

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. 70.629 van 12 januari 1998

A. 64.447/XIII-31

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.

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 27 april 1995 waarbij de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het door Carina FALMAGNE ingestelde beroep ontvankelijk en gegrond verklaart;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

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, en van
Mr. J. BOURTEMBOURG, advocaat, die voor de verwerende
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 12 augustus 1992 een appartement heeft verhuurd
aan Carina FALMAGNE; dat de huurprijs was vastgesteld op
basis van de toenmalige gezinssamenstelling, namelijk
voornoemde persoon en een kind;

Overwegende dat de verzoekende vennootschap de berekening van de huurprijs op 17 oktober 1994 heeft herzien, gelet op het feit dat Carina FALMAGNE met de heer COLLARD zou hebben samengewoond, en ze 214.970 frank van haar heeft geëist;

Overwegende dat Carina FALMAGNE op 26 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 Carina FALMAGNE, naar aanleiding van de beslissing van 2 maart 1995 waarbij de verzoekende partij het willig beroep ongegrond heeft verklaard, op 20 maart 1995 beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij, die dat beroep op 27 april 1995 heeft ingewilligd;

Overwegende dat de verwerende partij de bevoegdheid van de Raad van State betwist, omdat het beroep in werkelijkheid is ingesteld om de verzoekende partij het recht toe te kennen om van Carina FALMAGNE een huursom te vorderen die is vastgesteld op basis van een vermeende wijziging van de gezinssituatie van de belanghebbende en dit krachtens een huurovereenkomst die de verzoekende partij en Carina FALMAGNE hebben gesloten; dat de verwerende partij aanvoert 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 naar aanleiding van het beroep van Carina FALMAGNE heeft genomen 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 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 gebrek-kige 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 Carina FALMAGNE bij de verzoekende partij heeft ingesteld, van mening was dat dit beroep niet gegrond was voor 1994, maar wel voor 1995; 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 alleen voor 1994 te handhaven en ze voor 1995 in te trekken, zich ertoe heeft beperkt de vertegenwoordiger van Carina FALMAGNE te horen, zonder daarom ook de verzoekende partij te horen;

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; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van 27 april 1995 waarbij de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het door Carina FALMAGNE ingestelde beroep ontvankelijk en gegrond verklaart.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 4.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting 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.