

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 68.808 van 13 oktober 1997

A. 74.747/XIII-255

In zake : **LAUWERS** François,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Pierre LAMBERT, advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel,

tegen :

**het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest,**
vertegenwoordigd door zijn
Regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Philippe COENRAETS, advocaat,
Louizalaan 409 bus 3
1050 Brussel.

**DE VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de vordering die François LAUWERS op 23 juni 1997 heeft ingesteld om de schorsing van de tenuitvoerlegging te verkrijgen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, inzonderheid van artikel 9, waarbij in het genoemde besluit van 26 september 1996 een artikel 22bis wordt ingevoegd;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoeker de nietigverklaring van dezelfde handeling vordert;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag van Mevr. DEBROUX, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 24 september 1997, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 7 oktober 1997 om 14.30 uur;

Gelet op de kennisgeving aan de partijen van de beschikking tot vaststelling van de rechtsdag en van het verslag;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. N. WEINSTOCK, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, en van Mr. Ph. COENRAETS, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. DEBROUX, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten aan het geding ten grondslag liggen :

1. Verzoeker, zesenzestig jaar, woont samen met zijn echtgenote, zevenenvijftig jaar, en een kind, zesentwintig jaar, in een sociale woning die hem sedert december 1980 is toegekend door de vennootschap MESSIDOR.

Verzoeker, wiens beide benen en rechterhand in 1981 geamputeerd zijn, en die in mei 1979 een nier-transplantatie heeft ondergaan, is voor 100 pct. invalide. Gezien zijn toestand kan hij zich niet met de auto verplaatsen. Zijn echtgenote werkt niet, zodat zij bij hem kan blijven. De inkomsten van het gezin bestaan in een pensioen van 636.282 frank netto per jaar.

2. Het gezin betreft een woning met vijf kamers; het echtpaar heeft immers vier kinderen, waarvan er drie ondertussen het ouderlijk dak hebben verlaten. De woning in kwestie moest volledig worden aangepast aan de gezondheidstoestand van verzoeker. De huurprijs bedraagt momenteel 7.865 frank per maand : gezien de sociale toestand van verzoeker, alsook de medische kosten die hij moet dragen, is hem een "specifieke vermindering" van de huurprijs toegekend.

Het echtpaar woont in een "bovenmatige" woning volgens de definitie die daarvan in de regelgeving wordt gegeven, aangezien hun woning meer kamers bevat dan nodig is voor het gezin; de bestreden bepalingen zijn dus op hen van toepassing;

Overwegende dat artikel 22bis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, aldaar ingevoegd bij

artikel 9 van het besluit van 13 maart 1997, dat wordt aangevochten, als volgt luidt :

" Art. 22bis. Wanneer een gezin een bovenmatige woning betreft, wordt de reële huurprijs verhoogd met een bijkomend bedrag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer.

Dit bijkomend bedrag beloopt 4% van de jaarlijkse inkomens van het gezin en mag niet hoger zijn dan F 24.000 per jaar. Het is verschuldigd a rato van 1/12de per maand gelijktijdig met de reële maandelijkse huurprijs.

Dit bijkomend bedrag is evenwel niet verschuldigd :

- voor slaapkamers waarvan de oppervlakte niet groter is dan 6 m²;

- indien een lid van het gezin ouder is dan 70 jaar;

- indien de huurder een aanvraag om mutatie naar een aangepaste woning ingediend heeft."

Overwegende dat verzoeker de kans op een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, dat zou voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling, als volgt uiteenzet :

" De belastbare inkomsten van verzoeker bedragen 631.282 frank netto (...), d.w.z. 52.606 frank per maand, met welk bedrag hij zijn gezin moet onderhouden en zijn huur moet betalen. De huurprijs bedraagt momenteel 7.865 frank; verzoeker houdt dus 44.741 frank per maand over.

Indien de bestreden handeling ten uitvoer zou worden gelegd, zou de huurprijs worden verhoogd voor twee overtollige slaapkamers, aangezien de woning van verzoeker drie overtollige slaapkamers bevat volgens hetgeen is bepaald in artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996. De maandelijkse huur bedraagt in dat geval 11.865 frank per maand, waardoor verzoeker nog 40.741 frank per maand zou overhouden om in zijn onderhoud te voorzien.

Gezien de kosten van verzoeker - medische kosten (...) en twee personen ten laste - zou hij niet in staat zijn de verhoogde huurprijs te betalen.

Om te voorkomen dat hij die huurprijs zou moeten betalen, zit er voor hem niets anders op dan te verhuizen.

Dat blijkt trouwens duidelijk uit het feit dat verzoeker, zoals reeds is opgemerkt, een "specifieke vermindering" van 8.000 frank van de huurprijs geniet (...). Dat toont duidelijk aan dat de vennootschap "Messidor" ervan uitgaat dat verzoeker niet in staat is een hogere huurprijs te betalen dan die welke hij momenteel betaalt.

Indien de bestreden handeling ten uitvoer zou worden gelegd, zou de huurprijs met 4.000 frank worden verhoogd.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel waarover verzoeker klaagt is niet van financiële aard. Het bestaat in het feit dat hij noodgedwongen moet verhuizen gezien de toestand van zijn bestaansmiddelen en de kosten die hij heeft. Het spreekt vanzelf dat een verhuizing verschillende ernstige gevolgen met zich zou meebrengen.

In de eerste plaats is verzoeker 65 jaar. Aangezien hij een gebrekkige gezondheid heeft, zou een verhuizing nadelige gevolgen hebben voor zijn fysieke en psychologische toestand.

Bovendien zou verzoeker de woning die hij na zijn verhuizing zou betrekken, opnieuw moeten aanpassen, wat ongetwijfeld aanleiding zou geven tot aanzienlijke praktische en financiële zorgen.

In de tweede plaats is het voor oudere en zieke personen erg om hun normale levenswijze helemaal te moeten veranderen en inderhaast te moeten verhuizen. Verzoeker is niet alleen niet in staat op zoek te gaan naar een nieuwe betaalbare woning, hij zou zich bovendien opnieuw moeten aanpassen aan een nieuwe leefomgeving.

Het uiteengezette nadeel kan moeilijk worden hersteld. Een eventuele nietigverklaring met retroactieve werking zou verzoeker immers niet opnieuw in zijn oorspronkelijke leefsituatie brengen. De ontregeling die het gevolg is van de verhuizing zal een voldongen feit zijn, de gevolgen voor de gezondheidstoestand van verzoeker zullen niet kunnen worden hersteld en geenszins ongedaan worden gemaakt. Verzoeker zal bovendien de woning die hij moet verlaten, niet meer opnieuw kunnen betrekken, omdat deze vast en zeker aan andere huurders zal zijn toegewezen";

Overwegende dat verzoeker krachtens artikel 3, eerste lid, 2° en 4°, van het besluit van 26 september 1996, als aangepaste woning, een woning met drie slaapkamers mag hebben voor zover hij daarom verzoekt; dat daaruit volgt dat krachtens artikel 22bis van hetzelfde besluit alleen een bijkomend bedrag voor één overtollige slaapkamer mag worden aangerekend en niet voor twee overtollige kamers, zoals verzoeker aanvoert in zijn vordering tot schorsing;

Overwegende dat de bestreden handeling op 2 mei 1997 in werking is getreden; dat in artikel 11 van het bestreden besluit het volgende staat :

" De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij alsmede de openbare vastgoedmaatschappijen moeten de huurprijs opnieuw berekenen overeenkomstig de bepalingen van dit besluit binnen een maximumtermijn van drie maanden vanaf de datum waarop dit besluit van kracht wordt en moeten deze berekening vanaf 1 januari 1997 toepassen.

Indien deze huurprijs hoger is dan deze die medegedeeld werd bij toepassing van de bepalingen die in kracht waren voor de goedkeuring van dit besluit blijft deze laatste huurprijs van toepassing voor 1997."

Overwegende bijgevolg dat de huurprijs die verzoeker moest betalen voordat de bestreden handeling in werking is getreden, tot aan het einde van 1997 niet zal worden verhoogd; dat daaruit volgt dat de "onmiddellijke" tenuitvoerlegging van de bestreden handeling, in de zin van artikel 17 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, geen kans op een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel voor verzoeker doet ontstaan;

Overwegende, bovendien, dat luidens een brief van 1 oktober 1997 van de bestuurder-zaakvoerder van de C.H.V./O.V.M. MESSIDOR, de "specifieke sociale vermindering" door de raad van bestuur voor het jaar

1997 aan verzoeker is toegekend, "aangezien beroep is ingesteld bij de Raad van State", maar dat het geenszins zeker is dat die ook nog in 1998 zal worden toegekend;

Overwegende, wat dat betreft, dat artikel 16, § 1, van het besluit van 26 september 1996 uitdrukkelijk bepaalt dat een "specifieke sociale vermindering" wordt toegekend door de openbare vastgoedmaatschappij; dat ook al is het momenteel inderdaad niet zeker dat die vermindering ook voor 1998 zal worden toegekend, er geen reden is om zulks uit te sluiten, aangezien zij toch voor 1997 is toegekend, ook al was dat omdat er beroep was ingesteld bij de Raad van State, welk beroep niet eindigt met het arrest betreffende de vordering tot schorsing, maar met het arrest waarbij uitspraak wordt gedaan over het beroep tot nietigverklaring, en dat de specifieke sociale vermindering voor datzelfde jaar 1997 los staat van de toepassing van artikel 11, tweede lid, van het bestreden besluit, op de toepassing waarvan verzoeker recht heeft;

Overwegende dat de kans op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bij de huidige stand van het dossier niet vaststaat;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten, die vervuld moeten zijn opdat de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kan bevelen; dat de vordering tot schorsing niet kan worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Artikel 2.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting, op dertien oktober 1900 zevenennegentig door :

de Hr. HANOTIAU, kamervoorzitter,
Mevr. MALCORPS, griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD
VAN STATE, GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.