

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 249.229 van 15 december 2020
in de zaak A. 225.433/X-17.262**

In zake : Alfred GILLISJANS
woonplaats kiezend te 1000 Brussel
Helihavenlaan 10 bus 16

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marie Bourgys
kantoor houdend te 1380 Lasne
Chemin de la Maison du Roi 34/C
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 7 juni 2018, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van 20 maart 2018 die het beroep van verzoeker tegen de beslissing van 24 januari 2018 van de leidend ambtenaar van de cel leegstaande woningen ontvankelijk naar ongegrond verklaart en een administratieve boete van 7.455 euro oplegt.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.
Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 november 2020.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Alfred Gillisjans, die in persoon verschijnt, en advocaat Daisy Daniels, die *loco* advocaat Marie Bourgys verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest andersluidend 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. Verzoeker is eigenaar van een pand, gelegen aan de Rivierstraat 26 te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node).

3.2. Na een plaatsbezoek op 21 oktober 2015, wordt op 22 januari 2016 in het Frans een proces-verbaal ten laste van verzoeker opgesteld, waarbij wordt vastgesteld dat het goed leegstaat in de zin van artikel 15, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

3.3. Met een in het Frans opgestelde aangetekende brief van 22 januari 2016 deelt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, cel leegstaande woningen, (hierna: de leidend ambtenaar) aan verzoeker mee dat de leegstand van een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor huisvesting, gedurende meer dan twaalf opeenvolgende maanden een overtreding vormt in de zin van artikel 20 van de Brusselse Huisvestingscode.

Verzoeker wordt daarbij aangemaand om een einde te maken aan de overtreding binnen drie maanden na het schrijven of om de leegstand te rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht. Er wordt tevens meegedeeld dat, bij gebrek aan een antwoord of indien de overtreding niet wordt beëindigd of naar behoren wordt verantwoord binnen de termijn van drie maanden, een administratieve boete van 7.455 euro zal opgelegd worden.

3.4. Met een aangetekende brief van 4 februari 2016 vraagt verzoeker om de procedure in het Nederlands verder te zetten en preciseert hij dat hij sinds 22 september 2014 eigenaar van het goed is en dat de notaris op de dag van de verkoop meegedeeld heeft dat er geen gewestelijke leegstandsheffing bestond. Hij stelt kennis te hebben genomen van het feit dat het goed op 27 februari 2008 onbewoonbaar werd verklaard wegens stabiliteitsproblemen ten gevolge van een waterlek en dat hij onmiddellijk met renovatiewerken is begonnen. Verzoeker deelt mee dat hij een lening heeft aangevraagd om de renovatie te financieren maar dat deze werd geweigerd omwille van zijn inkomsten.

3.5. Na een plaatsbezoek op 27 april 2017, wordt op 4 mei 2017 in het Nederlands een proces-verbaal ten laste van verzoeker opgesteld, waarbij wordt vastgesteld dat het goed leeg staat in de zin van artikel 15, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

3.6. Met een in het Nederlands opgestelde aangetekende brief van 4 mei 2017 deelt de leidend ambtenaar aan verzoeker mee dat de leegstand van een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor huisvesting, gedurende meer dan twaalf opeenvolgende maanden een overtreding vormt in de zin van artikel 20 van de Brusselse Huisvestingscode.

Verzoeker wordt aangemaand om een einde te maken aan de overtreding binnen drie maanden na het schrijven of om de leegstand te rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht. Er wordt tevens meegedeeld dat, bij gebrek aan een antwoord of indien de overtreding niet wordt beëindigd of naar behoren wordt verantwoord binnen de termijn van drie maanden, een administratieve boete van 7.455 euro zal opgelegd worden.

3.7. Met een aangetekende brief van 28 juli 2017 verwijst verzoeker naar zijn brief van 4 februari 2016 en deelt hij mee dat hij de werken heeft moeten onderbreken wegens persoonlijke redenen maar dat hij deze ondertussen heeft hervat. Gelet op de omvang van de werken, stelt verzoeker niet bij machte te zijn om de werken binnen de drie maanden te beëindigen. Ook de samenwerkingsprocedure met een sociaal verhuurkantoor zal niet binnen deze termijn rond zijn. Ten slotte deelt verzoeker mee dat hij thans een pensioeninkomen geniet dat hem zal toelaten om een lening aan te vragen.

3.8. Tijdens een plaatsbezoek op 2 augustus 2017, waarop verzoeker aanwezig is, wordt vastgesteld dat het gebouw volledig onbewoonbaar is.

3.9. Met een aangetekende brief van 10 augustus 2017 deelt de leidend ambtenaar aan verzoeker mee dat de boete tot 4 november 2017 wordt opgeschort en wordt hij verzocht een bewijs van indiening van een stedenbouwkundige vergunning of getekende kostenramingen van bouwwerken te verschaffen, en dit vóór 4 november 2017. Ook wordt gevraagd een realistisch tijdschema over te maken van de verschillende fases van de renovatiewerken en om contact op te nemen met de inspecteur om deze planning vast te stellen en voor te leggen. Er wordt tenslotte vermeld dat, indien geen controle door de inspecteur wordt uitgevoerd vóór 4 november 2017, de boete zal worden betekend.

3.10. Met een aangetekende brief van 27 oktober 2017 herinnert de leidend ambtenaar verzoeker aan zijn brief van 10 augustus 2017 waaraan geen gunstig gevolg werd gegeven en aan het feit dat, bij gebrek aan reactie binnen de 15 dagen, de boete van 7.455 euro zonder andere verwittiging zal betekend worden.

3.11. Met een aangetekende brief van 31 oktober 2017 deelt verzoeker mee dat hij op 27 oktober 2017 aan de bvba V.B. een kostenraming heeft gevraagd, dat er op 30 oktober 2017 een afspraak was gemaakt, maar dat de afgevaardigde van de firma om een hem onbekende reden niet op de afspraak was.

3.12. Met een aangetekende brief van 24 januari 2018 deelt de leidend ambtenaar aan verzoeker mee dat geen enkel gunstig gevolg werd gegeven aan de waarschuwing en dat de inbreuk tot op heden is blijven bestaan. Hij beslist om verzoeker een administratieve boete van 7.455 euro op te leggen.

3.13. Met een aangetekende brief van 20 februari 2018 tekent verzoeker tegen de voormelde beslissing van 24 januari 2018 beroep aan.

3.14. Op 20 maart 2018 beslist de gemachtigde ambtenaar dat het beroep ontvankelijk maar ongegrond is en dat verzoeker een administratieve geldboete van 7.455 euro verschuldigd is.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Onderzoek ten gronde

Uiteenzetting van het verzoekschrift

4. Verzoeker zet in zijn verzoekschrift het volgende uiteen:

“Ik ben niet gehoord geweest (mevrouw De Smackers heeft in december 2017 geen contact opgenomen om de vorderingen te bespreken en heeft me uitdrukkelijk gevraagd te wachten op haar telefoon).

Ten gronde zijn de renovatiewerken zo omvangrijk dat zij in een tijdsbestek van drie maanden onmogelijk kunnen verwezenlijkt worden.

In haar antwoord gebruikt de Gemachtigde Ambtenaar argumenten die enerzijds door mij nooit betwist zijn en anderzijds onnauwkeurigheden die flagrant indruisen tegen de notariële koopakte

Ten gronde wil ik het volgende aanhalen :

1) Op de zitting van de definitieve toewijzing op 22 september 2014 heeft de notaris op mijn vraag expliciet geantwoord dat er geen leegstandsheffing bestaat in het Brussels Gewest. Nochthans verneem ik dat de ordonnantie dateert van 11 j[u]li 2013.

2) De notariële akte beschrijft het goed als volgt : ‘Une maison de commerce....’

3) Na de aankoop ben ik onmiddellijk begonnen met de werken.

4) Ik heb onmiddellijk een lening aangevraagd bij alle mogelijke instellingen, deze werd keer op keer geweigerd daar mijn inkomen onvoldoende was.

5) Op 9/12/2017 werd mij een lening toegekend van 20.000 euro

6) Zoals U in de historiek kunt merken zijn de door mij gevraagde

aannemers ofwel niet opgedaagd, ofwel hebben ze mij de beloofde prijsopgave niet opgemaakt.

7) Heden 7 mei 2018 heb ik uiteindelijk een prijsopgave in mijn bezit waarvan copie in bijlage.

Tot slot meen ik niet voldoende gehoord te zijn.”

Beoordeling

5.1. Verzoeker betoogt in zijn verzoekschrift vooreerst dat hij “niet” gehoord is geweest. In verband met dit niet-horen verwijst hij naar het feit dat “mevrouw [D.S.] in december 2017 geen contact [heeft] opgenomen om de vorderingen te bespreken en [...] uitdrukkelijk [heeft] gevraagd te wachten op haar telefoon”. Dit gegeven wordt evenwel niet aangetoond of aannemelijk gemaakt. Hoe dan ook is verzoeker in de eerste administratieve fase meermaals in de gelegenheid gesteld geweest om zijn bezwaren te uiten en voor zijn zienswijze op te komen.

Immers gaat verzoeker eraan voorbij dat hij op 4 mei 2017 door de leidend ambtenaar van de cel leegstaande woningen werd gevraagd om gebeurlijk “de leegstand te rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht”, dat er op 2 augustus 2017 een plaatsbezoek plaatsvond waarop hij aanwezig was, waarna verzoeker meermaals – met aangetekende brieven van 10 augustus 2017 en 27 oktober 2017 – door de leidend ambtenaar werd aangeschreven. Uit zijn antwoordbrieven van 28 juli 2017 en 31 oktober 2017 blijkt evenwel in wezen niet meer dan dat hij de renovatiewerken aan het kwestieuze goed tijdig wenste te benaarstigen, maar dat dit door omstandigheden verhinderd is geweest.

5.2. In zijn administratief beroepschrift bij de gemachtigde ambtenaar vraagt verzoeker niet om gehoord te worden.

5.3. Verzoeker besluit zijn verzoekschrift met de woorden: “Tot slot meen ik niet voldoende gehoord te zijn”. Met betrekking tot welk aspect verzoeker “niet voldoende” meent gehoord te zijn geweest, is de Raad van State geheel onduidelijk en wordt door verzoeker ook niet aangegeven.

5.4. Verzoeker blijkt voldoende de mogelijkheid te hebben gehad om zijn grieven te uiten.

5.5. Verzoeker beweert in zijn verzoekschrift dat de gemachtigde ambtenaar “[i]n haar antwoord [...] argumenten [gebruikt] die enerzijds door [hem] nooit betwist zijn en anderzijds onnauwkeurigheden [bevat] die flagrant indruisen tegen de notariale koopakte”. Dit betoog wordt evenwel niet concreet toegelicht en vermag zodoende de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan te tonen.

5.6. Verder levert verzoeker in zijn verzoekschrift de volgende kritiek:

“1) Op de zitting van de definitieve toewijzing op 22 september 2014 heeft de notaris op mijn vraag expliciet geantwoord dat er geen leegstandsheffing bestaat in het Brussels Gewest. Nochthans verneem ik dat de ordonnantie dateert van 11 j[u]li 2013.

2) De notariële akte beschrijft het goed als volgt : ‘Une maison de commerce....’

3) Na de aankoop ben ik onmiddellijk begonnen met de werken.

4) Ik heb onmiddellijk een lening aangevraagd bij alle mogelijke instellingen, deze werd keer op keer geweigerd daar mijn inkomen onvoldoende was.

5) Op 9/12/2017 werd mij een lening toegekend van 20.000 euro

6) Zoals U in de historiek kunt merken zijn de door mij gevraagde aannemers ofwel niet opgedaagd, ofwel hebben ze mij de beloofde prijsopgave niet opgemaakt.

7) Heden 7 mei 2018 heb ik eindelijk een prijsopgave in mijn bezit waarvan copie in bijlage.”

5.7. Het betreffen loutere mededelingen, zonder aanduiding van de rechtsregel die verzoeker geschonden acht of de wijze waarop deze rechtsregel volgens hem geschonden zou zijn. Het middel is in zoverre onontvankelijk.

5.8. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, 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 vijftien december tweeduizend twintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust