

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. 70.628 van 12 januari 1998

A. 64.445/XIII-30

In zake : **de naamloze vennootschap
ANDERLECHTSE HAARD,**

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Jacques PUTZEYS en
Mr. Xavier LEURQUIN, advocaten,
Sint-Bernardusstraat 98
1060 Brussel,

tegen :

**de naamloze vennootschap
Brusselse Gewestelijke
Huisvestingsmaatschappij,**
afgekort als "**B.G.H.M.**",

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Jean BOURTEMBOURG, advocaat,
Zwitserlandstraat 24
1060 Brussel.

Tussenkomen de partij :

KETELSLEGERS Yvette,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Isabelle de VIRON, advocaat,
Wijnheuvelenstraat 41
1030 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 10 juli 1995 ingediende
verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap
ANDERLECHTSE HAARD de nietigverklaring vordert van de
beslissing van 13 april 1995 waarbij de raad van bestuur
van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

het door Yvette KETELSLEGERS ingestelde beroep
ontvankelijk en gegrond verklaart;

Gezien het op 13 september 1995 ingediende
verzoekschrift, waarbij Yvette KETELSLEGERS vraagt als
tussenkommende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikking van 27 september
1995 waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories
van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

Gezien het verslag van de heer FORTPIED,
eerste auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 29 januari 1997,
waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag
ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
de partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 30 juli 1997,
waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij
wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting
van 11 september 1997;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU,
kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. T. VANDENPUT,
loco Mr. J. PUTZEYS en Mr. X. LEURQUIN, advocaat, die
voor de verzoekende partij verschijnt, van
Mr. J. BOURTEMBOURG, advocaat, die voor de verwerende

partij verschijnt, en van Mr. I. de VIRON, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het andersluidend advies van Mevr. DEBROUX, auditeur bij de Raad van State;

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

Overwegende dat de verzoekende vennootschap sedert 28 oktober 1991 een appartement heeft verhuurd aan Yvette KETELSLEGERS; dat de huurprijs was vastgesteld op basis van de toenmalige gezinssamenstelling, namelijk drie kinderen en de tussenkomende partij; dat de huurovereenkomst op 30 oktober 1994 is opgezegd;

Overwegende dat de verzoekende vennootschap de berekening van de huurprijs op 17 oktober 1994 heeft herzien, gelet op het feit dat de tussenkomende partij met de heer GANA zou hebben samengewoond, en ze 257.310 frank van de tussenkomende partij heeft geëist; dat de betwisting op 16 februari 1995 aan de vrederechter is voorgelegd;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 15 november 1994 bij de verzoekende partij een willig beroep heeft ingesteld dat wordt georganiseerd bij artikel 30 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 9 september 1993; dat de tussenkomende partij, naar aanleiding van de beslissing van 24 februari 1995 waarbij de verzoekende partij het willig beroep ongegrond heeft verklaard, op 10 maart 1995 beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij, die dat beroep op 13 april 1995 heeft ingewilligd;

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partij de bevoegdheid van de Raad van State betwisten, omdat het beroep in werkelijkheid is ingesteld om de verzoekende partij, krachtens een huurovereenkomst tussen haar en de tussenkomende partij, het recht toe te kennen om van de tussenkomende partij een huursom te vorderen die is vastgesteld op basis van een vermeende wijziging van de gezinssituatie van de belanghebbende; dat de verwerende en de tussenkomende partij aanvoeren dat dit soort van betwisting tot de bevoegdheid van de justitiële hoven en rechtbanken behoort;

Overwegende dat de bestreden handeling een beslissing is die de verwerende partij heeft genomen naar aanleiding van het beroep van de tussenkomende partij, met toepassing van artikel 30 van de ordonnantie van 9 september 1993 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, een artikel dat als volgt luidt :

" Elke betrokkene kan een klacht indienen bij een openbare vastgoedmaatschappij met betrekking tot haar opdrachten. De klacht moet aangetekend verstuurd worden of tegen afgifte van een ontvangstbewijs bij de maatschappelijke of administratieve zetel ingediend worden.

De sociaal afgevaardigde hoort voorafgaandelijk de partijen in het geding.

De openbare vastgoedmaatschappij deelt de klager binnen dertig dagen na de ontvangst mee of de klacht ontvankelijk is.

De raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij beslist binnen negentig dagen na de ontvangst. Hij deelt de klager binnen deze termijn zijn beslissing mee.

De klager kan bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beroep aantekenen, bij een ter post aangetekende brief of via het neerleggen

ervan, tegen afgifte van een ontvangstbewijs, bij de maatschappelijke of administratieve zetel :

1° indien de klacht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt;

2° indien hij acht dat hij geen voldoening heeft gekregen;

3° indien de aan de openbare vastgoedmaatschappij toegekende termijnen om uitspraak te doen, zijn verstreken.

De termijn voor het beroep bedraagt dertig dagen vanaf de kennisgeving van de gewraakte beslissing of dertig dagen nadat de termijn die in alinea 3 of 4 genoemd wordt, verstreken is.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de aanklager binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep van haar beslissing op de hoogte. De openbare vastgoedmaatschappij wordt belast met de uitvoering ervan. Bij stilzwijgen wordt het beroep als gegrond beschouwd.";

Overwegende dat uit de voormelde bepaling blijkt dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met die beslissing haar bevoegdheid als toezichthoudende overheid om besluiten te wijzigen uitoefent en dat die beslissing in de plaats komt van die welke de openbare vastgoedmaatschappij aanvankelijk had genomen; dat de klaagster ruimschoots de mogelijkheid heeft om bij de toezichthoudende overheid beroep in te stellen; dat het beroep tot nietigverklaring dat de openbare vastgoedmaatschappij tegen zulk een beslissing van de toezichthoudende overheid heeft ingesteld in werkelijkheid niet op subjectieve rechten betrekking heeft, maar wel op een beslissing waarbij de toezichthoudende overheid een beoordeling van die maatschappij wijzigt, wat niet uitsluit dat die beslissing enigszins invloed kan hebben op subjectieve rechten; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de tussenkomende partij een tweede exceptie ontleent aan de omstandigheid dat het

beroep te laat is ingesteld; dat zij betoogt dat de verwerende partij krachtens artikel 30 van de ordonnantie van 9 september 1993 twee maanden de tijd had om zich over het beroep van november 1994 uit te spreken en dat, als binnen die termijn geen beslissing is genomen, het beroep van de huurster als gegrond wordt beschouwd; dat zij voorts zegt dat de bestreden beslissing van 13 april 1995 die stilzwijgende beslissing alleen maar bevestigt, zodat het beroep tot nietigverklaring te laat zou zijn ingesteld omdat het niet is ingesteld binnen zestig dagen na het verstrijken van de termijn waarin de verwerende partij uitspraak moest doen;

Overwegende dat, los van het feit dat de verwerende partij en de tussenkomende partij sterk van mening verschillen omtrent de begin- en einddatum van de termijn waarbinnen bij de toezichthoudende overheid beroep kon worden ingesteld, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij er niet van op de hoogte is gebracht dat de tussenkomende partij beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij; dat zij alleen op de hoogte gebracht is van de thans bestreden beslissing; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partij een eerste middel ontleent "aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, op zijn minst aan dwaling omtrent de motieven of gebrekkige motivering, aan schending van de beginselen van behoorlijk bestuur en billijke rechtspleging en aan machtsoverschrijding, doordat in de bestreden handeling uitspraak wordt gedaan over het beroep van een huurster van de verzoekende partij tegen een beslissing waarbij laatstgenoemde de huurprijs heeft vastgesteld, een beroep dat is ingesteld zonder dat de verzoekende partij

daarvan vooraf op de hoogte is gebracht en, bijgevolg, zonder dat de verzoekende partij de kans heeft gehad haar standpunt uiteen te zetten, terwijl de in het middel vermelde principes inhouden dat de verzoekende partij, van wie een beslissing in twijfel wordt getrokken, op zijn minst ervan op de hoogte moet worden gebracht dat een beroep tegen die beslissing is ingesteld en op zijn minst haar standpunt over de aangevoerde middelen en argumenten moet kunnen geven, zowel in haar eigen belang als om de verwerende partij volledig in te lichten (...);

Overwegende dat uit het administratief dossier blijkt dat een sociaal afgevaardigde tijdens het onderzoek van het willig beroep dat de tussenkomende partij bij de verzoekende partij heeft ingesteld, van mening was dat dit beroep niet gegrond was; dat de verwerende partij tijdens de behandeling van het beroep dat bij de toezichthoudende overheid was ingesteld tegen de beslissing van de verzoekende partij, die op basis van het standpunt van de sociaal afgevaardigde had beslist om haar vorige beslissing om de huurprijs te herzien te handhaven, zich ertoe heeft beperkt de tussenkomende partij tweemaal te horen, zonder daarom ook de verzoekende partij te horen, die zelfs niet wist dat dit beroep was ingesteld;

Overwegende dat de toezichthoudende overheid in de uitoefening van haar bevoegdheid om besluiten te wijzigen, bij gebrek aan enige uitdrukkelijke bepaling terzake, alle partijen waarvan de rechten door de te nemen beslissing kunnen worden aangetast, de kans moet geven om te worden gehoord of om hun argumenten uiteen te zetten;

Overwegende dat niet wordt betwist dat de verzoekende partij geen enkele gelegenheid heeft

gekregen om haar argumenten uiteen te zetten, inzonderheid in verband met de stukken die de tussenkomende partij heeft ingediend, stukken waarvan uit het administratief dossier niet kan worden opgemaakt dat ze vooraf allemaal aan de verzoekende partij waren bezorgd; dat dit des te meer geldt daar de bestreden beslissing erg subjectief lijkt ("Subjectief gezien, lijkt de versie van mevrouw KETELSLEGERS ons geloofwaardig"; "het is mogelijk dat de psychosociale problemen van de klaagster haar effectief ertoe gebracht hebben om een stuk te ondertekenen dat niet strookt met de werkelijkheid"; "de klaagster heeft spontaan stukken ingediend en uitleg verstrekt waaruit werkelijk lijkt te kunnen worden opgemaakt dat zij niet met de heer GANA samenwoont"); dat die subjectiviteit voortvloeit uit de omstandigheid dat de toezichthoudende overheid het dossier eenzijdig heeft onderzocht; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van 13 april 1995 waarbij de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het door Yvette KETELSLEGERS ingestelde beroep ontvankelijk en gegrond verklaart.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 7.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij ten belope van 4.000 frank en ten laste van de tussenkomende partij ten belope van 3.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare
terechtzing van de XIIIe kamer, op twaalf januari
1900 achtennegentig door :

de HH.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
	LEROY,	staatsraad,
	QUERTAINMONT,	staatsraad,
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.