

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIVe Kamer

A R R E S T

**nr. 248.922 van 13 november 2020
in de zaak A. 232.179/XIV-38.521**

In zake: 1. Kristian NOBELS
2. de bv IMMO NOBELS
3. de vzw CIB OOST-VLAANDEREN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Frank Burssens
kantoor houdend te 9052 Gent
Bollebergen 2A bus 20
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de BELGISCHE STAAT, vertegenwoordigd door
de minister van Binnenlandse Zaken, Institutionele
Hervormingen en Democratische Vernieuwing
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Nicolas Bonbled, Thomas Eyskens en
Junior Geysens
kantoor houdend te 1000 Brussel
Bischoffsheimlaan 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 5 november 2020, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van het ministerieel besluit van 1 november 2020 ‘houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken’, “in zoverre uit dit besluit geïnterpreteerd kan worden dat plaatsbezoeken door vastgoedmakelaars en vastgoedkantoren verboden zijn in de periode 2 november 2020 - 13 december 2020 en waarvan de niet-naleving strafrechtelijk worden beteugeld”.

De vordering strekt er voorts toe “bij wijze van voorlopige

maatregel aan de Belgische Staat onmiddellijk het verbod op te leggen om op enigerlei wijze (verder) uitvoering te geven aan het bestreden ministerieel besluit van 1 november 2020”.

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 12 november 2020 om 15.00 uur.

Staatsraad Kaat Leus heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Frank Burssens en Laura De Smijter, die verschijnen voor de verzoekende partijen, en advocaten Simon Claes, Thomas Eyskens en Junior Geysens, die verschijnen voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Alexander Van Steenberge heeft een met het dispositief overeenstemmend 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. Zoals de verzoekende partijen uiteenzetten, wordt België sedert medio maart 2020 geconfronteerd met de wereldwijde coronaviruspandemie. De verwerende partij wordt ertoe genoodzaakt, zoals de overheden in vele andere landen, om de noodzakelijke, bijwijlen ingrijpende en drastische maatregelen te nemen om die pandemie in te dijken.

Bij artikel 1 van het ministerieel besluit van 13 maart 2020 ‘houdende de afkondiging van de federale fase betreffende de coördinatie en het beheer van de crisis coronavirus COVID-19’ is de federale fase van het nationaal noodplan afgekondigd. Dit ministerieel besluit is diezelfde dag in werking getreden.

Om deze pandemie te bestrijden, werd in de maanden maart, april en mei 2020 in België een algemene *lockdown* afgekondigd. Deze *lockdown* heeft geleid tot een totale sluiting van de meeste bedrijfssectoren, waaronder de vastgoedsector. Bij een ministerieel besluit van 18 maart 2020 ‘houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID - 19 te beperken’ wordt een “thuisblijfplicht” afgekondigd, niet-essentiële winkels en ondernemingen moeten sluiten, telethuiswerk voor niet-essentiële bedrijven wordt (in regel) verplicht, enzovoort. Concreet leidt dit ertoe, wat de vastgoedsector betreft, dat geen huisbezoeken meer kunnen plaatsvinden.

Het genoemde ministerieel besluit van 18 maart 2020 wordt meermaals gewijzigd respectievelijk vervangen maar de *lockdown*-maatregelen blijven in essentie ook gehandhaafd in april en (deels) mei 2020 en hebben gemeen, variërend in functie van de ernst en omvang van de pandemie, het aantal menselijke verplaatsingen en contacten tijdelijk te beperken om de verspreiding van het virus tegen te gaan.

3.2. Na die periode van strikte *lockdown* in het voorjaar kon de sociale, culturele en economische activiteit vanaf mei geleidelijk en gradueel worden hervat, in verschillende mate en met verschillende ritmes. De principiële sluiting van de ondernemingen en dienstverleners wordt vervangen door een voorwaardelijke toelating om diensten aan te bieden aan consumenten, in overeenstemming met een hele reeks gezondheidsregels die worden vastgesteld bij opeenvolgende ministeriële besluiten, genomen na advies van adviesorganen en na beraadslaging in onder meer de Ministerraad. De in acht te nemen sanitaire

voorzorgsmaatregelen worden veelal per bedrijfssector in een zgn. sectorprotocol nader bepaald, ook wat de vastgoedsector betreft. Met het ministerieel besluit van 5 juni 2020 wordt de eerdergenoemde veralgemeende “thuisblijfplicht” (na enkele eerdere gerichte versoepelingen) opgeheven waardoor - niet-essentiële - verplaatsingen weer mogelijk worden, althans in zoverre die niet leiden tot door het ministerieel besluit verboden samenscholingen of activiteiten.

Wat de vastgoedsector betreft kunnen de activiteiten, met inbegrip van plaats- en huisbezoeken, dan ook worden hervat op voorwaarde dat de strikte gezondheidsmaatregelen worden nageleefd om de verspreiding van het virus te beperken.

3.3. Bij de aanvang van de zomervakantie brengt het ministerieel besluit van 30 juni 2020 ‘houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken’ - in het licht van de zogenaamde exit-strategie - verdere versoepelingen, steeds met inachtneming van de vereiste sanitaire maatregelen.

Na het zomerreces blijkt echter dat de epidemiologische situatie opnieuw zorgen baart. Sedert eind september heeft de steeds snellere toename van het aantal besmettingen de verwerende partij ertoe aangezet om opeenvolgende nieuwe en strengere noodmaatregelen te nemen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan, wat onder meer gebeurt bij ministeriële besluiten van 18, 23 en 28 oktober 2020. Beoogd wordt te vermijden dat de ziekenhuizen en meer in het bijzonder de diensten voor intensieve zorg niet langer in staat zouden zijn om in de vereiste gezondheidszorgen te voorzien.

3.4. Omdat er na de maatregelen genomen bij het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 nog steeds geen noemenswaardige verbetering was waar te nemen van de epidemiologische situatie en die door de adviserende organen, mede gelet op de druk op de ziekenhuizen, als “dramatisch” wordt aangezien, neemt de minister van Binnenlandse Zaken op 1 november 2020 een nieuw ministerieel

besluit ‘houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken (hierna: het ministerieel besluit van 1 november 2020). De maatregelen zijn overeenkomstig artikel 12 van toepassing tot en met 13 december 2020.

Het ministerieel besluit van 1 november 2020 voert een zogenaamde ‘*lockdown light*’ in wat onder meer inhoudt dat een huishouden in huis maximaal één persoon tegelijk mag ontvangen, dat die persoon een duurzaam onderhouden nauw contact is dat minstens zes weken dezelfde blijft, dat handelszaken en winkels (in beginsel) gesloten zijn, dat bedrijven en openbare diensten open blijven, mits naleving van de verplichtingen inzake telewerk, mondmasker en *social distancing*, dat huis-aan-huis verkoop verboden is, dat niet-medische contactberoepen dienen te sluiten, dat telehuiswerk opnieuw verplicht is bij alle ondernemingen, verenigingen en diensten voor alle personeelsleden, tenzij dit onmogelijk is omwille van de aard van de functie of de continuïteit van de bedrijfsvoering, de activiteiten of de dienstverlening, enzovoort.

3.5. Wat de vastgoedsector betreft, zijn vooral van belang de artikelen 3 en 6 van het genoemde ministerieel besluit van 1 november 2020 waarbij artikel 5 respectievelijk artikel 8 van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 worden gewijzigd. Artikel 3 van het ministerieel besluit van 1 november 2020 wijzigt artikel 5 van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 als volgt:

“Onverminderd artikel 8, oefenen de ondernemingen en verenigingen die goederen of diensten aanbieden aan consumenten hun activiteiten uit overeenkomstig het protocol of de daartoe op de website van de bevoegde overheidsdienst bekendgemaakte minimale algemene regels. [...]”.

Bij artikel 6 van het ministerieel besluit van 1 november 2020 wordt in artikel 8 van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 een paragraaf 3 toegevoegd die luidt:

“[...]

§ 3. De onderdelen van ondernemingen en verenigingen die diensten aanbieden aan consumenten zijn gesloten voor het publiek, met inbegrip van dienstverlening aan huis, zoals onder meer:

1° de schoonheidssalons;

2° de niet-medische pedicurezaken;

3° de nagelsalons;

4° de massagesalons;

5° de kapperszaken en barbiers;

6° de tatoeage- en piercingsalons.

In afwijking van het eerste lid, mogen de handelszaken, private en publieke bedrijven en diensten die noodzakelijk zijn voor de bescherming van de vitale belangen van de Natie en de behoeften van de bevolking bedoeld in de bijlage van dit besluit hun dienstverlening fysiek verderzetten, onverminderd de artikelen 2 en 5.”.

Tot die in de bijlage opgenomen bedrijven en diensten “die noodzakelijk zijn voor de bescherming van de vitale belangen van de Natie en de behoeften van de bevolking” behoren onder meer de notarissen, de landmeters-experts en de (erkende) sociale huisvestingsmaatschappijen doch niet de vastgoedkantoren.

Dit ministerieel besluit van 1 november 2020 is het bestreden besluit.

3.6. Teneinde de bevolking wegwijs te maken in de van kracht zijnde maatregelen, beheert de FOD Volksgezondheid de webpagina “www.infocoronavirus.be”. Op deze webpagina wordt een lijst bijgehouden met veelvoorkomende vragen “Frequently asked questions” (hierna: ook ‘FAQ’). In deze FAQ, versie van 2 november 2020 om 13.30 uur, zoals van toepassing vanaf 2 november 2020 luidt het antwoord op vraag 13:

“13. Mogen immo-agentschappen hun activiteiten verder zetten?

Immo-agentschappen zijn niet opgenomen in de bijlage van het ministerieel besluit en mogen dus geen publiek ontvangen. Plaatsbezoeken of huisbezoeken in het kader van een verkoop of verhuur zijn niet toegestaan.”.

Inmiddels is dit onderdeel van de FAQ als volgt gewijzigd:

“13. Mogen immo-agentschappen hun activiteiten verder zetten?

Immo-agentschappen mogen geen publiek ontvangen, tenzij in het kader van professionelen en dit enkel op afspraak. Plaatsbezoeken of huisbezoeken in het kader van een verkoop of verhuur aan particulieren zijn dus niet toegestaan. Het nakomen van wettelijke verplichtingen, zoals bijvoorbeeld de opmaak van een plaatsbeschrijving bij de aanvang van een huurovereenkomst, blijft wel mogelijk.”.

IV. Voorwerp van de vordering

4. De verzoekende partijen bestrijden formeel het integrale ministerieel besluit van 1 november 2020. Zij verduidelijken evenwel dat zij de schorsing vorderen “in zoverre uit [het bestreden besluit] geïnterpreteerd kan worden dat plaatsbezoeken door vastgoedmakelaars en vastgoedkantoren verboden zijn in de periode 2 november 2020 - 13 december 2020 en waarvan de niet-naleving strafrechtelijk worden beteugeld”.

Rekening houdend met de uiteenzetting van hun belang en in het licht van de aangevoerde middelen, moet evenwel het voorwerp van de vordering, zoals ze is ingesteld, geacht worden in essentie beperkt te zijn tot artikel 6 van het derde bestreden besluit in zoverre het aan artikel 8 van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 een nieuwe paragraaf 3 toevoegt, aldus geïnterpreteerd dat deze maatregel inhoudt dat het de vastgoedmakelaar en de vastgoedkantoren verbiedt “plaatsbezoeken” te verrichten in de periode van 2 november tot en met 13 december 2020 en waarvan de niet-naleving strafrechtelijk wordt beteugeld. Het is ook op deze onmogelijkheid om nog langer “plaatsbezoeken” te verrichten of uit te voeren dat de verzoekende partijen het “ernstig, actueel en persoonlijk nadeel” betrekken dat zij ter staving van de uiterst dringende noodzakelijkheid aanvoeren.

Wat de vordering betreft tot het horen opleggen aan de verwerende partij, bij wijze van voorlopige maatregel, van een verbod om op enigerlei wijze verder uitvoering te geven aan het bestreden besluit, verklaren de verzoekende partijen, desgevraagd, ter terechtzitting dat, aldus geformuleerd, de

vordering tot het opleggen van een voorlopige maatregel “overlapt” met de vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het verbod om plaatsbezoeken te organiseren.

De vorderingen worden hierna, aldus begrepen, beoordeeld.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de door de verwerende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexcepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden alleen nodig zijn indien de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

6. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid slechts worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden en dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is die onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing.

VII. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Uiteenzetting van de uiterst dringende noodzakelijkheid

7. In het verzoekschrift wordt onder het kopje ‘uiterst dringende noodzakelijkheid’ uiteengezet, dat de voorliggende vordering uiterst dringend en noodzakelijk is “aangezien het bestreden besluit op 1 november 2020 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en reeds op 2 november 2020 in werking is getreden”, wat meebrengt dat de daaruit voortvloeiende verboden, vanaf 2 november 2020 met onmiddellijke ingang toepassing vinden. Vastgoedmakelaars dienen vanaf die datum achter gesloten deuren te werken, mogen geen plaatsbezoeken meer organiseren, reeds geplande bezoeken moeten worden geannuleerd wat voor kandidaat-kopers en kandidaat- huurders “een klap in het gezicht is”. De vastgoedmakelaars verliezen de mogelijkheid om de woning te verkopen/verhuren en kunnen evenmin nog een commissie ontvangen. De verzoekende partijen besluiten vervolgens dat “de uiterst dringende noodzakelijkheid en de schadelijke gevolgen hiervan “voor zich [spreken]”. Tot slot, wijzen ze op de diligentie die ze aan de dag hebben gelegd aangezien het verzoekschrift amper 4 dagen na de bekendmaking van het bestreden besluit is ingediend.

Onder het kopje “de schadelijke gevolgen” herhalen de verzoekende partijen dat het “vast [staat] dat (de leden van) verzoekende partijen schade zullen lijden door het [bestreden] besluit”. Ze zullen *quasi* geen woningen meer kunnen verkopen/verhuren en bijgevolg geen commissie meer innen, terwijl de kosten wel blijven doorlopen. Minstens is er sprake van “bijzonder aanzienlijke ongemakken hetgeen op zich ook al volstaat om tot schorsing over te gaan”. Bovendien treedt concurrentievervalsing op omdat notariaten, advocaten en sociale huisvestingsmaatschappijen wel nog plaatsbezoeken mogen organiseren omdat zij worden aanzien als essentiële ondernemingen. Omdat *quasi* elke potentiële koper of huurder het onroerend goed wil bezichtigen alvorens het aan te kopen of te huren brengt dat verbod op het organiseren van plaatsbezoeken voor vastgoedmakelaars mee dat de kans op de verkoop of de verhuur van het onroerend

goed drastisch vermindert en notariaten, advocaten en sociale huisvestingsmaatschappijen derhalve over meer middelen beschikken dan vastgoedmakelaars om een onroerend goed te kunnen verkopen of te verhuren. Dit leidt ertoe dat een verkoper of verhuurder er de voorkeur aan zal geven om met een van deze andere vastgoedbemiddelaars “in zee te gaan”, wat leidt tot het verlies aan klandizie en het mislopen van vele commissies. Het spreekt voor zich dat het bestreden besluit een zeer drastische impact heeft op de inrichting van (de leden van) de verzoekende partijen, waarvan de werking fundamenteel wordt verstoord omdat zij met een absoluut verbod op het houden van plaatsbezoeken worden geconfronteerd “zonder enige concrete motivering en zonder enige overgangsperiode”. Met verwijzing naar rechtspraak besluiten de verzoekende partijen dat wanneer een administratieve beslissing een onderneming in de onmogelijkheid brengt het bestaande cliënteel te dienen, wordt aangenomen dat dit hoogdringend is. Een gewone schorsingsprocedure komt ruimschoots te laat voor de verzoekende partijen die - mede door de eerste *lockdown* in het voorjaar 2020 - “reeds langdurig en definitief geschaad zijn” door de reeds genomen overheidsbeslissingen en door het bestreden besluit.

Beoordeling

8. De schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid houdt een ernstige verstoring in van het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad van State, herleidt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en beperkt in aanzienlijke mate de uitoefening van de rechten van verdediging van de verwerende partij.

De aanwending van die procedure moet dan ook zeer uitzonderlijk blijven in die zin dat ze slechts mag worden aangewend in die enkele gevallen dat het uiterst dringende karakter van de zaak door de verzoekende partij op duidelijke en onomstootbare wijze wordt aangetoond. Luidens artikel 16, § 1, eerste lid, 7°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 ‘tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State’, bevat het verzoekschrift

waarin de uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangevoerd daartoe “een uiteenzetting van de feiten die de uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen”.

Dit impliceert dat een verzoekende partij aan de hand van precieze en concrete gegevens aannemelijk maakt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging, indien ze pas na het afwikkelen van de gewone schorsingsprocedure zou worden uitgesproken, onherroepelijk te laat zou komen om het nadeel op te vangen of de belangen van de verzoekende partij veilig te stellen.

De uiterst dringende noodzakelijkheid kan daarenboven niet voortkomen uit de enkele omstandigheid dat ingevolge de doorlooptijd van de zaak een uitspraak volgens de gewone schorsingsprocedure of een uitspraak ten gronde zou tussenkomen in een min of meer verre toekomst, waardoor de gewone schorsings- of annulatieprocedure verzoeker niet toelaat een arrest te verkrijgen voordat de bestreden handeling zijn volledige uitwerking heeft gehad. Opdat aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan is, moet deze vaststelling ten minste gepaard gaan met andere feitelijke gegevens die eigen zijn aan de voorliggende zaak en die aantonen dat de uiterst dringende noodzakelijkheid eraan inherent is.

Niet minder dan het geval is in de gewone schorsingsprocedure, is daartoe vereist dat de verzoekende partij het resultaat van de procedure ten gronde niet kan afwachten om haar beslissing te verkrijgen, “op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen” (memorie van toelichting, *Parl.St.* Senaat 2012-2013, 5-2277/1, 13).

9. Door hun vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te dienen binnen vier dagen na publicatie van de bestreden beslissing, hebben de verzoekende partijen de vereiste diligentie betoont, wat op zich evenwel niet volstaat om de uiterst dringende noodzakelijkheid aan te tonen.

Diligent optreden bij het inleiden van een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is weliswaar een noodzakelijke maar geen voldoende voorwaarde opdat aan het vereiste van de uiterst dringende noodzakelijkheid zou zijn voldaan.

10. Evenmin volstaat het gegeven dat de maatregel al in werking is getreden, noch dat de doorlooptijd van de gewone schorsingsprocedure en vernietigingsprocedure de geldingsduur van de bestreden maatregel (te dezen tot 13 december 2020), overtreft opdat aan het vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid zou zijn voldaan. Stellen dat de doorlooptijd van een annulatieprocedure te lang duurt of dat het resultaat van een annulatieprocedure niet kan worden afgewacht, volstaat niet. Het moeten afwachten van het normale procedureverloop in het kader van een beroep tot nietigverklaring of een gewone schorsingsprocedure maakt het onvermijdelijke lot uit van elke beroepindiener en het staat aan een verzoekende partij die erop aandringt dat haar zaak bij voorrang wordt behandeld om aan te tonen, en zulks aan de hand van concrete, specifieke op haar betrekking hebbende en verifieerbare gegevens, dat zij het resultaat van de procedure tot nietigverklaring of de gewone schorsingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met ernstige schadelijke gevolgen, wat zoals hierna zal blijken de verzoekende partijen nalaten te doen.

11. Wat de “financiële schade” betreft waarover de verzoekende partijen zich te dezen beklagen - zijnde in wezen het “mislopen van vele commissies” bij het realiseren van een verkoop- of verhuurbemiddelingsopdracht wat een gevolg is van het feit dat zij door de bestreden maatregel geen plaatsbezoeken meer kunnen organiseren waardoor zij ook de mogelijkheid verliezen om de woning te verhuren of te verkopen -, volstaan zij ermee te stellen dat de schadelijke gevolgen hiervan “voor zich spreken” en derhalve verantwoorden dat de afhandeling van het geschil volgens de gewone schorsings- of vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

Anders dan de verzoekende partijen dat zien, spreekt dat naar het oordeel van de Raad van State niet “voor zich”. Hoewel het zich laat verstaan dat

de vastgoedsector met name werd getroffen door de sluitingsmaatregelen in de maanden maart, april en mei 2020 die werden genomen als onderdeel van de strijd tegen de pandemie evenals door de voorliggende bestreden maatregel, dan nog is vereist dat de verzoekende partijen, willen zij spoedeisendheid, te dezen een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoorden, concreet aantonen aan de hand van verifieerbare gegevens en stavingsstukken welke de schade is die de verzoekende partijen hebben geleden. Aangenomen dat, zoals de verzoekende partijen ter terechtzitting stellen, het verrichten van een plaatsbezoek een essentieel element is in de onroerend goed-transactieketen van de vastgoedmakelaar, dan nog is daarmee op zich niet aangetoond dat het tijdelijk stilleggen van dat element in de transactieketen om dwingende gezondheidsredenen - een *stand still* die in wezen de ganse maatschappij treft -, tot gevolg heeft dat de onderneming van de verzoekende partijen onherroepelijk in gevaar is gebracht. Een financieel-economisch nadeel verantwoordt in de regel niet de spoedeisendheid - laat staan de uiterst dringende noodzakelijkheid - tenzij de verzoekende partijen concreet kunnen aantonen in een zodanige penurie te zitten dat zij de normale afloop van de procedure niet kunnen afwachten; bewijs dat zoals hierna zal blijken door geen van de verzoekende partijen wordt geleverd. Geen van hen stelt de Raad van State immers in staat om aan de hand van concrete, verifieerbare cijfergegevens na te gaan waarom zij onmogelijk een behandeling van hun beroep ten gronde of minstens een gewone schorsingsprocedure kunnen afwachten. Het feit dat de bestreden maatregel tijdelijk is en in beginsel afloopt op 13 december 2020 doet daaraan niet af.

Te dezen, leggen geen van deze verzoekende partijen een overtuigend boekhoudkundig document over dat kan verantwoorden dat hun respectieve ondernemingen door het bij de bestreden handeling opgelegde verbod om huisbezoeken te verrichten, in ernstige moeilijkheden verkeren. Ze leggen geen factuur voor, geven geen overzicht van hun algemene financiële situatie, geen overzicht van inkomsten of commissies noch uittreksels van bankrekeningen die een nauwkeuriger beeld geven van de economische schade die ze claimen of de financiële situatie waarin ze zich bevinden noch geven ze cijfers, laat staan details,

over de werkelijke kosten die ze verschuldigd zijn “en blijven doorlopen”, noch of zij steunmaatregelen waarin de overheden hebben voorzien, kunnen genieten of genieten; zelfs geen gegevens over de impact van de bestreden maatregel op hun respectieve omzetcijfer of de omzetcijfers van hun leden. Ten slotte weet de Raad van State niet of ze een bepaalde activiteit hebben gehandhaafd, hoe, in voorkomend geval, de verkoop van nieuwbouw of verkoop op plan, de verkoop/verhuur *business to business* in een professionele context, en dergelijke meer, is verlopen. Evenmin voeren zij aan dat de bestreden maatregel leidt tot faillissement of hun voortbestaan ernstig hypothekeert.

Er wordt derhalve niet aangetoond in welke mate de thans bestreden maatregel die in beginsel zes weken aanhoudt, voor elk van hen, het risico op faillissement of een zodanige achteruitgang inhoudt dat hun economische overleving in het gedrang wordt gebracht of de continuïteit en werking van hun onderneming onherstelbaar wordt aangetast, waarbij ermee rekening moet worden gehouden dat de financiële draagkracht van de ene verzoekende partij niet identiek is aan die van de andere. Bovendien konden tijdens de periode van de (volledige) *lockdown* in het voorjaar en gedurende de huidige ‘*lockdown light*’ vastgoedkantoren bepaalde activiteiten (via thuiswerk en *online*-contacten) blijven uitoefenen en toekomstige transacties voorbereiden waaronder het in contact brengen van eigenaars en potentiële huurders/kopers, ook al zijn zogenaamde “plaatsbezoeken” met consumenten niet mogelijk. In wezen gaat het overigens om huisbezoeken aangezien niets een potentiële koper of huurder verhindert om de locatie “buitenshuis” te bezichtigen. Dit laatste blijft tijdens de huidige *lockdown* mogelijk aangezien niet-essentiële verplaatsingen zijn toegestaan, anders dan het geval was in het voorjaar 2020 wanneer niet-essentiële verplaatsingen verboden waren. Voorts wordt niet duidelijk gemaakt of één of meer van deze verzoekende partijen al dan niet een activiteit als syndicus vervult, wat een toegelaten - zelfs essentiële en dus noodzakelijke - activiteit is, noch welke omvang die activiteit desgevallend vertegenwoordigt.

12. Wat het door de verzoekende partijen ingeroepen “concurrentieel nadeel” betreft, dat er in is gelegen dat zij - anders dan andere vastgoedbemiddelaars - geen plaatsbezoeken kunnen organiseren, waardoor zij “niet langer de dienstverlening kunnen bieden die [hun cliënten] mogen verwachten van een professionele speler”, wat er dan weer toe leidt dat die andere marktspelers een concurrentieel voordeel genieten, staven zij die beweringen evenmin op een wijze die de Raad van State ervan kan overtuigen dat de voorliggende vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet worden behandeld. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk noch tonen zij aan, laat staan aan de hand van stavingsstukken, dat wat zij beweren te verliezen zou zijn gevloeid naar hun concurrenten. Zij maken evenmin redelijkerwijze aannemelijk dat een verkoper of verhuurder waarmee zij een verkoop of verhuurbemiddelingsovereenkomst hebben gesloten zonder meer vrij zou zijn om naar de concurrentie te stappen, laat staan zonder vergoeding. Evenmin wordt redelijkerwijze aannemelijk gemaakt dat verkopers voor nieuwe verkoopbemiddelingsopdrachten plots op noemenswaardige wijze zouden overstappen naar bijvoorbeeld notarissen, die overigens op de verhuurmarkt niet actief blijken te zijn en waarvan de vastgoedbemiddelingsactiviteit ook wettelijke beperkingen kent, onder meer op het vlak van prospectie. Niet blijkt dat de marktverhoudingen plots zouden zijn gewijzigd. Bovendien geldt de sluitingsplicht slechts voor de fysieke dienstverlening aan consumenten zodat vastgoedmakelaars aan particulieren verder dienstverlening kunnen blijven verlenen, zij het via elektronische kanalen, wat inhoudt dat zij verkopen/verhuringen kunnen voorbereiden, potentiële partijen met elkaar in contact brengen, enzovoort.

13. Voorts, ziet de Raad van State niet wat de verzoekende partijen precies beogen wanneer zij stellen dat het moeten annuleren van reeds geplande plaatsbezoeken “een klap in het gezicht” zou zijn van hun cliënteel. In de mate dat zij daarin een (gevolg)schade zouden ontwaren van de bestreden maatregel aan hun reputatie of hun imago jegens kandidaat-verkopers en verhuurders en kandidaat-kopers en huurders, leveren zij daarvan alvast geen enkel bewijs. De

bestreden handeling is geenszins bedoeld om vastgoedmakelaars, vastgoedkantoren of wie dan ook te stigmatiseren en al evenmin om (ver)kopers of (ver)huurders “een klap in het gezicht” toe te dienen. Er kan niet ernstig worden betwist dat de maatregelen die de verwerende partij heeft genomen gericht zijn op de ganse bevolking en van eenieder inspanningen vereisen om de pandemie zo effectief mogelijk te bestrijden en tijdelijk de sociale contacten zoveel als mogelijk te verminderen zolang de sanitaire crisissituatie dat vereist.

14. Specifiek wat de derde verzoekende partij betreft, stelt de Raad van State nog vast dat zij evenmin aangeeft hoe haar bestaan of de uitoefening van haar eigen activiteit op korte termijn in gevaar wordt gebracht. Het volstaat niet te verwijzen naar de nadelen die haar leden door de bestreden maatregel kunnen ondervinden zonder, met het oog op een behandeling van de voorliggende zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid, enig stavingstuk daartoe bij te brengen. Al evenmin blijkt dat deze omstandigheid gevolgen heeft die haar (economisch) voortbestaan - of haar werking aantast zodat zij in haar continuïteit wordt bedreigd - of enig andere onherroepelijke schade teweeg brengt die zij niet kunnen lijden in afwachting van de doorlooptijd van de gewone procedures.

15. Uit wat voorafgaat, volgt dat de uiterst dringende noodzakelijkheid niet is aangetoond.

VIII. Conclusie

16. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen.

IX. Vordering tot het opleggen van een voorlopige maatregel bij uiterst dringende noodzakelijkheid

17. De verzoekende partijen vragen dat de Raad van State bij wijze van voorlopige maatregel zou bevelen de verwerende partij “onmiddellijk het verbod op te leggen om op enigerlei wijze (verder) uitvoering te geven aan het bestreden ministerieel besluit van 1 november 2020”, tot de definitieve uitspraak over het voorliggende beroep.

Beoordeling

18. Aangezien uit de beoordeling van de aangevoerde uiterst dringende noodzakelijkheid is gebleken dat aan het vervuld zijn van die grondvoorwaarde niet is voldaan en op grond daarvan de voorliggende vordering tot schorsing moet worden verworpen, moet de accessoire vordering tot het opleggen van een voorlopige maatregel met datzelfde doel, hetzelfde lot ondergaan.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing en tot het opleggen van een voorlopige maatregel.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 600 euro, elk voor een derde, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien november tweeduizend twintig, door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

Geert Debersaques,	kamervoorzitter,
Carlo Adams,	staatsraad
Kaat Leus,	staatsraad,
bijgestaan door	
Johan Pas,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Johan Pas

Geert Debersaques