

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 222.051 van 14 januari 2013
in de zaak A. 207.558/X-15.317.**

In zake : de n.v. KAPRI
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Benoit Simpelaere
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Kunstlaan 46
 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 Michel Segers, die loco advocaat Benoit Simpelaere verschijnt voor de verzoekende partij, 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 verzoekende partij 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. Het bestreden besluit wordt aan de verzoekende partij betekend met een ter post aangetekende brief van 17 december 2012, door de postbode voor ontvangst aan het adres van de verzoekende partij aangeboden op dinsdag 18 december en door de verzoekende partij afgehaald op vrijdag 21 december 2012.

5. De verzoekende partij legt 10 “huurovereenkomst(-en) voor een studentenkamer” over met “aanvang op 1/9/2012 om te eindigen op 25/8/2013” telkens met de uitdrukkelijke verklaring van elke huurder “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”.

Artikel 10 van elk huurcontract bepaalt wat volgt:

“De verhuurder heeft het recht om dringende herstellingen uit te voeren gedurende de overeenkomst. De verhuurder mag echter geen verbouwingswerken/wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed tijdens de blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwings- en veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden”.

6. De verzoekende partij legt een door de gedelegeerd bestuurder J. Billiet voor eensluidend verklaard uittreksel over uit de notulen van de raad van bestuur van 3 januari 2013 die “beslist dat (...) de Raad van State gevat zal worden tegen het (bestreden) ministerieel besluit”.

De verzoekende partij legt noch de statuten, de akte van aanstelling van de raad van bestuur, noch de samenstelling van de raad bestuur bij de beslissing om in rechte te treden voor.

IV. Onderzoek van de vordering

7. 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.

8. 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.

9. Het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid tot schorsing wordt mede afgemeten aan de haast die de verzoekende partij zelf betoont bij het instellen van haar vordering. De noodzaak om na de kennisname van de griefhoudende beslissing met passende voortvarendheid de vordering bij de Raad van State in te leiden is immers inherent aan het zeer uitzonderlijk en zeer ongewoon karakter van de uiterst dringende procedure. Diligent optreden is een gegeven dat bijgevolg vervat is in de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid en is een dwingende vereiste die moet zijn vervuld opdat de

Raad van State een verzoekende partij mag toelaten tot de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Van de eisende partij -die haar nadeel immers zo ziet dreigen dat zij zelfs de gewone schorsing niet kan afwachten- wordt gevegd dat zij al het nodige heeft gedaan om de schade te voorkomen en om de zaak zo spoedig mogelijk aanhangig te maken bij de Raad van State.

10. De verzoekende partij zet met betrekking tot de uiterst dringende noodzakelijkheid uiteen wat volgt:

“De ongeschiktverklaring heeft immers de volgende gevolgen:

- De vermelde woningen worden op datum van het besluit in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen opgenomen. Deze lijst is publiek consulteerbaar en leidt dus tot imagoschade;
- Zolang de woning op de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, rust er bovendien een recht van voorkoop op de woning ten behoeve van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen;
- Het verhuren, ter beschikking stellen of te huur stellen van de woning is daarenboven strafbaar en kan bestraft worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25000 euro. (artikel 20 §1 decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).
- Verzoekster, die een goede reputatie heeft op de markt van studentenkamers en studio's, en gekend is als een onderneming die goede studentenaccommodatie aanbiedt, ondervindt hierdoor plots een aanzienlijke reputationele schade.
- De mogelijkheid voor de burgemeester/Vlaamse regering om de ontruiming van de woningen te bevelen. Dit betekent dat de studenten, temidden van de examenperiode, letterlijk op straat zouden kunnen worden gezet. Dit houdt bovendien een flagrante schending in van de rechten van deze studenten nu zij in de beslissingsprocedures nooit werden gehoord door de burgemeester/Vlaamse Regering;
- Ingrijpende verstoring van de economische activiteiten van verzoekster. De facto houdt de ongeschiktverklaring een verdoken onteigening in van verzoekster's recht om haar nochtans kwaliteitsvolle studio's te kunnen verhuren;

Het hoeft derhalve weinig betoog dat het ministeriële besluit zeer verregaande gevolgen teweegbrengt voor verzoekster, met in het bijzonder de strafbaarstelling die ertoe kan leiden dat verzoekster veroordeeld wordt tot een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25000 euro, alsook de onherstelbare reputatieschade;

Daarenboven is de onmiddellijke ontruiming van het gebouw door eenvoudige beslissing van de burgemeester of de minister mogelijk

geworden, waardoor dit de economische activiteiten van verzoekster, het verhuren van vastgoed, uiteraard ingrijpend zal verstoren.

Teneind het nadeel voor verzoekster te vermijden, die zich in een uiterst precaire situatie bevindt, dringt een uiterst dringende schorsing zich op om een einde te maken aan de wederrechtelijke toestand waarin verzoekster zich bevindt alsook met betrekking tot alle andere moeilijk te herstellen schade, daar de schade zich met het verstrijken van de tijd exponentieel zal vergroten. Desgevolgens zal een gewone schorsingsprocedure niet volstaan”.

11. De verzoekende partij moet, voor de beoordeling van het al dan niet voorhanden zijn van de uiterst dringende noodzakelijkheid, niet aantonen dat haar 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 partij toont dit te dezen niet aan. De verzoekende partij stelt niet dat zij de intentie heeft om de woningen die het voorwerp zijn van het bestreden besluit, te verkopen. De gegevens van het dossier bevatten geen spoor van een strafvervolging van de verzoekende partij, of de reële intentie daartoe, door de bevoegde instanties. De gegevens van het dossier bevatten evenmin sporen van een reële mogelijkheid dat één van de bevoegde besturen de onmiddellijke ontruiming van de door de verzoekende partij verhuurde woningen zal bevelen als gevolg van de bestreden ongeschiktverklaring van die woningen. De verzoekende partij verwacht klaarblijkelijk het vereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel met het vereiste van de uiterst dringende noodzakelijkheid.

12. De bestreden beslissing werd door de verzoekende partij afgehaald op het postkantoor op 21 december 2012 en is niet zomaar een beslissing die plots of onverwachts ten aanzien van de verzoekende partij is genomen. Ze is het resultaat van een administratieve beroepsprocedure die de verzoekende partij zelf heeft ingesteld. De voorliggende vordering is niettemin pas op 4 januari 2013 -dus veertien dagen later en zonder verantwoording

daarvoor van de verzoekende partij- ingesteld. Dit is voor een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, schromelijk laat.

13. 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 partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op 175 euro.

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