

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 258.061 van 30 november 2023
in de zaak A. 235.894/X-18.107**

In zake : Willy VANGINDERTAEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Thomas Eyskens en Maartje Jongbloet
kantoor houdend te 1000 Brussel
Bischoffsheimlaan 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE SCHAARBEEK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Masureel
kantoor houdend te 1030 Brussel
Eugène Smitsstraat 28-30
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 maart 2022, strekt tot de nietigverklaring van “de besluiten van de burgemeester van de gemeente Schaarbeek dd. 25 januari 2022” die betrekking hebben op een verbod tot verdere verhuring, huur of bewoning van bepaalde woongelegenheden in het gebouw gelegen Vanderlindenstraat 10-12 te Schaarbeek.

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.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 oktober 2023.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Maartje Jongbloet, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Patrick Masureel, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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. Verzoeker is eigenaar van een pand aan de Vanderlindestraat 10-12 te 1030 Schaarbeek.

4. Op 1 juni 2021 gaat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (hierna: DGHI) over tot een plaatsbezoek.

5. In de woongelegenheden op de eerste verdieping rechts en de eerste verdieping links van het voorgebouw worden, luidens een schrijven van 12 juli 2021 van de DGHI aan verzoeker, verschillende gebreken vastgesteld ten opzichte van de verplichtingen zoals vastgelegd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 september 2003 ‘tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen’.

De DGHI acht de vastgestelde inbreuken, door hun aantal en hun ernst, van die aard dat zij een gevaar kunnen betekenen voor de veiligheid en de

gezondheid van de bewoners. Om die reden legt de DGHI een onmiddellijk verbod op “tot verder verhuur of het verder te huur stellen of het verder laten bewonen” van de woongelegenheden op de eerste verdieping rechts en op de eerste verdieping links.

Om dit verbod ongedaan te maken dient, luidens hetzelfde schrijven van 12 juli 2021, een aanvraag te worden ingediend tot het verkrijgen van een conformiteitscontroleattest zoals bepaald in artikel 8, derde lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna : “Brusselse Huisvestingscode”).

6. Met toepassing van artikel 8, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt van dit verbod kennis gegeven aan de burgemeester van de gemeente Schaarbeek en aan verzoeker.

7. Nadat verzoeker tegen deze beslissingen beroep heeft ingediend, worden zij op 2 september 2021 door de gemachtigde ambtenaar bevestigd.

Een kopie van deze beslissing wordt bezorgd aan de burgemeester van Schaarbeek.

8.1. Op 25 januari 2022 neemt de waarnemend burgemeester van de gemeente Schaarbeek volgend besluit:

“Artikel 1: Een verbod tot verdere verhuring, huur of bezetting van de woongelegenheden op de 1ste verdieping aan de rechterkant (gebouw vooraan) van het gebouw gelegen Vanderlindenstraat 10-12 — 1030 Schaarbeek wordt uitgesproken.

Artikel 2: Werken, aanbevolen in het verslag dd. 12/07/2021 van de functieverantwoordelijke van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, moeten zo vlug mogelijk worden uitgevoerd ten einde alle gevaar weg te nemen.

Artikel 3: De huidige eigenaar, Mijnheer Vangindertael Willy, Struikenbos 5, te 3040 Huldenberg is gehouden aan de problemen vermeld in het verslag dd. 12/07/2021 te verhelpen.

Artikel 4: In voorkomend geval, zullen de kosten voortvloeiend uit de uitdrijving van de bewoners vermeld in artikel 1 [...] door de heer Gemeenteontvanger worden verhaald ten laste van de huidige eigenaar.

Artikel 5: De uitvoering van de werken vermeld in artikel 2, stelt de eigenaar niet vrij van zijn verantwoordelijkheid in geval van gebeurlijk ongeval als gevolg van de slechte staat van de woongelegheden.

Artikel 6: Het verbod vermeld in artikel 1 zal worden opgeheven na verkrijging van een conformiteitscontroleattest zoals vermeld in de Huisvestingscode, waarvan een kopie aan de Gemeente Schaarbeek moet gestuurd worden.

Artikel 7: Een exemplaar van bovenvermeld besluit zal op de voorgevel van het gebouw worden aangeplakt. Volgens artikel 39 §1 van het Algemeen politiereglement zou het beschadigen, vernietigen of wegnemen van dit besluit met een administratieve boete kunnen bestraft worden.

Artikel 8: Zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden van de hoven en rechtbanken, kunnen de eigenaars tegen deze beslissing een schorsings- en/of vernietigingsberoep indienen, bij aangetekend schrijven, bij de Raad van State, Wetenschapsstraat, 33 te 1040 Brussel binnen de 60 dagen, op basis van de schending van hetzij substantiële vormen, hetzij vormen voorgeschreven op straffe van nietigheid of bevoegdheidsoverschrijding of -afwijking.

Artikel 9: De heer Politiecommissaris is belast met de uitvoering van bovenvermeld besluit.”

Op dezelfde dag neemt de waarnemend burgemeester van de gemeente Schaarbeek een inhoudelijk identiek besluit met betrekking tot de woongelegheden op de eerste verdieping aan de linkerkant van hetzelfde gebouw.

8.2. Dit zijn de thans bestreden beslissingen.

9. Op 11 januari 2023 beslist de waarnemend burgemeester van de gemeente Schaarbeek tot opheffing van de bestreden besluiten, en dit op grond dat op 19 december 2022 voor de betrokken woongedeelten een conformiteitscontroleattest werd verkregen.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

10. De verwerende partij houdt, onder verwijzing naar onder meer 's Raads arrest nr. 253.299 van 22 maart 2022, voor dat de bestreden beslissingen de bestaande rechtstoestand niet wijzigen, geen (bijkomende) rechtsgevolgen ressorteren, en enkel de uitvoering uitmaken van het verhuurverbod dat eerder door

de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest werd bevestigd. Op het vlak van het eigenlijke verhuurverbod zou de burgemeester niet over enige autonome beoordelingsvrijheid beschikken. De beoordelingsvrijheid van de burgemeester zou enkel betrekking hebben op de wijze van uitvoering van het verhuurverbod voor wat betreft een eventuele aanplakking, een eventuele evacuatie van huurders, of een eventuele verzegeling. De verwerende partij is dan ook van oordeel dat het beroep onontvankelijk moet worden verklaard.

11. Verzoeker beklemtoont dat de bestreden beslissingen wel degelijk eigen rechtsgevolgen met zich meebrengen. Zo zouden de beslissingen van de burgemeester ook los van de beslissingen van de DGHI uitwerking hebben, zelfs wanneer de beslissingen van de DGHI niet meer van toepassing zijn. Bovendien maken de beslissingen van de burgemeester melding van de verplichting om de aanbevolen werken “zo vlug mogelijk” uit te voeren, terwijl een dergelijke verplichting niet voorkomt in de beslissingen van de DGHI en de gemachtigde ambtenaar.

Beoordeling

12. Artikel 7 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de bevoegdheid hebben om, onder nader bepaalde voorwaarden, een woning te bezoeken om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming met die verplichtingen te brengen. De ingebrekestelling vermeldt dan uitdrukkelijk de werken en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, alsook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren.

In een aantal gevallen kan ook een verbod worden opgelegd om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen. Dit is overeenkomstig artikel 7, §5, van de Brusselse Huisvestingscode het geval indien “de aard van de vastgestelde overtredingen [...] de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen”. Tegen een dergelijke beslissing kan beroep worden ingesteld bij de regering of de gemachtigde ambtenaar.

13. Artikel 8 van de Brusselse Huisvestingscode, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, luidt:

“Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, § 3, zevende lid en § 5 wordt ter kennis gebracht van de klager, de verhuurder, de eventuele huurder, alsook het O.C.M.W. en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen.

De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod. Hij ziet eveneens toe op het voorkomen van elke nieuwe bewoning van het bedoelde goed, met name door verzegeling.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van het verbod bedoeld in het eerste lid en waarvan de redenen verband houden met de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen. In dat geval, brengt de Gewestelijke Inspectiedienst de burgemeester hiervan op de hoogte, waarna deze laatste, in voorkomend geval, wordt uitgenodigd om over te gaan tot ontzegeling.

[...]”

14. Overeenkomstig artikel 133 van de Nieuwe Gemeentewet is de burgemeester “belast met de uitvoering van de wetten, de decreten, de ordonnanties, de verordeningen en de besluiten van de Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de Gemeenschapscommissies, de provincieraad en de bestendige deputatie van de provincieraad, tenzij zulks uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen of aan de gemeenteraad is opgedragen.”

15. Uit het voorgaande blijkt dat de burgemeester beschikt over een specifieke bevoegdheid om toe te zien op de naleving van het verbod van verhuring en bewoning, naast een meer algemene bevoegdheid inzake de uitvoering van beslissingen van gewestelijke overheden.

16. De Raad van State kan enkel ontvankelijk kennis nemen van beroepen tot nietigverklaring die zijn gericht tegen een administratieve rechtshandeling, dit is een handeling die rechtsgevolgen met zich meebrengt.

Het blijkt niet dat de bestreden beslissingen daaraan beantwoorden. Meer bepaald verschijnen zij, de concrete omstandigheden van de zaak in acht genomen, als niet meer dan een administratieve vertaling op gemeentelijk niveau van de beslissingen die op gewestelijk niveau door de DGHI zijn genomen.

17. Verzoeker poneert weliswaar dat de bestreden beslissingen ook nog effect zouden kunnen ressorteren nadat de beslissingen op gewestelijk niveau hun gelding hebben verloren. Hij houdt echter niet voor dat de bestreden beslissingen *in casu* een verhuur of bewoning in de weg hebben gestaan nadat op 19 december 2022 een controleconformiteitsattest werd verkregen. In dat verband gaat verzoeker ook voorbij aan het gegeven dat artikel 6 van de bestreden beslissingen uitdrukkelijk de opheffing van het verbod koppelt aan het verkrijgen van een conformiteitscontroleattest.

18. Verzoeker maakt verder niet aannemelijk dat de bestreden beslissingen ertoe strekken om hem een autonome verplichting op te leggen om de in het verslag van 12 juli 2021 vermelde werken uit te voeren. De bestreden beslissingen beogen op dat vlak kennelijk niet meer dan verzoeker ervan in kennis te stellen dat de uitvoering van die werken nodig zal zijn om het verbod tot verhuring en bewoning opgeheven te zien door het verkrijgen van een conformiteitscontroleattest.

19. Uit het voorgaande blijkt dat de bestreden beslissingen geen eigen rechtsgevolgen ressorteren, zodat het niet gaat om aanvechtbare administratieve rechtshandelingen. Het beroep is onontvankelijk.

V. Betreffende de kosten en de rechtsplegingsvergoeding

20. De verwerende partij heeft de bestreden beslissingen ten onrechte aangemerkt als beslissingen die voor de Raad van State aanvechtbaar zijn. In die omstandigheden is er reden de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen. Daar is evenwel geen rechtsplegingsvergoeding bij. De verzoeker kan immers niet worden beschouwd als de in het gelijk gestelde partij in de zin van artikel 30/1, §1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en een bijdrage van 22 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op dertig november tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Johan Lust

Frank Bontinck