

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 214.108 van 24 juni 2011
in de zaak A. 199.194/VII-38.006.**

In zake : de NV MIGERMA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ludo Geukens en tevens door
advocaat Johan Knapen
kantoor houdend te 3570 Alken
Pleinstraat 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de BURGEMEESTER VAN DE GEMEENTE ALKEN
2. de GEMEENTE ALKEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim Mertens
kantoor houdend te 3580 Beringen
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 14 februari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de burgemeester van de gemeente Alken van 17 januari 2011 houdende onbewoonbaarverklaring van elf woongelegenheden in een pand gelegen aan de Leemkuilstraat 11 te Alken.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben nota's ingediend.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 juni 2011.

Staatsraad Peter Sourbron heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan Knapen, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Barbara Spapen, die loco advocaat Wim Mertens verschijnt voor de verwerende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Patricia De Somere 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

3.1. De verzoekende partij is eigenares van een pand gelegen aan de Leemkuilstraat 11 te Alken. Het pand bevat elf woongelegenheden die verhuurd worden aan particulieren. Het betreft negen kamers (bus 1 tot 9) en twee studio's (bus 11 en 12) in een bijgebouw.

3.2. Op 30 juni 2009 voert het Agentschap Wooninspectie een onderzoek uit naar de kwaliteit van de kamers en woningen gelegen in het desbetreffende pand. Per woongelegenheid wordt een "technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van kamerwoningen" opgesteld.

3.3. Bij afzonderlijke besluiten van de burgemeester van de gemeente Alken van 29 januari 2010 wordt elke woongelegenheid ongeschikt verklaard.

3.4. Tegen voormelde besluiten tot ongeschiktverklaring stelt de verzoekende partij op 26 februari 2010 beroep in bij de Vlaamse minister van Wonen.

3.5. In het kader van de beroepsprocedure wordt de woonkwaliteit van het pand opnieuw onderzocht. Met betrekking tot de kamers met busnummer 1, 2, 3, 7 en 8 en de studio's met busnummer 11 en 12, worden technische verslagen opgesteld. In elk van deze verslagen adviseert de gewestelijk ambtenaar aan de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

3.6. Op 25 mei 2010 neemt de Vlaamse minister van Wonen een besluit "houdende uitspraak in de beroepsprocedure ingezet in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse wooncode inzake de woongelegenheden gelegen Leemkuilstraat 11 te 3570 Alken". De Vlaamse minister beslist dat de kamers met busnummer 1, 2, 3, 7 en 8 ongeschikt zijn, terwijl de kamers met busnummer 4, 5, 6 en 9 en de studio's met busnummer 11 en 12 niet-ongeschikt zijn.

3.7. Met een schrijven van 26 oktober 2010 richt de burgemeester van de gemeente Alken aan de brandweer van de stad Hasselt een verzoek tot het uitvoeren van een onderzoek naar de brandveiligheid van het betrokken pand.

3.8. Op 29 december 2010 deelt de stedelijke brandweer haar verslag aan de burgemeester mee.

3.9. Met een besluit van 17 januari 2011 verklaart de burgemeester van de gemeente Alken alle elf woongelegenheden onbewoonbaar.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van de vordering

4. In hun nota's werpen de verwerende partijen op dat het verzoekschrift niet ontvankelijk is omdat geen afschrift van de geldende statuten, geen akte van aanstelling van haar organen, noch de beslissing om in rechte te treden van het daartoe bevoegde orgaan van de vennootschap, werden bijgevoegd.

5. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze exceptie dringen zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

V. Onderzoek van de vordering

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

7. Met betrekking tot de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zet de verzoekende partij in haar verzoekschrift het volgende uiteen :

"Aangezien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (nl. onbewoonbaarverklaring vanaf 17.02.2011) een nadeel veroorzaakt voor verzoekster dat niet meer te herstellen is gezien alle huurders uit hun woning worden gezet zodat alle huurovereenkomst(en) beëindigd worden;

Aangezien verzoekster ontegensprekelijk hierdoor een ernstig nadeel zal lijden daar niet alleen de huurovereenkomst(en) worden beëindigd doch zij ook geen huurinkomsten meer zal genereren waarbij eventueel nog schadevergoedingen gevorderd worden door de huidige huurders wegens vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst;

Aangezien verzoekster dus ontegensprekelijk een ernstig financieel nadeel zal lijden;

Aangezien daarenboven verzoekster het nodige zal doen om te reageren op de gemaakte opmerkingen en de gepaste herstellings- en aanpassingswerken onmiddellijk zal laten uitvoeren".

Beoordeling

8. Luidens artikel 8, eerste lid, 3°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State moet het enig verzoekschrift houdende een vordering tot schorsing een uiteenzetting bevatten van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen. De verzoekende partij mag zich niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet integendeel zeer concrete gegevens overleggen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of kan ondergaan, zodat de Raad van State met voldoende precisie kan nagaan of er al dan niet een dergelijk nadeel voorhanden is en het voor de tegenpartij mogelijk is om zich met kennis van zaken tegen de door de verzoekende partij aangehaalde feiten en argumenten te verdedigen. Dit houdt in dat de verzoekende partij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing veroorzaakt.

Blijkens de in de Kruispuntbank der Ondernemingen vermelde gegevens, bestaat de hoofdactiviteit van de verzoekende partij uit "de verhuur en exploitatie van eigen of geleased onroerend goed". De beëindiging van huurovereenkomsten behoort tot het normale bedrijfsrisico van een immobiliënmaatschappij en kan derhalve niet beschouwd worden als een ernstig nadeel in de zin van artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Een financieel nadeel is in beginsel herstelbaar, behoudens in bijzondere en uitzonderlijke omstandigheden die door de verzoekende partij bewezen moeten worden. De verzoekende partij brengt te dezen geen concrete en

precieze gegevens bij omtrent het geheel van haar activiteiten en haar globale financiële situatie. Evenmin verstrekt zij in haar verzoekschrift informatie over de omvang van de huurinkomsten welke zij zal moeten derven.

Er wordt derhalve niet aangetoond dat het financiële verlies ten gevolge van het bestreden besluit dermate groot is dat het voortbestaan van de verzoekende partij op korte termijn in het gedrang wordt gebracht. In dit verband wordt overigens vastgesteld dat vijf kamers reeds ongeschikt zijn verklaard bij een ministerieel besluit van 25 mei 2010 en dat, blijkens het op 26 oktober 2010 geformuleerd verzoek van de burgemeester tot het uitbrengen van een brandveiligheidsadvies, slechts drie personen op dat ogenblik in het betrokken pand verbleven. Ook het nadeel dat voortvloeit uit gebeurlijke schadeclaims van huurders, is - los van het eerder hypothetisch karakter ervan - louter financieel van aard en kan in principe hersteld worden na een vernietigingsarrest.

9. Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

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

Peter Sourbron,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Peter Sourbron