

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.531 van 20 januari 2011
in de zaak A. 172.696/VII-37.604.**

In zake : Joseph-Marie DE HAES
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kristine De Luyck
kantoor houdend te Brussel
Schotlandstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
vertegenwoordigd door de Brusselse Hoofdstedelijke regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jérôme Sohier
kantoor houdend te Brussel
Emile De Motlaan 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 mei 2006, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van 8 maart 2006, houdende bevestiging van de beslissing van 2 februari 2006 waarbij aan de verzoeker een administratieve geldboete van 6.200 euro wordt opgelegd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Alexander Van Steenberge heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 december 2010.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc Van Bever, die loco advocaat Kristine De Luyck verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Manoël De Keukelaere, die loco advocaat Jérôme Sohier verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Alexander Van Steenberge heeft een advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker verhuurt sedert 1 september 1990 een appartement in Brussel aan het echtpaar OUCHAN.

4. Op 31 mei 2005 dient de heer OUCHAN een klacht in betreffende het voormelde appartement bij het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. De verzoeker wordt hiervan op de hoogte gesteld, waarbij wordt aangekondigd dat er een plaatsbezoek is gepland op 22 juni 2005.

5. Bij dit plaatsbezoek, waarop de verzoeker niet aanwezig is, worden tal van gebreken vastgesteld, onder meer betreffende de elementaire veiligheid, gezondheid en uitrusting.

6. De burgemeester van Sint-Jans-Molenbeek vaardigt op 24 juni 2005 op grond van artikel 133, tweede lid en artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet voor de betrokken woning een "sluitingsbevel voor een onbewoonbare woning" uit.

7. Op 29 november 2005 wordt naar de verzoeker een brief verstuurd waarin wordt gemeld dat een administratieve boete, van 6.200 euro, zal worden opgelegd. Bij brief van dezelfde datum wordt meegedeeld dat hij de in deze brief aangegeven werken moet uitvoeren binnen de acht maanden en dat, indien de werken niet binnen de gestelde termijn zijn uitgevoerd, het verboden zal worden om de betrokken woning nog langer te huur te stellen, te verhuren of te laten bewonen.

De verzoeker wordt uitgenodigd om op 20 januari 2006 te worden gehoord conform artikel 15, lid 4, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (hierna : de Brusselse Huisvestingscode).

8. De verzoeker is niet aanwezig op dit verhoor. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie legt een boete van 6.200 euro op. Dit wordt aan de verzoeker ter kennis gebracht met een aangetekende brief van 2 februari 2006.

9. De raadsman van de verzoeker stelt bij brief van 10 februari 2006, overeenkomstig artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode, beroep in tegen de administratieve geldboete. Hij voert aan dat de oproeping om uitleg te geven op 20 januari 2006 de verzoeker niet heeft bereikt. De verzoeker kondigt aan dat hij wil overgaan tot een volledige renovatie, maar dat hij dit niet heeft kunnen realiseren omdat er in het appartement vijf personen wonen die weigeren het gebouw te verlaten, dat hij het echtpaar OUCHAN heeft gedaagd tot de betaling van achterstallige huurgelden en tot de verbreking van de huurovereenkomst, dat hij op 9 december 2005 een nieuwe dagvaarding heeft doen betekenen teneinde de geplande renovatie uit te voeren, en dat de vrederechter van het kanton Molenbeek

de huurders bij vonnis van 20 december 2005 heeft veroordeeld tot het verlaten van het pand voor 15 maart 2006. De raadsman meent dat de verzoeker alles in het werk heeft gesteld om de werken te kunnen uitvoeren, maar dat hij in de onmogelijkheid verkeerde om te voldoen aan de ingebrekestelling.

10. Op 8 maart 2006 verklaart de gemachtigde ambtenaar het beroep ongegrond en wordt de administratieve boete van 6.200 euro bevestigd.

IV Onderzoek van de middelen

Tweede middel

Standpunten van de partijen

11.1. De verzoeker roept de schending in van artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode, van de hoorplicht en de rechten van verdediging. Hij stelt dat de administratieve geldboete ten onrechte werd opgelegd, aangezien de voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Volgens de verzoeker kan men hem immers onmogelijk verwijten artikel 5 van de Brusselse Huisvestingscode te hebben overtreden, aangezien de woning reeds sinds 1 september 1990 ononderbroken zou verhuurd zijn aan de familie OUCHAN, en zij volgens hem volledig in orde was op het ogenblik dat de huurovereenkomst in werking trad. De verzoeker stelt dat zodra hij wist dat er problemen waren in verband met de elementaire vereisten, hij het nodige heeft gedaan om een einde te stellen aan de situatie, door de ontbinding van de huurovereenkomst na te streven. Evenwel heeft de verhuurder het recht niet om eigenhandig de huurders uit het gehuurde goed te zetten. Hij heeft daarom een procedure voor de vrederechter ingeleid.

11.2. De verwerende partij antwoordt dat de imperatieve bepalingen van de artikelen 4 en 5 van de Brusselse Huisvestingscode niet alleen toepasselijk zijn op alle woningen die te huur zijn gesteld vanaf de inwerkingtreding, maar ook op de woningen die het voorwerp uitmaken van een lopende huurovereenkomst. Zij verwijst daarvoor onder meer naar artikel 14 van de voormelde ordonnantie, dat

betrekking heeft op het verbod om een woning nog verder te huur te stellen, wat volgens haar aantoont dat de normen wel degelijk van toepassing zijn op de lopende overeenkomsten. In zoverre het middel de schending van de hoorplicht inroept, mist het volgens de verwerende partij feitelijke grondslag, aangezien de verzoeker wel degelijk werd opgeroepen om te worden gehoord op 20 januari 2006.

11.3. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoeker dat de "onmiddellijke" toepassing van de Brusselse Huisvestingscode niets verandert aan het feit dat de verhuurder wel degelijk een woning in goede staat te huur heeft gesteld. De verzoeker noemt de verwijzing naar artikel 14 irrelevant, aangezien dit artikel volgens hem niet van toepassing is en de bestreden beslissing hierop niet is gebaseerd.

11.4. In de laatste memorie verwijst de verwerende partij naar het arrest nr. 184.041 van 10 juni 2008, waarin de Raad van State geoordeeld heeft dat een nieuwe wet die van openbare orde is in principe eveneens van toepassing is op de toekomstige gevolgen van situaties die ontstaan zijn onder de gelding van de vroegere wet en die voortduren onder de nieuwe wet, en dat uit geen enkele bepaling van de ordonnantie volgt dat dit niet van toepassing zou zijn op de woningen die verhuurd werden in een gebouw dat de verzoeker in die zaak in 2002 had verworven.

Beoordeling

12. Artikel 5, § 1, van de Huisvestingscode, bepaalt dat niemand een woning te huur mag stellen die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 14 en 15.

Artikel 15 van dezelfde ordonnantie bepaalt onder meer dat de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete kan opleggen aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 5 een

woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, § 2, 2°.

Deze bepalingen moeten worden gelezen in het licht van artikel 3 van deze ordonnantie: "Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Daartoe strekken de onderstaande bepalingen ertoe iedereen toegang te waarborgen tot een woning die beantwoordt aan de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, binnen de voorwaarden gesteld door deze Code."

Te dezen blijkt uit het onderzoeksverslag dat het verhuurde goed een aantal gebreken vertoont, waaronder gebreken aan de elementaire veiligheid, elementaire gezondheid en elementaire uitrusting. De verzoeker toont niet aan dat alle vastgestelde gebreken niet aan hem te wijten zijn en dat hij de nodige maatregelen heeft genomen die volgens de artikelen 1719, 1720 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek moesten worden getroffen. Uit het verslag blijkt onder meer dat er problemen zijn met de stabiliteit van het gebouw, dat er geen document wordt voorgelegd waaruit blijkt dat de installatie voor gasdistributie werd goedgekeurd door een erkend organisme, dat de slaapkamers op de tweede verdieping niet over een natuurlijke directe verlichting beschikken via een voldoende groot dakvenster en dat de badkamer niet beschikt over een basisverluchting. De verhuurder moet aan het verhuurde goed alle herstellingen verrichten die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder (artikel 1720 BW). Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het beëindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven (artikel 1724 BW). De verzoeker toont niet aan dat hij deze bepalingen heeft nageleefd of, ingevolge omstandigheden vreemd aan zijn wil, niet aan deze verplichtingen heeft kunnen voldoen.

Het tweede middel is niet gegrond.

Aangezien het auditorsverslag beperkt is tot het onderzoek van het tweede middel, is er reden om het onderzoek van de zaak voort te zetten.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. De Raad van State gelast het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat het onderzoek van de zaak voort te zetten.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig januari tweeduizend en elf, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Luc Hellin