

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 177.708 van 10 december 2007
in de zaak A. 184.593/IX-5705
184.594/IX-5706.**

In zake :

1. de VZW ALGEMEEN EIGENAARS- EN MEDE-EIGENAARSSYNDICAAT,
2. de VZW EIGENAARSBELANG,
3. de VZW KONINKLIJK ALGEMEEN EIGENAARSVERBOND,
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 11*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 2007 (zaak A. 184.594/IX-5706);

Gezien het verzoekschrift dat dezelfde partijen op 20 juli 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring te vorderen van het erratum bij het genoemde besluit, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 mei 2007 (zaak A. 184.593/IX-5705);

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien de verslagen opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gelet op de beschikkingen 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 :

I. Rechtspleging

1. De vorderingen in de zaken A. 184.593/IX-5705 en A. 184.594/IX-5706 zijn gericht tegen de oorspronkelijk bekendgemaakte tekst van een koninklijk besluit en tegen een erratum op die tekst; in de twee zaken worden bovendien gedeeltelijk dezelfde middelen ingeroepen. Er kan dan ook aangenomen worden dat de twee vorderingen samenhangend zijn.

Bijgevolg worden de zaken in het belang van een goede rechtsbedeling samengevoegd.

II. Feiten

2. 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 102 van de wet van 25 april 2007 voorziet in de invoeging van een artikel 11*bis* in de Woninghuurwet.

Luidens artikel 11*bis*, § 1, van de Woninghuurwet zal de Koning “drie bijlagen opstellen, een per gewest, voor elke huurovereenkomst, bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen : de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid; een uitleg over de aard van een dwingende regel; de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie; de duur van de huurovereenkomst; de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de lasten; de regels opgesteld inzake de huurherstellingen; de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de erbij horende bepalingen; de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar; de mogelijkheden voor de partijen om bijgestaan te kunnen worden bij een geschil”.

Volgens artikel 11*bis*, § 2, van de Woninghuurwet zal deze bijlage verplichtend gevoegd worden bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten.

De verzoekende partijen hebben tegen een aantal bepalingen van de wet van 25 april 2007, waaronder het genoemde artikel 102, 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.

3. Ondertussen is het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen, “in uitvoering van artikel 11*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek”. Luidens artikel 1 van dit besluit worden de bijlagen bedoeld in artikel 11*bis*, § 2 (lees: § 1), van boek III, titel VIII, hoofdstuk II,

afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, opgesteld overeenkomstig de bij dat besluit gevoegde modellen. 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 zijn vier bijlagen gevoegd, die de modellen bevatten van de bijlagen die, naargelang van het betrokken gewest (Waals Gewest, Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Franse en Nederlandse tekst), Vlaams Gewest), bij de huurovereenkomsten gevoegd moeten worden.

In het Belgisch Staatsblad van 31 mei 2007 wordt een erratum bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 bekendgemaakt. Het erratum heeft betrekking op de bijlagen bij dat besluit, die in hun geheel vervangen moeten worden door de bijlagen die het voorwerp van het erratum uitmaken.

Het beroep tot nietigverklaring en de vordering tot schorsing in de zaak A. 184.594/IX-5706 zijn gericht tegen het koninklijk besluit van 4 mei 2007, zoals het oorspronkelijk is bekendgemaakt. Het beroep tot nietigverklaring en de vordering tot schorsing in de zaak A. 184.593/IX-5705 zijn gericht tegen het erratum.

III. Onderzoek van de vorderingen

Ontvankelijkheid van de vorderingen

4.1. In de zaak A. 184.594/IX-5706 werpt de verwerende partij 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.

4.2. 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.

5.1. Zowel in de zaak A. 184.593/IX-5705 als in de zaak A. 184.594/IX-5706 werpt de verwerende partij 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.

5.2. 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.

6.1. In de zaak A. 184.593/IX-5705 werpt de verwerende partij een derde exceptie van onontvankelijkheid van de vordering op, afgeleid uit het feit dat de vordering gericht is tegen een niet-bestaande akte. Volgens de verwerende partij moet een erratum bij een koninklijk besluit worden beschouwd als deel uitmakend van de oorspronkelijke wettelijke bekendmaking van dit koninklijk besluit zelf en kan daartegen geen beroep tot nietigverklaring of vordering tot schorsing worden ingesteld.

6.2. Zoals hierna zal blijken, is te dezen niet voldaan aan een van de grondvoorwaarden om het bestreden besluit, inbegrepen het erratum, te kunnen schorsen. In die omstandigheden is het niet nodig om in te gaan op de exceptie van onontvankelijkheid.

Over de gegrondheid van de vorderingen tot schorsing

7. 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.

8.1. In verband met het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat “eigenaars van een woning die wordt of kan worden verhuurd, rechtstreeks en ongunstig [kunnen] worden geraakt door regelgeving die de verhuur van dergelijke woningen aan veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen onderwerpt en aldus door regelgeving die het voegen van een ‘toelichtende bijlage’ oplegt”. Zij merken op dat de toelichtende bijlage een aantal “vulgariserende bepalingen” bevat en dat dergelijke toelichtingen “belangrijke repercussies [hebben] op het belang van de verzoekende partij”. De bepalingen van de nieuwe woninghuurwetgeving worden door de verzoekende partijen aangevochten voor het Grondwettelijk Hof, maar intussen dient de “toelichtende bijlage” wel integraal deel uit te maken van de huurovereenkomsten. De “toelichtende bijlage” gaat bovendien verder dan het louter citeren van vigerende wetteksten en creëert onduidelijkheid.

Het nadeel dat de verzoekende partijen lijden ten gevolge van de verplichting om een bijlage bij elke huurovereenkomst te voegen kan, na een eventuele vernietiging van het bestreden besluit, onmogelijk of zeer moeilijk worden hersteld. De vernietiging zal immers geen impact kunnen hebben op de rechtsgeldigheid van de bijlage die ondertussen bij de overeenkomsten is gevoegd.

8.2. 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.

9. 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 zaken nrs. A. 184.593/IX-5705 en 184.594/IX-5706 worden samengevoegd.

Artikel 2.

De vorderingen tot schorsing worden verworpen.

Artikel 3.

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.