

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.024 van 16 juni 2022
in de zaak A. 231.851/X-17.806**

In zake : Albrecht DOMEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pascal Mallien
 kantoor houdend te 2600 Antwerpen
 Borsbeeksebrug 36, bus 8
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Walter Muls
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 A. Dansaertstraat 92
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

 Kaatje VAN DEN BROECK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sylvie Goossens
 kantoor houdend te 2830 Willebroek
 Groene Laan 6
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 september 2020, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 24 juli 2020, waarbij de woning te Puurs-Sint-Amands, Dam 76, ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Kaatje Van Den Broeck heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 11 maart 2021. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker, de verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 juni 2022.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Werner Vandenbruwaene, die *loco* advocaat Pascal Mallien verschijnt voor verzoeker, advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sylvie Goossens, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock 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. Verzoeker was, tot aan de verkoop ervan, voor de helft volle eigenaar en voor de helft vruchtgebruiker van het onroerend goed, gelegen Dam 76 te Puurs-Sint-Amunds (hierna: de woning). De tussenkomende partij huurde de woning.

3.2. Op 10 mei 2019 leidt verzoeker een procedure in voor de vrederechter van de gemeente Willebroek in huurontbinding en uithuiszetting wegens het staken van betaling van de huurgelden en om de tussenkomende partij te veroordelen tot de betaling van de huurachterstallen en een verbrekings- en wederverhuringsvergoeding. De tussenkomende partij stelt in deze procedure een tegeneis in tot nietigverklaring van de huurovereenkomst, tot veroordeling van verzoeker tot terugbetaling van alle huurgelden en tot vrijgave van de huurwaarborg. Zij argumenteert dat de woning niet voldoet aan de minimale vereisten inzake woningkwaliteit.

3.3. Op 3 juni 2019 maakt de woning het voorwerp uit van een conformiteitsonderzoek van de dienst Leefomgeving van de gemeente Puurs-Sint-Amunds.

3.4. In een ‘omstandig verslag onbewoonbaarheid’ van 27 juni 2019 stelt de woningcontroleur van de gemeente Puurs-Sint-Amunds vast “dat de woningen in het gebouw ernstige gebreken hebben en tekortkomingen vertonen die de gezondheid- en/of veiligheid van de bewoners in het gedrang brengen” en dat de betrokken woning “bijgevolg in aanmerking [komt] voor een advies onbewoonbaarheid”. Uit het technisch verslag blijkt dat de woning 79 strafpunten heeft.

3.5. Met een brief van 27 juni 2019 wordt verzoeker in kennis gesteld van het technisch verslag, het omstandig verslag en het technisch advies, en wordt hem de mogelijkheid geboden om binnen de twee weken te laten weten welk gevolg hij aan dat verslag zal geven. Hij wordt er tegelijk van in kennis gesteld dat bij gebreke aan enige reactie de burgemeester verplicht zal zijn om een advies te

vragen aan Wonen-Vlaanderen in het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

3.6. In juli 2019 dagvaardt verzoeker de gemeente Puurs-Sint-Amands en de tussenkomen partij om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen. Hij vordert “een deskundigenonderzoek te bevelen waarbij alle gebreken aan het onroerend goed te Puurs-Sint-Amands, Dam 76, worden omschreven, getoetst aan de Vlaamse Wooncode, titel III, Kwaliteitsbewaking, en tegelijkertijd advies wordt verschaft of deze al dan niet te wijten zijn aan de huurder, in het kader van de huurschade” en om “vervolgens het omstandig verslag onbewoonbaarheid van [de gemeente Puurs-Sint-Amands], verzonden per brief van 27.06.2019, nietig en van generlei waarde te verklaren, op zijn minst te vervangen door het deskundig eindverslag, na het bevolen hebben van de gerechtelijke expertise”.

3.7. Op 30 september 2019 voert de woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit.

3.8. Na dit conformiteitsonderzoek wordt op 4 oktober 2019 een technisch verslag opgesteld, waaruit blijkt dat de woning 91 strafpunten krijgt.

3.9. Op 16 oktober 2019 verleent de adviseur woningkwaliteit Wonen-Vlaanderen het advies dat de woning in aanmerking komt voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester.

3.10. Bij vonnis van 21 oktober 2019 verklaart de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen, de onder randnummer 3.6 vermelde vordering van verzoeker ontoelaatbaar bij gebrek aan rechtsmacht.

Tegen dit vonnis stelt verzoeker hoger beroep in. Hij dagvaardt daarbij de verwerende partij in gemeenverklaring voor de procedure in hoger beroep. Bij beschikking van 22 juni 2020 zendt het hof van beroep te Antwerpen de zaak naar de bijzondere rol.

3.11. Met een (tussen)vonnis van 28 oktober 2019 ontbindt de vrederechter te Willebroek de huurovereenkomst tussen verzoeker en de tussenkomende partij. Er wordt tegen dit vonnis geen hoger beroep ingesteld. Voor het overige verwijst de vrederechter de zaak naar de bijzondere rol.

3.12. Op 18 december 2019 stelt de wooninspecteur van Wonen-Vlaanderen een herstellvordering tegen verzoeker op, waarbij het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken wordt gevorderd zodat het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

3.13. Met een schrijven van 19 december 2019 worden verzoeker en de tussenkomende partij in kennis gesteld van het onder randnummer 3.8 vermelde technisch verslag van 4 oktober 2019. In dit schrijven worden zij verzocht om binnen twee weken te reageren op dat verslag.

3.14. Op 8 januari 2020 vindt een hoorzitting plaats.

3.15. Op 10 maart 2020 verklaart de burgemeester van Puurs-Sint-Amands de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

3.16. Tegen het voormelde besluit van 10 maart 2020 stelt verzoeker op 31 maart 2020 administratief beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

3.17. Op 9 juli 2020 vindt opnieuw een hoorzitting plaats.

3.18. Met het bestreden besluit van 24 juli 2020 besluit de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning. Verzoeker wordt met een brief van 28 juli 2020 een kopie van het bestreden besluit toegezonden.

3.19. Op 14 september 2020 verkoopt verzoeker de woning.

3.20. Op 30 maart 2021 wordt aan de koper van de woning een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de woning, het “aanleggen van verharding” en het “optrekken van steunmuren en poort”.

IV. Regelmatigheid van de rechtspleging

Laattijdigheid memorie van antwoord

4. Luidens artikel 6, § 2, van het algemeen procedurereglement beschikt de verwerende partij over een termijn van zestig dagen om aan de griffie een memorie van antwoord toe te zenden. De laatste dag daartoe was te dezen maandag 14 december 2020. De memorie van antwoord werd evenwel pas op dinsdag 15 december 2020, en dus te laat, elektronisch neergelegd. Bijgevolg dient zij, overeenkomstig artikel 21, zesde lid, RvS-wet, uit het debat te worden geweerd.

Tijdigheid memorie van toelichting

5. De tussenkommende partij stelt ten onrechte in haar memorie dat de toelichtende memorie van verzoeker laattijdig zou zijn. Niet de datumstempel van de griffie van de Raad van State maar het postmerk van de aangetekende verzending van de toelichtende memorie naar de Raad van State is immers bepalend voor de datum van indiening ervan. De memorie werd op 12 februari 2021, tijdig, aan de Raad van State toegezonden.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

6.1. Verzoeker voert in zijn verzoekschrift, wat zijn belang betreft, aan dat hij ingevolge het bestreden besluit het risico loopt aan de tussenkommende partij een aanzienlijke schadevergoeding te moeten betalen, evenals de terugbetaling van huur.

6.2. De tussenkomende partij werpt in haar memorie tot tussenkomst op dat het beroep onontvankelijk is bij gebrek aan belang omdat verzoeker op 14 september 2020, voor het indienen van zijn beroep, de kwestieuze woning heeft verkocht.

6.3. In zijn toelichtende memorie stelt verzoeker aangaande zijn belang dat de verkoop van de woning niet tot gevolg heeft dat de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspectie en de vorderingen voor het vredegerecht te Willebroek zijn vervallen.

6.4. In zijn laatste memorie wijst verzoeker erop dat de tegeneis van de tussenkomende partij voor de vrederechter te Willebroek duidelijk steunt op de bestreden beslissing. Voorts is de procedure voor het hof van beroep te Brussel geenszins zonder voorwerp. Verzoeker stelt dat hij duidelijk gegriefd is in zijn rechten en dat de procedure voor de Raad van State er niet enkel is om zijn vorderingen voor de gewone rechter te ondersteunen.

6.5. De verwerende partij werpt in haar laatste memorie evenzeer het gebrek aan belang wegens een verkoop van de kwestieuze woning op.

6.6. De tussenkomende partij doet in haar laatste memorie gelden dat verzoeker huidig beroep wel degelijk louter en alleen heeft ingesteld om de “vordering/verweermiddelen” voor de gewone rechter beter te kunnen ondersteunen. Een (duur) deskundigenonderzoek is volgens haar overigens volledig zinloos, temeer daar de kopers van de woning reeds tot de afbraak van de woning zijn overgegaan.

Beoordeling

7.1. Te dezen bestaat verzoekers belang bij zijn beroep tegen de ongeschikt- en bewoonbaarverklaring van de woning, waarvan hij al bij het instellen van het beroep geen eigenaar meer is en die door de nieuwe eigenaar zelfs al afgebroken is, er nog uitsluitend in om van de Raad van State een uitspraak te verkrijgen om aangewend te worden tot staving van een vordering, of ter

weerlegging van een tegeneis, voor de burgerlijke rechter. Dit is geen belang dat voldoende rechtstreeks verbonden is met de nietigverklaring van het bestreden besluit of met het doen verdwijnen van dat besluit uit de rechtsorde. Overigens, indien de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit noodzakelijk zou zijn om over de burgerlijke vordering uitspraak te doen, kan de burgerlijke rechter zelf dat wettigheidsonderzoek doen.

7.2. De exceptie is gegrond. Het beroep is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt 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.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zestien juni tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust