

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 177.707 van 10 december 2007
in de zaak A. 184.592/IX-5703.**

In zake : 1. de VZW ALGEMEEN EIGENAARS- EN MEDE-
 EIGENAARSSYNDICAAT,
 2. de VZW EIGENAARSBELANG,
 3. de VZW KONINKLIJK ALGEMEEN EIGENAARS-
 VERBOND,
 4. de VZW DE EIGENAARSBOND,
die woonplaats kiezen bij
advocaat E. EMPEREUR,
kantoor houdende te BERCHEM,
Uitbreidingstraat 2

tegen :

de Belgische Staat, vertegenwoordigd door de minister van
Justitie,
die woonplaats kiest bij
advocaten P. PEETERS en A. VANDAELE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Terhulpesteenweg 177/6.

--

D E R A A D V A N S T A T E, I X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de VZW ALGEMEEN EIGENAARS- EN MEDE-EIGENAARSSYNDICAAT, de VZW EIGENAARSBELANG, de VZW KONINKLIJK ALGEMEEN EIGENAARSVERBOND en de VZW DE EIGENAARSBOND op 20 juli 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring te vorderen van het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 2007;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
W. VAN NOTEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 november 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat I. VAN GIEL, die loco advocaat E. EMPEREUR, verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat A. VANDAELE die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

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,

OVERWEEGT WAT VOLGT :

De feiten

1. In het Belgisch Staatsblad van 8 mei 2007 wordt de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) bekendgemaakt. Bij die wet worden onder meer wijzigingen aangebracht in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, afdeling die hierna de “Woninghuurwet” wordt genoemd.

Artikel 103 van de wet van 25 april 2007 voorziet in de vervanging van artikel 10 van de Woninghuurwet.

Volgens artikel 10, § 1, eerste lid, van de Woninghuurwet kan de waarborg die de huurder verstrekt om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Luidens artikel 10, § 1, zesde (en laatste) lid, “legt [de Koning] het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd”.

De verzoekende partijen hebben tegen een aantal bepalingen van de wet van 25 april 2007, waaronder het genoemde artikel 103, een beroep tot vernietiging en een vordering tot schorsing ingesteld bij het Grondwettelijk Hof. Bij arrest nr. 113/2007 van 26 juli 2007 heeft het Hof de vordering tot schorsing verworpen, bij ontstentenis van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het beroep tot vernietiging is nog aanhangig.

2. Ondertussen is het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen, “in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek”. Luidens artikel 1 van dit besluit wordt het formulier bedoeld in artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, opgesteld overeenkomstig het bij dat besluit gevoegde model. Artikel 2 van het besluit bepaalt dat het besluit in werking treedt de dag waarop het in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt, dit is op 21 mei 2007.

Bij het besluit is een bijlage gevoegd, dat het bedoelde model bevat.

Het genoemde besluit vormt het voorwerp van de voorliggende vordering.

Onderzoek van de vordering.

Ontvankelijkheid van de vordering.

3.1. De verwerende partij werpt een eerste exceptie van onontvankelijkheid van de vordering op, afgeleid uit de laattijdigheid ervan. Volgens de verwerende partij is het bestreden besluit bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 2007, zodat de beroepstermijn verstreek op 20 juli 2007. Blijkens de ontvangststempel op het verzoekschrift kwam het verzoekschrift echter op 31 juli 2007 toe op de griffie van de Raad van State. Volgens de verwerende partij staat het aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat het verzoekschrift uiterlijk op

20 juli 2007 bij een ter post aangetekende zending aan de Raad van State werd toegezonden.

3.2. Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partijen met een op 20 juli 2007 ter post aangetekend verzoekschrift het beroep tot nietigverklaring en de vordering tot schorsing hebben ingesteld. Voor het bepalen van de datum waarop het verzoekschrift geacht wordt aan de Raad van State te zijn verstuurd, moet enkel met die datum rekening worden gehouden, niet met de datum waarop bijkomende afschriften aan de Raad van State zijn overgemaakt.

De voorliggende vordering blijkt aldus binnen de termijn te zijn ingesteld. De exceptie mist feitelijke grondslag.

4.1. De verwerende partij werpt een tweede exceptie van onontvankelijkheid van de vordering op, afgeleid uit het feit dat de verzoekende partijen bij hun verzoekschrift enkel hun respectieve statuten en beslissingen van hun raad van bestuur om in rechte te treden hebben gevoegd, maar niet de akten tot aanstelling van hun organen. De verwerende partij voert aan dat, voor zover de verzoeksters nagelaten zouden hebben het verzoekschrift te regulariseren binnen vijftien dagen na de kennisgeving van het verzuim door de hoofdgriffier, de vordering tot schorsing als niet-ontvankelijk dient te worden afgewezen.

4.2. Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partijen bij hun verzoekschrift wel degelijk een kopie hebben gevoegd van de akten waarbij de raden van bestuur van elk van de verzoekende partijen zijn aangewezen.

De exceptie mist feitelijke grondslag.

Over de gegrondheid van de vordering tot schorsing

5. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

6.1. In verband met het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wijzen de verzoekende partijen erop dat de huurder de keuze heeft tussen de drie vormen van huurwaarborg bepaald in artikel 10, § 1, van de Woninghuurwet. Bij keuze van de eerste vorm kan de eigenaar-verhuurder een waarborg krijgen maximaal gelijk aan twee maanden huur, in de twee andere gevallen een waarborg maximaal gelijk aan drie maanden huur. Volgens de verzoekende partijen “kunnen de eigenaars-verhuurders van onroerende goederen die worden of kunnen worden verhuurd, rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door de bestreden rechtsregel, die genomen is in uitvoering van wetgeving die eigenaars-verhuurders van onroerende goederen die worden of kunnen worden verhuurd, rechtstreeks en ongunstig raakt”.

Het nadeel dat de verzoekende partijen lijden ten gevolge van het gebruik van het bij het bestreden besluit vastgestelde formulier kan, na een eventuele vernietiging van dat besluit, onmogelijk of zeer moeilijk worden hersteld. De vernietiging zal immers geen impact kunnen hebben op de rechtsgeldigheid van het formulier dat ondertussen gebruikt is.

6.2. De verzoekende partijen hebben onder meer tot maatschappelijk doel “de verdediging van het onroerend goed en roerend privaat eigendomsrecht, de bevordering van het spaarwezen”, met inbegrip van “het aanspannen van alle rechtsgedingen, voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges, zowel gewestelijke, nationale als internationale, die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel” (vzw Algemeen Eigenaars- en Mede-Eigenaarssyndicaat), “de behartiging en de verdediging van de belangen van de eigenaars van onroerende goederen”(vzw Eigenaarsbelang), “de verdediging van de onroerende eigendom en de rechtmatige belangen van de eigenaars [...] met alle wettelijke middelen [...] en alle onrechtvaardige aanslagen op het eigendomsrecht te bestrijden, ten einde de eigenaars het volle rechtmatig genot van hun vaste goederen te verzekeren”, waartoe “alle middelen [kunnen worden aangewend] die tot de verwezenlijking van het doel rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen” (vzw Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond), en “de behartiging en de verdediging van de algemene belangen van de onroerende eigendom” (vzw De Eigenaarsbond).

Het betoog van de verzoekende partijen betreft in geen enkel opzicht de beweerde gevolgen van het bestreden besluit op de statutaire doelstellingen van die verenigingen. Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt in elk geval niet dat de verzoekende partijen ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging

van het bestreden besluit op een ernstige en moeilijk te herstellen wijze gehinderd zullen worden bij het benaarstigen van hun statutaire doelstellingen. Voor zover er in hoofde van de verzoekende partijen zelf enig nadeel zou bestaan, gaat het, zoals het Grondwettelijk Hof in zijn arrest nr. 113/2007 van 26 juli 2007 met betrekking tot de tegen de wet van 25 april 2007 gerichte vordering van die partijen heeft opgemerkt, om een louter moreel nadeel, dat met de eventuele vernietiging van het bestreden besluit zou verdwijnen en derhalve niet moeilijk te herstellen is.

Zoals het Grondwettelijk Hof in hetzelfde arrest heeft opgemerkt, mag, om het ernstig en moeilijk te herstellen karakter van het nadeel te beoordelen, een vereniging zonder winstoogmerk die beginselen verdedigt of een collectief belang beschermt, niet worden verward met de personen die in hun persoonlijke situatie worden geraakt en op wie die beginselen en dat belang betrekking hebben. Het nadeel dat te dezen door de verzoekende partijen wordt aangevoerd, is het materiële nadeel dat identificeerbare leden van de verzoekende partijen individueel zouden kunnen lijden als eigenaar-verhuurder van onroerende goederen. Een dergelijk nadeel kan niet in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van een vordering tot schorsing die niet door die leden zelf is ingesteld.

Het bestaan van een door de verzoekende partijen geleden moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt derhalve niet aangetoond.

7. Aldus is niet voldaan aan een van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op 10 december 2007, door de IXe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	V. WAUTERS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

V. WAUTERS.

P. LEMMENS.