

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 260.156 van 18 juni 2024
in de zaak A. 236.360/X-18.145**

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

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 9 mei 2022, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de burgemeester van de gemeente Schaarbeek van 10 maart 2022 dat betrekking heeft op een verbod tot verdere verhuring, huur of bewoning van een woning in het gebouw gelegen Vanderlindenstraat te Schaarbeek.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Verzoeker heeft een toelichtende memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld overeenkomstig artikel 93, eerste lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 mei 2024.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Junior Geysens, die *loco* advocaten Thomas Eyskens en Maartje Jongbloet verschijnt voor verzoeker, 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 Vanderlindenstraat te 1030 Schaarbeek. Het pand bestaat uit twee bouwvolumes: een voorgebouw met kelderverdieping, gelijkvloers, drie verdiepingen en een zolderverdieping en een achtergebouw met gelijkvloers, twee verdiepingen en een zolderverdieping.

Het voorliggende beroep is beperkt tot de woning gelegen op de tweede verdieping rechts van het voorgebouw.

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

In de woning gelegen op de tweede verdieping rechts 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 woongelegenheid op de tweede verdieping rechts, gebouw vooraan.

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: de Brusselse Huisvestingscode).

5. 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.

6. Nadat verzoeker tegen deze beslissing beroep heeft ingediend, wordt de beslissing op 2 september 2021 door de gemachtigde ambtenaar bevestigd.

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

7. Op 10 maart 2022 neemt de waarnemend burgemeester van de gemeente Schaarbeek het thans bestreden besluit, waarvan het beschikkend gedeelte als volgt luidt:

“Artikel 1: Een verbod tot verdere verhuring, huur of bezetting van de woongelegenheid op de 2^{de} verdieping aan de rechterkant (gebouw vooraan) van het gebouw gelegen Vanderlindenstraat [...] – 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, [...] 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 woongelegenheden.

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 hetzij de schending van substantiële vormen, hetzij vormen voorgeschreven op straffe van nietigheid of bevoegdheidsoverschrijding of -afwending.

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

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

8. In 's Raads arrest nr 258.061 van 30 november 2023 werd aangaande een gelijkkluidend besluit geoordeeld als volgt:

“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 ordonnances, 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.”

9. Om de aangehaalde redenen – die hier als herhaald worden beschouwd – is ook huidig annulatieberoep onontvankelijk.

V. Betreffende de kosten en de rechtsplegingsvergoeding

10. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing ten onrechte aangemerkt als een beslissing die voor de Raad van State aanvechtbaar is. 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 achttien juni tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

David D’Hooghe,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

David D’Hooghe