RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 60.154 van 13 juni 1996
in de zaak A. 66.563/X-6255.

In zake : de n.v. KAPRI,
gevestigd te ROOSDAAL,
Knoddelstraat 46

tegen :

de burgemeester van de stad Gent.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat op 24 november 1995 door Advocaat G.L. BALLON namens de n.v. KAPRI werd ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van "de beslissing van de Burgemeester van de Stad Gent van 29 september 1995 genomen t.a.v. verzoekster waarbij verbod wordt opgelegd de woningen gelegen te Gent, Sint-Pietersplein 30-41 en te Gent, Raas van Gaverestraat 77 als kamerwoning te verhuren en beslist wordt dat te allen tijde op deze woningen zal worden toegezien en gesanctioneerd zal worden wanneer nog kamers worden verhuurd";

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 11 maart 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 april 1996, op welke datum de zaak wordt uitgesteld tot de openbare terechtzitting van 2 mei 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. VERBIEST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G.L. BALLON, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat P. DEVERS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. Verzoekster, die eigenaar is van panden gelegen te Gent, Sint-Pietersplein 30-41 en Raas van Gaverestraat 77, doet op 6 september 1990 met toepassing van het politiereglement van de stad Gent van 4 juli 1990 op de kamerwoningen een "aangifte verhuring kamerwoningen". In die aangifte worden afwijkingen gevraagd voor "veiligheidsverlichting", "rookdetectie-installatie" en wat de eerste woning betreft voor "fietsenberging in het gebouw";

1.2. De voornoemde panden worden op 29 november 1990 onderzocht door de brandweer en door de huisvestingsdienst.

Blijkens de daarover op 3 en 4 juli 1991 opgestelde verslagen "is na onderzoek ter plaatse gebleken dat voornoemde woongelegenheden nog in orde moeten worden gesteld, om volledig te beantwoorden aan de bepalingen van het politiereglement op de kamerwoningen". Men name worden, onder meer, het ontbreken van branddetectoren, brandwerende deuren en rookevacuatievoorziening in het trappenhuis vermeld.

Voornoemde verslagen stellen dat werken in verband met, onder meer, "detektie" "volbracht moeten zijn ten laatste op 31 december 1991" en dat "de einddatum voor het plaatsen van de branddeuren verschoven kan worden naar september 1993".

1.3. Op 29 augustus 1991 stemt de burgemeester van de stad Gent in met die afwijkingen "op voorwaarde dat de voorziene timing en fazering voor de uitvoering der werken, die noodzakelijk zijn teneinde aan de reglementering te voldoen, strikt worden gerespecteerd".

1.4. Op 12 september 1995 deelt de brandweerdienst aan twee van de drie vennoten van de verzoekende partij mede wat volgt :

> "Door onze preventiedienst werd op 8 september ’95, in samenwerking met de dienst Huisvesting, een kontrole uitgevoerd op de naleving van de veiligsheidsvoorschriften uit het betreffend politiereglement.
>
> Bij dit nazicht werden volgende vaststellingen gedaan :
>
> 1. Op de drie vermelde adressen zijn nog steeds verscheidene van de meest elementaire brandbeveiligingsmaatregelen niet getroffen, zoals : aanbrengen van de branddetektoren, brandwerende deuren, eventueel rookevacuatievoorzieningen e.d.
> 2. De in de verslagen opgelegde fazeringstermijnen werden niet gerespekteerd. De allerlaatste faze voor het plaatsen van de vereiste brandwerende deuren verviel per 30 september 1993. Twee jaar later is de situatie zo dat de betreffende gebouwen nog steeds niet een aanvaardbare graad van brandveiligheid hebben bekomen. We trekken uw aandacht op het feit

dat het bij art 3. van het politiereglement verboden is een kamerwoning te laten bewonen indien deze niet beantwoordt aan de vastgelegde minimum veiligheidseisen.

We verzoeken U alsnog met aandrang alle te treffen maatregelen ten spoedigste uit te voeren.

We verwachten van U uiterlijk tegen 30.09.95 een nieuw gedetailleerd plannings- en fazeringschema dat ten laatste volledig moet nageleefd en beëindigd zijn op 01.04.'96. Het zal duidelijk zijn dat een nog langere termijn niet aanvaardbaar is.

Zo U verder in gebreke mocht blijven, zullen we ons dan ook onherroepelijk genoodzaakt zien de Burgemeester te adviseren de nodige sankties door te voeren".

1.5. De twee voornoemde vennoten bevestigen op 28 september 1995, in een aan de brandweerdienst en dienst huisvesting gerichte brief, dat zij "de nodige werken zullen verrichten", zij het dat zij wat betreft het pand Raas van Gaverestraat vragen een derogatie te verlenen voor het aanbrengen van een rookluik.

1.6. In op 29 september 1995 gedateerde verslagen stellen de brandweerdienst en de huisvestingsdienst dat "bij de eindcontrole op 8/09/1995, in aanwezigheid van de eigenaar, is gebleken dat (verzoeksters) woongelegenheden niet beantwoorden aan de eisen van het politiereglement op de kamerwoningen" en dat "in dit geval aan de volgende punten van het controleverslag, naar aanleiding van het controlebezoek van 29/11/1990, geen gevolg gegeven werd :

(voor het pand Sint-Pietersplein 30-41)

- installeren van een fietsenberging;
- keuring elektrische installatie;
- installatie van een ionisatie rookdetectie;
- plaatsen van een rookluik;
- brandwerend rooster toegang stookplaats;
- plaatsen van geattesteerde brandwerende deuren voor iedere woongelegenheid;
- stabiliteit van de trap;
- vloerbekleding in het trappenhuis.

(voor het pand R. van Gaverestraat 77)

- keuring elektrische installatie;
- installatie van een ionisatie rookdetectie;
- plaatsen van een rookluik;
- plaatsen van geattesteerde brandwerende deuren voor iedere woongelegenheid;
- vloerbekleding in het trappenhuis".

Voormelde verslagen besluiten dat "de woning in de huidige omstandigheden niet meer als kamerwoning in aanmerking kan komen".

1.7. Inzake vermeld pand schrijft de burgemeester, op 29 september 1995, aan J. BILLIET, wat volgt :

> "Naar aanleiding van uw aangifte hebben de Diensten van de Brandweer en van de Huisvesting onderzocht of uw kamerwoningen voldoen aan de in het politiereglement vastgelegde normen.
>
> Uit het onderzoek is gebleken dat onder de huidige omstandigheden de woning niet meer als kamerwoning mag verhuurd worden.
>
> De bevoegde diensten zullen te allen tijde op de woning toezien. Er zal gesanctioneerd worden wanneer onder de huidige omstandigheden nog kamers worden verhuurd. Wanneer na een afdoende sanering de kamers opnieuw voor verhuring worden aangeboden, zal vooraf een nieuwe aangifte op de verhuring van kamerwoningen moeten ingediend worden".

In dit schrijven is de bestreden beslissing vervat.

Als bijlage bij die brief wordt voormeld verslag van 29 september 1995 gevoegd.

1.8. Namens de verzoekende partij faxt op 2 oktober 1995 de afgevaardigde bestuurder aan de dienst huisvesting wat volgt :

> "Voor de goede orde bevestig ik u het telefonisch onderhoud van heden bij de ontvangst van de drie brieven dd. 29 september 1995 (ref. HUI.DS.EDS/MT - 95.687 t.e.m. 95.6899).
>
> Zoals U erkent gaat dit in tegen de gemaakte afspraken. Ik noteer dat aan bedoelde brieven dan ook geen enkel gevolg moet worden gegeven en dat verder

uitvoering kan worden verleend aan de met de brandweer gemaakte afspraken.
Voor de goede orde zult u me een en ander bij wijze van tegenbrief willen bevestigen".

1.9. In een schrijven van 2 oktober 1995 antwoordt de brandweerdienst dat de gevraagde derogatie krachtens artikel 16 van het politiereglement op de kamerwoningen enkel door de burgemeester kan worden toegestaan, maar dat de dienst bereid is positief advies te verlenen bij het niet-realiseren van het rookluik indien "het gebouw wordt voorzien van algemene detectoren (rookdetectoren binnen in de kamers en in het trappehuis op elk niveau)/alle brandbeveiligingsvoorschriften uiterlijk tegen 1 april 1996 worden verwezenlijkt".

1.10. Bij brief van 4 oktober 1995 antwoordt de dienst huisvesting dat onder meer de betreffende kamerwoningen nog steeds niet beantwoorden aan het vigerend politiereglement en dat het de beslissing van de burgemeester is die bindend is.

1.11 Ter zitting verklaren verzoekers dat in de kwestieuze panden nog steeds kamers worden verhuurd en betrokken, dat per 1 april 1996 en tot op datum van de zitting een aantal opgelegde werken nog niet zijn uitgevoerd, doch dat sinds de bestreden beslissing geen controle- of dwangmaatregelen zijn uitgeoefend.

2. Over de gegrondheid van de vordering tot schorsing.

2.1. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden

akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

2.2. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft dat de verzoekende partij omtrent het nadeel in het verzoekschrift doet gelden wat volgt :

"Dat indien de individuele beslissing van de heer Burgemeester van de Stad Gent dd. 29 september 1995, waarbij verzoekster wordt medegedeeld dat haar woningen in Gent niet meer als kamerwoning mogen verhuurd worden, onmiddellijk zou worden tenuitvoer gelegd, dit ontegensprekelijk aan verzoekster een moeilijk te herstellen nadeel kan berokkenen; Dat het gecreëerde nadeel zowel bestaat in de morele schade die erdoor wordt aangedaan als in de eruit voortvloeiende moeilijkheden om opnieuw op de desbetreffende markt te worden ingeschakeld;

Dat de aangevochten beslissing verzoekster in een dusdanige concurrentiepositie brengt dat zij haar financieel evenwicht op korte termijn dreigt te verliezen; Dat door het niet onmiddellijk sluiten van alle andere studentenwoningen in Gent mijn verzoekster concurrentieel benadeeld wordt;

Dat bij gebreke aan schorsing, verzoekster plots gedwongen wordt de activiteit van de verhuring van de kamers te staken en de exclusieve activiteit van de n.v. KAPRI, aldus onherstelbaar en definitief verstoord geraakt met totale onmogelijkheid van levensvatbaarheid en verdere exploitatie tot gevolg; Dat dergelijke dwangmaatregel het exploitatie- en eigendomsrecht drastisch aan banden legt en zelfs totaal onmogelijk maakt;

Dat verzoekster alsdan de huurovereenkomst met haar huurders onmiddellijk zou moeten verbreken; Dat het niet bestaan van een andere studieverblijfmogelijkheid en de daarmee verband houdende morele ontreddering van de studenten de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing tot sluiten in de weg staat (vergl. inzake logementshuizen : R.v.St. 15 januari 1993, nr. 41.583); Dat vele studenten op studiegebied problemen dreigen te hebben met verlies van een schooljaar tot gevolg; Dat verzoekster bij haar huurders en de diverse onderwijsinstellingen die verzoekster bij de studenten steeds hebben aanbevolen als één van de allerbeste locaties in het Gentse om te verblijven tijdens de studieperiode, de sedert jaren opgebouwde faam en reputatie, zou verliezen; Dat zij haar bestaande huurders en potentiële huurders aldus definitief zou verliezen; Dat de uitvoe-

ring van de bestreden beslissing aldus zou leiden tot een enorm verlies aan credibiliteit van verzoekster";

2.3. Overwegende, wat de weerslag van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft op de situatie van de huurders van de verzoekende partij, dat dit nadeel niet haar persoonlijk nadeel is; wat het nadeel betreft voortvloeiend uit het verlies van huurders, van potentiële huurders, en uit de aantasting van haar marktpositie en van haar eigendomsrecht, dit nadeel als financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat de verzoekende partij niet aantoont dat het ten dezen anders zou zijn; dat de verzoekende partij bovendien dit nadeel, alsook de gebeurlijke staking van haar "exclusieve activiteit" met de daarmee gepaard gaande "onmogelijkheid van levensvatbaarheid", door geen enkel concreet gegeven staaft zodat hetzij het bestaan, hetzij het ernstig karakter van dat nadeel niet blijkt;

Overwegende, wat het morele nadeel betreft, zij omtrent haar "sedert jaren opgebouwde faam en reputatie" als verhuurster en de "aanbevelingen door onderwijsinstellingen" geen nadere gegevens verstrekt zodat het bestaan en de ernst van dat nadeel niet kunnen worden onderzocht en bijgevolg niet zijn aangetoond;

Overwegende ten slotte dat de bestreden beslissing nog niet tot het aangevoerde nadeel heeft geleid, hetgeen het ernstig karakter ervan relativeert; dat bovendien verzoekster toegeeft dat zij bepaalde werken nog niet heeft doen uitvoeren die op last van de brandweer tegen 1 april 1996 dienden te zijn beëindigd; dat ook deze omstandigheid meebrengt dat het nadeel niet als ernstig kan worden aanvaard aangezien het minstens ten dele aan verzoeksters eigen verzuim is te wijten;

Overwegende dat aldus het nadeel hetzij niet is aangetoond, hetzij niet de mate van ernst vertoont die de gevraagde schorsing zou kunnen rechtvaardigen; dat bijgevolg niet voldaan is aan één van de cumulatieve voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Enig artikel.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien juni 1900 zesennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J.	VERMEIRE,	kamervoorzitter,
	D.	VERBIEST,	staatsraad,
	R.	STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	Ch.	BAMPS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

Ch. BAMPS. **J. VERMEIRE.**