

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 222.050 van 14 januari 2013
in de zaak A. 207.547/X-15.316.**

In zake : 1. Dieter DE DOBBELEER
 2. Doris DE DOBBELEER
 3. Thomas DEWITTE
 4. Maité SCHEERLINCK
 5. Sofie SYROIT
 6. Relinde VAN VLAENDEREN
 7. Maya GRADENWITZ
 8. Geoffrey DEPYPERE
 9. Lore FEYS
 10. Björge PONNET
 11. Anse DE BODT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Willem MEUWISSEN
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Mechelsesteenweg 255
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
A. Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 4 januari 2013, strekt tot de
schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van het
besluit van 30 november 2012, van de Vlaamse minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie houdende ongeschiktverklaring van de woningen
gelegen Sint-Pietersplein 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 en 41 te
9000 Gent.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota en een administratief dossier ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 januari 2013.

Wvd. kamervoorzitter Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan Ghysels, die loco advocaat Willem Meuwissen verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Walter Muls, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Jurgen Neuts 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. Bij het bestreden besluit wordt het beroep van de n.v. Kapri tegen de besluiten van de burgemeester van de stad Gent van 27 juli 2012 tot ongeschiktverklaring van de woningen aan het Sint-Pietersplein 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 en 41 te Gent, niet ingewilligd en worden deze woningen ongeschikt verklaard.

De artikelen 3 en 4 van het bestreden besluit bepalen wat volgt:

“Artikel 3. De werken die nodig zijn om de woningen conform de vereisten te maken moeten binnen een termijn van 12 maanden na de datum van het besluit worden uitgevoerd. Als een bouwvergunning vereist is, bedraagt de voormelde termijn 36 maanden. Deze termijn kan worden

verlengd wegens buitengewone omstandigheden. Het bewijs dat de nodige werken zijn uitgevoerd, moet door de verhuurder vóór het verstrijken van de gestelde termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.

Artikel 4. De burgemeester kan de ongeschiktheid slechts opheffen nadat een deskundig onderzoek heeft uitgewezen dat de gebreken in de woning op voldoende vakkundige wijze zijn weggewerkt of opgelost. De bevoegde inventarisbeheerder wordt hiervan in kennis gesteld”.

4. Met uitzondering van de eerste verzoekende partij, de heer Dieter De Dobbeleer, leggen alle verzoekende partijen een “huurovereenkomst voor een studentenkamer” over met “aanvang op 1/9/2012 om te eindigen op 25/8/2013” telkens met de uitdrukkelijke verklaring van elke verzoekende partij “dat de gehuurde kamer*, studio* of appartement* zijn*/haar* tweede verblijfplaats is”. Elk huurcontract bevat in artikel 5 de bijkomende bepaling : “De huurder zal zich nooit domiciliëren op dit adres”.

Elk huurcontract verwijst naar “de algemene beschikkingen vermeld op de keerzijde van deze huurovereenkomst” waarmee de verzoekende partijen “verklaren in te stemmen”. De verzoekende partijen leggen deze algemene beschikkingen niet voor.

De verzoekende partijen leggen evenmin het bewijs van registratie van hun respectieve huurovereenkomst voor.

5. De verzoekende partijen stellen dat zij “van het bestreden besluit (kennis namen) op dinsdag 2 januari 2013 door tussenkomst van de eigenares, de nv Kapri”.

IV. Onderzoek van de vordering

6. Overeenkomstig artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, 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. De toepassing van de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid verstoort het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad van State ernstig, beperkt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en brengt de uitoefening van de rechten van de verdediging van de verwerende partij aanzienlijk in het gedrang. Hieruit volgt dat de aanwending van die procedure zeer uitzonderlijk moet blijven, in die zin dat ze slechts mag worden aangewend in die gevallen dat het uiterst dringende karakter van de zaak meteen voor iedereen zonder meer duidelijk is, ofwel door de verzoekende partij op duidelijke en onomstootbare wijze wordt aangetoond. Dit laatste impliceert dat de verzoekende partij aan de hand van precieze en concrete gegevens aantoont dat de schorsing van de tenuitvoerlegging, indien zij pas na het afwikkelen van de gewone schorsingsprocedure zou worden uitgesproken, onherroepelijk te laat zou komen om het nadeel op te vangen. Bijgevolg is het gegeven dat het nadeel of het risico erop langer blijft voortbestaan wanneer de gewone schorsingsprocedure wordt gevolgd, op zich nog geen reden om te besluiten dat de uiterst dringende noodzakelijkheid aanwezig is. Daar anders over oordelen zou betekenen dat alle schorsingsprocedures volgens de procedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid zouden kunnen worden behandeld, wat de negatie zelve van de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid en van het zeer uitzonderlijke karakter van de schorsingsprocedures bij uiterst dringende noodzakelijkheid zou betekenen.

8. De verzoekende partijen zetten met betrekking tot de uiterst dringende noodzakelijkheid uiteen wat volgt:

- “• Door de beslissing van de minister is de onmiddellijke ontruiming van het gebouw door eenvoudige beslissing van de burgemeester of de minister mogelijk geworden, waardoor verzoekers onmiddellijk van hun recht zouden worden ontnomen om de door hen gehuurde studio's te betrekken;
- Gelet op de examenperiode van januari 2013 (en de blok- en examenperiode beginnende eind april 2013) is het uiterst dringend noodzakelijk dat verzoekers de examenperiodes kunnen overbruggen zonder te moeten vrezen dat zij van de ene op de andere dag worden gedwongen te vertrekken uit hun vertrouwde omgeving, alwaar zij studeren en vanwaar zij zich naar hun examens begeven.

- Gelet op de beperkte oppervlakte van de woningen -het zijn namelijk studentenstudio's- zou het uitvoeren van herstellingen door de eigenares resulteren in een de facto tijdelijke uithuiszetting voor verzoekers daar deze minstens geconfronteerd zullen worden met een lawaai overlast en hinder door de verbouwingen tijdens de te overbruggen blok- en examenperiodes.
- Verzoekers merken voorts op dat de door hen gehuurde studio's en het gebouw in het algemeen in goede staat zijn en hen de nodige luxe en comfort bieden, welke zeker niet aanwezig zijn in de gemiddelde studio's beschikbaar op de markt. Verzoekers vrezen dan ook dat zij bij ontruiming van het gebouw geen andere geschikte huurlocatie zouden vinden, hetgeen nefaste gevolgen zal hebben op hun studies en financiële situatie.

Het gaat bovendien niet op dat verzoekers het door hen aangevoerde nadeel dienen te ondergaan in afwachting van een vemietigingsarrest dat welhaast onvermijdelijk lijkt te zijn. (...)

Om deze redenen kan de gewone schorsingsprocedure geen soelaas bieden”.

9. De verzoekende partijen moeten, voor de beoordeling van het al dan niet voorhanden zijn van de uiterst dringende noodzakelijkheid, niet aantonen dat hun nadeel groot is of dat het door bepaalde feitelijke omstandigheden kan verergeren, maar wel dat de realisatie van het nadeel -of het verergeren ervan- vooraleer de Raad van State volgens de gewone schorsingsprocedure een uitspraak zou doen, i.e. binnen vijfenveertig dagen na het instellen van de vordering, die uitspraak om reden van de inmiddels onomkeerbaar gevestigde situatie tot een formele procedurestap zou herleiden.

De verzoekende partijen tonen dit te dezen niet aan. De gegevens van het dossier bevatten geen sporen van een reële mogelijkheid dat één van de bevoegde besturen de onmiddellijke ontruiming van de door hen gehuurde woningen zal bevelen als gevolg van de bestreden ongeschiktverklaring ervan. De verzoekende partijen leggen evenmin concrete, tastbare gegevens voor over hun studies en/of over “de examenperiodes (die zij moeten) kunnen overbruggen”. Het blijkt niet dat de n.v. Kapri aanstalten zou maken tot “het uitvoeren van herstellingen” waarvoor laatstgenoemde overigens een -wegens buitenwone omstandigheden verlengbare- termijn van 12 maanden voor niet bouwvergunningsplichtige werken en van 36 maanden voor bouwvergunningsplichtige werken werd toegestaan in het bestreden besluit. De verzoekende partijen verwarren klaarblijkelijk het vereiste van het moeilijk te

herstellen ernstig nadeel met het vereiste van de uiterst dringende noodzakelijkheid.

10. Er is niet voldaan aan de eerste in artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarde. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verwerpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op 1925 euro, ieder voor een elfde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien januari 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,
bijgestaan door

Astrid Truyens,

wnd. voorzitter, staatsraad,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Pierre Lefranc