

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 73.507 van 6 mei 1998
in de zaak A. 76.831/X-7935.**

In zake : 1. de n.v. DEMAVEST,
2. de n.v. DANCKAERT BRICKS & MEDICAL CARE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de
n.v. DEMAVEST en de n.v. DANCKAERT BRICKS & MEDICAL CARE
op 20 december 1997 hebben ingediend om de schorsing van
de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van
20 oktober 1997 van de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij de
beroepen die de verzoekende partijen hadden ingesteld
tegen de registratie in de inventaris van leegstaande
en/of verwaarloosde bedrijfsruimten gelegen te
9420 Burst, Gentsestraat, 103, werden verworpen;

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

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste
Auditeur-afdelingshoofd P. DE WOLF;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 24 februari 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 maart 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DEWANDRE die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd P. DE WOLF;

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

Overwegende dat de n.v. DEMAVEST eigenares is van een magazijn en kantoren gelegen te Burst, Gentsestraat, 103, op een perceel, kadastraal bekend Sectie A, nr. 73h2, ingevolge een overeenkomst van onroerende leasing, met een recht van opstal, afgesloten met de n.v. DANCKAERT BRICKS & MEDICAL CARE; dat voornoemd perceel eigendom is van de n.v. DANCKAERT BRICKS & MEDICAL CARE;

Overwegende dat de n.v. DANCKAERT BRICKS & MEDICAL CARE eigenares is van gronden, van een oud industriegebouw, namelijk van een voormalige steenfabriek met oven en droogloodsen en overdekte werkplaats, gelegen op voornoemd adres, kadastraal bekend Sectie A, nr. 73r2;

Overwegende dat in uitvoering van het decreet van 19 april 1995, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals gewijzigd bij decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting van 1997, op 3 juni 1997, de bedrijfsruimten, gelegen te Burst, Gentsestraat nr. 103 kadastraal bekend Sectie A, nrs. 73h2, 73r2, 73p2 en de aangrenzende percelen, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 73e2 en 73f2, werden opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;

Overwegende dat het registratieattest dat verzoekers hebben ontvangen, de volgende gegevens vermeldt betreffende de leegstand en/of verwaarlozing :

"Leegstand : totale vloeroppervlakte in m² : 8.620
met een werkelijk benuttingspercentage van
0 %
Verwaarlozing : buitenmuren - algemeen - 60 %
Vervallen
Verwaarlozing : voegwerk - algemeen - 55 %
Algemeen
Verwaarlozing : schoorsteen - beperkt - 20 %
Deze van de vroegere steenbakkerij
Verwaarlozing : dakbedekking - algemeen - 60 %
Op diverse plaatsen geen dakpannen aanwezig
Verwaarlozing : dakgebinte - beperkt - 40 %
Verwaarlozing : buitenschrijnwerk - beperkt - 30 %
Algemeen
Verwaarlozing : veiligheid - algemeen - 51 %
Algemeen
Verwaarlozing : vochtindringing - algemeen - 60 %
Algemeen
3 beperkte en 6 algemeen";

dat voornoemd attest louter ten indicatieven titel vermeldt dat de jaarlijkse heffing 6.491.100 frank zou bedragen;

Overwegende dat bij toepassing van artikel 7 van voornoemd decreet, de verzoekende partijen, ieder afzonderlijk, beroep hebben aangetekend tegen voormelde registratie bij aangetekend schrijven van 8 juli 1997;

Overwegende dat de eerste verzoekende partij het volgende heeft laten gelden :

"De n.v. DEMAVEST is eigenares van geen enkele van de in het registratieattest vermelde percelen. Aan de n.v. DEMAVEST werd enkel een recht van opstal verleend (...) op het perceel (...) nr. 73h2, met het oog op het optrekken van de burelen en de nieuwe werkplaats (...).

Voor wat de gebouwen betreft, is de n.v. DEMAVEST enkel eigenaar van de burelen en de nieuwe werkplaats die opgetrokken werden op het perceel 73h2. In de mate dat ook andere gebouwen het voorwerp uitmaken van de litigieuze registratie, werd het registratieattest verkeerdelijk betekend aan de n.v. DEMAVEST";

Overwegende dat het bestreden besluit hierop als volgt heeft geantwoord :

"Overwegende dat volgens de bepalingen van het decreet degene die geheel dan wel gedeeltelijk naakte eigendomsrecht kan laten gelden op de betrokken onroerende goederen verantwoordelijk is voor eventuele leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten";

Overwegende dat de n.v. DEMAVEST tevens betoogde dat de gebouwen op het perceel 73h2 dienst doen als magazijn voor de opslag van reserveonderdelen en meubilair, dat de kantoren voor een gedeelte zijn bemeeubeld, zodat er geen sprake kan zijn van leegstand en dat deze gebouwen recentelijk werden gebouwd en geenszins verkeren in de staat van verwaarlozing, beschreven in het registratieattest;

Overwegende dat het bestreden besluit hierop als volgt heeft geantwoord :

"Overwegende dat uit een plaatsbezoek op 11/09/1997 is gebleken dat de effectief benutte vloeroppervlakte 10% bedraagt van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsruimte; dat er derhalve leegstand is; dat de bedrijfsruimte eveneens verwaarloosd is";

Overwegende dat meergenoemd besluit de beroepen heeft verworpen en de registratie als volgt heeft aangepast :

"Leegstand : totale vloeroppervlakte in m² : 8.620
met een werkelijk benuttingspercentage van
10 %
Verwaarlozing : buitenmuren - beperkt - 10 %
algemeen voor droogoven
Verwaarlozing : voegwerk - beperkt - 10 %
algemeen voor droogoven
Verwaarlozing : dakbedekking - beperkt - 5 %
op diverse plaatsen niet aanwezig aan droog-
oven
Verwaarlozing : vochtindringing - beperkt - 5 %
door openingen in het dak van de droogoven
Het perceel 73p2 en de aangrenzende percelen 73e2
en 73f2 werden uit de inventaris geschrapt";

Overwegende dat de verzoekende partijen van de bestreden beslissing in kennis werden gesteld bij aangetekend schrijven van 21 oktober 1997;

Overwegende dat de verwerende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt, aangezien volgens haar de verzoekende partijen de artikelen 41 en 42 van de bij koninklijk besluit van 24 juli 1964 gecoördineerde wet op het handelsregister zouden hebben miskend;

Overwegende dat de verzoekende partijen ter terechtzitting de terzake vereiste stukken hebben neergelegd, wat de verwerende partij niet betwist, zodat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat in het Auditoraatsverslag een ambthalfve ingeroepen exceptie wordt opgeworpen betreffende de mogelijkheid voor de Raad om de bestreden beslissing te schorsen, omdat "de eerste vermelding van een bedrijfsruimte in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten door de administratie van ruimtelijke ordening, (...), geen directe

rechtsgevolgen heeft" en dat het "slechts na een tweede opeenvolgende registratie (is) dat een heffing kan worden ingecohierd";

Overwegende dat in de huidige stand van de rechtspleging, de partijen betreffende deze exceptie geen argumenten hebben kunnen ontwikkelen, gelet op de stringente termijnen van de schorsingsprocedure; dat, daargelaten de vraag of de eerste registratie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten van de verzoekende partijen, al dan niet een voorbereidende handeling zou zijn, krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing 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;

Overwegende dat, wat de tweede in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen, eensdeels, in essentie aanvoeren dat zij jaarlijks een heffingsbedrag van 6.491.100 frank (niet geïndexeerd) zullen verschuldigd zijn, vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris, dat dit "concreet betekent dat een hernieuwde registratie voor 1998 een heffing zal meebrengen voor het jaar 1999", dat "gelet op de huidige behandelingstermijnen voor beroepen ten gronde voor de Raad van State, (...) het in normale omstandigheden zo goed als uitgesloten (is) dat tegen dat tijdstip reeds een arrest in de annulatieprocedure zal zijn tussengekomen", dat "gelet op de vaststelling dat een annulatieberoep bij de Raad van State haar beslag niet krijgt binnen de 6 à 8 jaar het verschuldigd bedrag oploopt tot 40 à 50 miljoen frank (niet geïndexeerd)";

dat de verzoekende partijen, anderdeels, betogen dat het financieel nadeel dusdanige proporties kan aannemen, dat zij regelrecht naar een faillissement worden gedreven, wat een "moeilijk (lees niet) te herstellen" nadeel uitmaakt;

Overwegende dat het nadeel dat volgens de verzoekende partijen voortvloeit uit de tijd die een annulatieprocedure in beslag zal nemen en de eventuele gevolgen daarvan op hun financiële toestand, niet in aanmerking kan worden genomen, aangezien, naar de bedoeling van de wetgever, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en niet uit de tijd die de annulatieprocedure in beslag neemt, dat het nadeel in zoverre niet dienstig is;

Overwegende dat de n.v. DANCKAERT BRICKS & MEDICAL CARE de balans bijbrengt van 1 oktober 1996 tot 30 september 1997, waaruit blijkt dat zij een negatief eigen vermogen heeft van 13.297.976 frank en een verlies boekte van 3.057.019 frank;

Overwegende dat deze op het eerste gezicht bedenkelijke financiële toestand van deze vennootschap aan haarzelf is te wijten en aan de door haar ontwikkelde bedrijfsactiviteiten en vreemd is aan huidige procedure;

Overwegende dat de n.v. DEMAVEST een eigen vermogen heeft van rond de 100 miljoen frank en een winst verwacht van 5.271.129 frank voor het boekjaar 1997; dat zij weliswaar tijdens vorig boekjaar een verlies boekte van 117.095.810 frank;

Overwegende dat de n.v. DEMAVEST, enerzijds, geen verklaring geeft voor deze stand van zaken en dat,

anderzijds, dit geleden verlies niet in causaal verband staat met de bestreden beslissing;

Overwegende dat in de huidige stand van de rechtspleging, de verzoekende partijen niet aantonen dat zij initiatieven namen om te verhelpen aan de leegstand en/of de verwaarlozing van de bedrijfsgebouwen; dat zij in dit verband enkel een brief van 28 september 1995 neerleggen van het departement Leefmilieu en Infrastructuur administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, die gericht is aan de "KORAMIC CERAMIC HOLDING", die op het eerste gezicht niets te maken heeft met de verzoekende partijen, althans dit wordt op dit ogenblik niet aangetoond;

Overwegende dat de verzoekende partijen een uitgebreide redenering ontwikkelen betreffende de gevolgen van de definitieve heffing van het bedrag dat zij jaarlijks zouden verschuldigd zijn; dat niet wordt betwist dat op dit ogenblik nog geen definitieve heffing plaatsvond, zodat de desbetreffende argumentatie van de verzoekende partijen niet terzake dienend is; dat het nadeel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in wezen een financieel nadeel aanvoeren, dat in principe niet moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat deze vastelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op zes mei 1900 achtennegentig, door :

de H. D. MOONS, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. WIJNANTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

D. MOONS.