

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.335 van 31 maart 2011
in de zaak A. 168.197/XII-4593**

In zake: 1. Valentine BEKAERT
2. David VANDEKERCKHOVE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Devers
kantoor houdend te 9000 Gent
Kouter 71-72
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD WAREGEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Francky Verschuere
kantoor houdend te te 8790 Waregem
Oude Desselgemstraat 69
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 november 2005, strekt tot de nietigverklaring van “de beslissing van de gemeenteraad van de stad Waregem van 06 september 2005, houdende niet aanvaarding van de aanvraag van verzoekers tot vrijstelling van de bewonersverplichting zonder schadevergoeding, houdende vaststelling dat bij niet naleving van de bewonersverplichting een boete van 25 % van de totale aankoopsom zal gevorderd worden en houdende machtiging van het college van burgemeester en schepenen de vordering te innen”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van Der Gucht heeft een verslag opgesteld.

Verzoekers en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 februari 2011.

Staatsraad Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick Devers, die verschijnt voor verzoekers, en advocaat Francky Verschuere, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van Der Gucht heeft een met dit arrest eensluidend 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. Verwerende partij is eigenaar van een perceel grond aan de Olmstraat te Waregem, waarop zij in samenwerking met de nv Algemene Ondernemingen Vuylsteke Chris de residentie Den Olm III, Olmenstraat te Waregem, wil realiseren. De gemeenteraad beslist op 15 januari 2002 de gronden met betrekking tot het appartement nr. 08 daarin, aan verzoekers te verkopen tegen de prijzen en onder de voorwaarden in het bijgevoegd ontwerp van authentieke akte.

Bij notariële akte van 8 mei 2002 verkopen de stad Waregem, grondeigenaar, en de nv Algemene Ondernemingen Vuylsteke Chris, promotor, het appartement (in oprichting) aan verzoekers voor de som van 101.884,23 euro, hetzij 7.436,81 euro voor de grondwaarde en 94.447,42 euro voor de constructiewaarde.

In de verkoopakte is de volgende “bewoningsverplichting” opgenomen:

“Koper verbindt er zich toe uiterlijk binnen het jaar vanaf de normale bewoonbaarheid het appartement zelf te bewonen voor een termijn van

minstens vijf jaar. Bij niet-naleving van de bewoningsverplichting zal een schadevergoeding van vijf en twintig (25) procent van de totale aankoopsom (grond en woongelegenheid) betaald worden aan de gemeente. De Gemeenteraad is bevoegd om te oordelen over een gemotiveerde aanvraag van vrijstelling van de bewoningsverplichting zonder schadevergoeding”.

Bij aangetekend schrijven van 23 mei 2005 geeft eerste verzoekende partij het stadsbestuur te kennen dat bedoeld appartement “omwille van relationele problemen” is verkocht en verzoekt zij “een vrijstelling te bekomen tot betaling van een schadevergoeding als gevolg van de bewoningsverplichting”.

Op 6 september 2005 beslist de gemeenteraad dat de aanvraag niet wordt aanvaard en dat bij niet naleving van de bewoningsverplichting de boete van 25 % op de totale aankoopsom gevorderd zal worden. Het college wordt gemachtigd om deze vordering te innen. In de motivering van de beslissing wordt overwogen dat er een aanzienlijk winstsaldo in de verkoopprijs begrepen zit, dat moeilijk gesteld kan worden “dat er bij deze verkoop geen financieel of economisch winststreven kan uitgesloten worden”, dat de realisatie van het appartement uit sociaal oogpunt aan lage prijzen werd verkocht en dat het niet aanvaardbaar is dat er op dit sociaal oogpunt, gefinancierd door de Waregemse maatschappij, winst nagestreefd wordt door verkoop, dat om die reden de boeteclausule bij de verkoopvoorwaarden werd opgenomen en dat de maximale boete van 25 procent op de aankoopsom resulteert in een boetebedrag van 27.330,26 euro.

IV. Rechtsmacht

4. Verzoekers kochten bij notariële akte van 8 mei 2002 een nog op te richten appartement van onder andere de verwerende partij. Zij hebben er zich jegens de verwerende partij contractueel toe verbonden “een schadevergoeding van vijf en twintig (25) procent van de totale aankoopsom (grond en woongelegenheid)” te betalen indien zij niet zelf het appartement bewonen voor een termijn van minstens vijf jaar vanaf de normale bewoonbaarheid ervan. Voor zoveel die mogelijkheid al niet zonder meer was inbegrepen, wordt hoe dan ook in de akte geëxpliciteerd dat de gemeenteraad, indien daar op gemotiveerde wijze om verzocht, kan oordelen om van de schadevergoeding af te zien.

Geconfronteerd met een vraag in die zin, verklaart de gemeenteraad in de bestreden beslissing dat hij verzoekers niet wil vrijstellen en integendeel het schepencollege machtigt om van hen, zoals in de verkoop-

voorwaarden in de akte bepaald, de boete van 25 % op de totale aankoopsom, berekend op 27.330,26 euro, te innen.

Verzoekers voeren in hun verzoekschrift in een enig middel tegen die beslissing aan dat ze niet motiveert waarom ze de familiale redenen die verzoekers deden gelden niet aanneemt, dat geen enkele bepaling in de verkoopakte of in de gemeenteraadsbeslissing van 15 januari 2002 houdende goedkeuring van de verkoop gewag maakt van een sociaal oogmerk bij de verkoop, en dat de schadevergoeding die wordt geëist niet strookt met de vermeldingen van de aankoopakte.

5. Uit wat voorafgaat, concludeert de Raad van State dat de betwisting die verzoekers met hun beroep hebben aangebracht wezenlijk de uitvoering betreft van de koopovereenkomst die zij met de verwerende partij hebben gesloten, meer bepaald de uitvoering van de verplichting die in deze overeenkomst is opgenomen om het gekochte appartement minstens vijf jaar te bewonen of anders een schadevergoeding te betalen.

Dat, zoals verzoekers in dit verband ter terechtzitting opmerken, de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag om de verzoekers van hun contractuele verplichtingen vrij te stellen over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikte, is op zich niet van aard om de aangevochten gemeenteraadsbeslissing te doen beschouwen als een handeling die losstaat of afgesplitst kan worden van de koopovereenkomst en haar uitvoering. Of verwerende partij verzoekers terecht aan de bewoningsverplichting en schadevergoeding houdt, behoort tot het geschil over de rechten en verplichtingen die de partijen bij de verkoop al dan niet hebben.

Krachtens de artikelen 144 en 145 van de Grondwet behoort een geschil dat betrekking heeft op de rechten en verplichtingen uit een contract, tot de rechtsmacht van de rechtbanken van de rechterlijke orde.

Ambtshalve wordt vastgesteld dat de Raad van State zonder rechtsmacht is.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekers worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 31 maart 2011, door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Dierk Verbiest,	kamervoorzitter,
Johan Lust,	staatsraad,
Geert van Haegendoren,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Dierk Verbiest