende, geen leefloon noch kinderbijslag heeft genoten, en hij desondanks in een woning tegen een huurprijs van i 750 per maand bleef wonen en hij zich pas in januari 2005 heeft laten inschrijven op de wachtlijsten voor een sociale woning, ondanks het feit dat de woning reeds onbewoonbaar en ongeschikt werd verklaard op 14 juli 2004.

Gezien door dhr. DADOUN onvoldoende wordt aangetoond dat hij niet in staat zou zijn een woning te huren op de private markt.

Gezien aan zijn verzoek niet kan voldaan worden om de meubels en andere eigendommen te laten staan en af en toe nog wat kleren te gaan ophalen, gezien er geen personen meer kunnen toegelaten worden in de woning gezien de onveiligheid van de woning. Aan zijn verzoek om te wonen in een caravan naast het huis kan evenmin voldaan worden, gezien geen toelating kan gegeven worden om een caravan te plaatsen in de tuin van iemand anders.

Gezien de woning dringend dient ontruimd te worden vermits volgens het laatste beschikbaar verslag van AIB-Vinçotte dd. 24 november 2004 de elektrische laagspanningsinstallatie niet voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waaruit dient afgeleid te worden dat de woning niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten en gebreken vertoont die de gezondheid en de veiligheid van de bewoners ernstig in gevaar kunnen brengen.";

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat voornoemde tweede voorwaarde betreft, verzoekers in een eerste en een vierde middel "machtsafwending" aanvoeren; dat zij in het eerste middel uiteenzetten dat de bestreden beslissing is gesteund op een brief van 10 december 2004 waarin de burgemeester verwijst naar een opzeg gegeven door de eigenaar van de woning, dat enkel de rechtbank deze opzeg geldig kan

verklaren en eventueel de eigenaar toelaten om de huurders uit te drijven, en dat de burgemeester door zich te steunen op een opzeg gegeven voor een private eigendom om iemand uit te drijven, zijn macht afwendt; dat verzoekers in het vierde middel uiteenzetten dat het huidige geschil zijn oorsprong vindt in een burgerlijk geschil waar de eigenaar weigert de nodige werken uit te voeren met het gevolg dat de woning onbewoonbaar verklaard wordt en de huurders ingevolge de beslissing van de burgemeester hun huurrechten verliezen zonder hen de mogelijkheid te geven zich te herhuisvesten, en dat door op die wijze de eigenaar in het gelijk te stellen tegen de gerechtelijke beslissing de burgemeester zich plichtig maakt aan machtsafwending;

Overwegende dat "machtsafwending"vereist dat het ongeoorloofde oogmerk het enige doel van de bestreden rechtshandeling is;

Overwegende dat het bestreden "bevel tot ontruiming van een bewoond gebouw" verwijst naar "de beslissing van de burgemeester dd. 10 december 2004, omtrent de toepassing van het Ministerieel besluit, waarbij dhr. DADOUN het bevel kreeg om de woning te verlaten voor 31 december 2004, nadat tevergeefs gepoogd werd om de woning bewoonbaar te maken."; dat in een brief van 10 december 2004 van de burgemeester van de gemeente Middelkerke waarin aan Stephane DADOUN inderdaad bevel wordt gegeven op grond van artikel 3 van het ministerieel besluit van 14 juli 2004 houdende ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen Koussestraat 30 te Middelkerke, om deze woning te ontruimen vóór 31 december 2004, onder meer wordt gesteld dat de burgemeester door de eigenaar ervan in kennis werd gesteld dat de huurovereenkomst ingevolge een opzeg een einde neemt op 31 december 2004;

Overwegende dat het bij de thans bestreden beslissing gegeven bevel om de woning te ontruimen tegen uiterlijk 31 januari 2005 is gesteund op het motief dat "de woning dringend dient ontruimd te worden vermits volgens het laatste beschikbaar verslag van AIB-Vinçotte dd. 24 november 2004 de elektrische laagspanningsinstallatie niet voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waaruit dient afgeleid te worden dat de woning niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten en gebreken vertoont die de gezondheid en de veiligheid van de bewoners ernstig in gevaar kunnen brengen"; dat de verwijzing naar "de beslissing van de burgemeester dd. 10 december 2004" niet meer lijkt te zijn dan een onderdeel van het overzicht van de chronologie van de zaak; dat het eerste middel op het eerste gezicht feitelijke grondslag mist; dat het niet ernstig is;

Overwegende dat, wat het vierde middel betreft, blijkt dat de bestreden beslissing uitvoering geeft aan artikel 3 van voormeld ministerieel besluit

van 14 juli 2004 dat werd genomen na beroep van verzoekers zelf tegen de beslissing van 22 maart 2004 van de burgemeester tot het niet nemen van een besluit tot ongeschiktverklaring van de betrokken woning; dat, ook al heeft de bestreden beslissing tot gevolg dat verzoekers het betrokken pand moeten ontruimen, op het eerste gezicht niet kan worden gesteld dat de burgemeester zich schuldig heeft gemaakt aan machtsafwending; dat het vierde middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekers in een tweede middel aanvoeren dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat zij niet voldoen aan de voorwaarden om een woning toegewezen te krijgen overeenkomstig artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998, dat uit de door hen neergelegde stukken blijkt dat zij geen beroepsinkomsten meer bezitten sedert het jaar 2003, dat zij in het jaar 2001 een inkomen hadden van slechts 30.974 Bef. en in het jaar 2002 een verlies van 9.592,47 euro, dat uit die stukken ook blijkt dat zij geen onroerende goederen bezitten, dat de burgemeester bijgevolg, overeenkomstig het ministerieel besluit van 14 juli 2004, niet alleen moet zorgen voor de ontruiming, maar tegelijkertijd moet zorgen dat niet alleen zijzelf en hun gezin, maar ook hun goederen hergehuisvest kunnen worden, en dat het argument dat geen woningen beschikbaar zouden zijn, tenminste geen sociale woningen, ter zake niet dienend is;

Overwegende dat naar luid van artikel 3 van voornoemd ministerieel besluit van 14 juli 2004 binnen een termijn van één maand ten overstaan van de burgemeester moet worden aangetoond of bewezen dat op voldoende deskundige wijze de objectief vastgestelde veiligheidsgebreken werden verholpen, bij gebreke waarvan de burgemeester gelast is de woning binnen een redelijke termijn te ontruimen en de bewoners van de woning te herhuisvesten, voor zover deze voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, zoals bedoeld in artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen; dat naar luid van deze bepaling de voorwaarden waaraan de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning moeten voldoen om, voor zover nodig, in aanmerking te komen voor maatregelen inzake huisvesting, de voorwaarden zijn inzake onroerend bezit en inkomen vermeld in artikel 2, § 3 en artikel 4, § 1, 3°, van het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat vooreerst dient te worden opgemerkt dat in het bestreden besluit nergens wordt gesteld dat verzoekers niet voldoen aan de

voorwaarden om een woning te worden toegewezen, zoals vastgesteld in voornoemd besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000, maar enkel dat zij niet voldoen aan de voorwaarden van voorrang bepaald in dat zelfde besluit, gegeven dat als dusdanig door verzoekers niet wordt betwist; dat, afgezien van deze vaststelling, het niet voor betwisting vatbaar lijkt dat verzoekers, indien zij na kennisname van het ministerieel besluit van 14 juli 2004 van oordeel waren dat zij voldeden aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen om, na een ontruiming, in aanmerking te komen voor herhuisvesting, zij te gepasten tijde de bewijsstukken ter zake aan de burgemeester dienden te bezorgen; dat verzoekers zich enkel nuttig over een gebrek aan herhuisvesting door de burgemeester kunnen beklagen indien uit hun verzoekschrift en/of uit de door hen neergelegde stukken blijkt dat zij aan die verplichting hebben voldaan;

Overwegende dat in voormelde door verzoekers zelf neergelegde brief van 10 december 2004 van de burgemeester van de gemeente Middelkerke onder meer wordt gesteld wat volgt :

> "Wij vernamen dat de heer DADOUN reeds contact heeft opgenomen met het OCMW-sociaal verhuurkantoor, maar nooit de gevraagde documenten zoals de inkomstenbewijzen terug heeft binnengebracht, waardoor hij tot op heden niet werd ingeschreven op de wachtlijst.
> Gelet op het feit dat wij niet weten of de heer DADOUN voldoet aan de inkomsten- en eigendomsvoorwaarden om recht te verkrijgen op een sociale huurwoningen.";

dat in de thans bestreden beslissing wordt gesteld :

> "Gezien anderzijds eerder aan hem een voorlopig leefloon werd toegekend van één maand, onder de voorwaarde dat hij meer informatie zou verschaffen over zijn financiële situatie, hetgeen hij ondanks meerdere uitnodigingen weigerde te doen, waardoor de verderzetting van dit leefloon werd stopgezet.";

Overwegende dat verzoekers niet aantonen, en overigens ook niet beweren, dat zij op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen, aan de burgemeester de nodige bewijsstukken hadden bezorgd -zoals overigens reeds sedert geruime tijd uitdrukkelijk gevraagd- waaruit moest blijken dat zij voldeden aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen om in aanmerking te komen voor herhuisvesting; dat zij er anderzijds ten onrechte van lijken uit te gaan dat de burgemeester dit maar zelf moet onderzoeken, waar zij in de uiteenzetting van het derde middel aanvoeren dat "de burgemeester (...) dienaangaande de nodige middelen (heeft) om de situatie van verzoekers te onderzoeken"; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekers in een derde middel de "niet uitvoering van het besluit van de minister binnen een redelijke termijn" aanvoeren; dat zij in een eerste onderdeel aanvoeren dat de minister zijn beslissing heeft

genomen op 14 juli 2004, dat de burgemeester niettemin meer dan zes maanden de zaak heeft laten aanslepen om een beslissing tot ontruiming te nemen en ook om de nodige maatregelen te nemen om verzoekers een huisvesting te geven en dat, door op dergelijke wijze de zaak te laten aanslepen en thans een beslissing te nemen op een ogenblik dat de vrederechter de ontruiming ingevolge opzeg geweigerd heeft, en dienvolgens geen einde heeft gesteld aan het huurcontract, de burgemeester in feite de woning heeft willen vrijmaken ten behoeve van de huiseigenaar, zonder dat aan hen de mogelijkheid wordt gegeven hun goederen ergens onder te brengen; dat zij in een tweede onderdeel van het middel aanvoeren dat het argument dat het leefloon in september 2003 werd geweigerd niet ter zake dienend is, dat zij hebben gepoogd werk te vinden, dat zij in de loop van het jaar 2004 hun laatste spaarcenten hebben opgeleefd en thans een nieuwe aanvraag op een leefloon hebben ingediend, en dat de burgemeester dienaangaande de nodige middelen heeft om hun situatie te onderzoeken;

Overwegende dat niet valt in te zien welk belang verzoekers erbij kunnen hebben om zich erover te beklagen dat de burgemeester meer dan zes maanden zou hebben gewacht vooraleer een bevel tot ontruiming te nemen, nu het juist dit bevel is waarvan zij thans de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid vorderen; dat geen beslissing tot herhuisvesting blijkt te zijn genomen, zodat het middel in zoverre feitelijke grondslag lijkt te missen; dat niet valt in te zien op welke wijze de argumenten ontwikkeld in het tweede onderdeel van het middel in verband kunnen worden gebracht met de ingeroepen schending van de redelijk termijn; dat in zoverre nogmaals wordt aangevoerd dat de burgemeester in feite de woning heeft willen vrijmaken ten behoeve van de huiseigenaar, kan worden volstaan met een verwijzing naar het onderzoek van het eerste en het vierde middel, die beiden niet ernstig werden bevonden; dat het derde middel in zijn geheel genomen niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door voornoemd artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig januari 2005, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**