RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 75.050 van 10 juli 1998
in de zaak A. 78.022/X-8065.

In zake : 1. de Vereniging der Medeëigenaars Residentie "Ten Uytkante",
2. Freddy GRUWIER,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat A. DECRUYENAERE,
kantoor houdende te 8600 DIKSMUIDE,
Ijzerlaan 40

tegen :

1. de gemeente DE PANNE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten P. LUYPAERS en H. DERDE,
kantoor houdende te 3001 LEUVEN-HEVERLEE,
Ijzerenmolenstraat 105,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE-ASSEBROEK.

tussenkomende partij :

de n.v. INAR PROCON,
gevestigd te 9200 DENDERMONDE,
J. Van Bogaertstraat 19.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de Vereniging der Medeëigenaars van de Residentie "Ten Uytkante" en Freddy GRUWIER op 26 maart 1998 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 27 december 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne, houdende afgifte van een bouwvergunning aan de n.v. INAR PROCON, voor het optrekken van een appartementsgebouw op een perceel gelegen aan de Nieuwpoortlaan 146 te De Panne, kadastraal bekend ten kadaster Sectie A, nr. 858;

2. het besluit van 18 november 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne, houdende verlenging van de geldigheidsduur van de bouwvergunning van 27 december 1995, met een termijn van een jaar;

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

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 17 juni 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 juni 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. FLAMANT die, loco Advocaat A. DECRUYENAERE verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat G. VANREPPELEN die, loco Advocaten P. LUYPAERS en H. DERDE verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. DECLERCQ die, loco Advocaat J. BOSSUYT verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat W. DIERICKX, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de n.v. INAR PROCON met een verzoekschrift van 20 april 1998 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat het bestreden bouwproject de oprichting beoogt, na afbraak van een bestaande woning, van een zes bouwlagen tellend appartementsgebouw, residentie Rebecca genaamd, met 12 appartementen met een oppervlakte van 8,58 meter (grootste breedte) op 16 meter (grootste diepte), in te planten aan de zijde van de residentie "Ten Uytkante", op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens;

Overwegende dat het bouwperceel gelegen is in woongebied van het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976;

Overwegende dat op 27 december 1995 het college van burgemeester en schepenen de bouwvergunning heeft verleend, waarin het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar is overgenomen; dat voormeld advies luidt als volgt :

"Gelet op de aanvraag ingediend door N.V. INAR-PROCON, gelegen te De Panne, Nieuwpoortlaan 146 betreffende oprichten van een appartementsgebouw;
Overwegende dat een gewestplan, vastgesteld bij besluit van 06.12.1976 bestaat;
Overwegende dat toepassing dient gemaakt te worden van de daarbijhorende voorschriften, meer bepaald artikel 5.1.0.;
Overwegende dat het perceel niet gelegen is in een bij besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;
Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;
Overwegende dat deze aanvraag het slopen beoogt van een bestaande woning en het oprichten van een

appartementsgebouw met 6 bouwlagen (bovenste bouwlaag ingewerkt in een mansardedak);

Overwegende dat de bouwhoogte en bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen in overeenstemming zijn met de plaatselijke ordening (zie de gebouwde volumes en inplantingen in de onmiddellijke omgeving). Dit ontwerp is ook aangepast aan de bemerkingen in mijn ongunstig advies d.d. 23/4/1993 inzake het vroegere ontwerp.

De dichte inplanting ten opzichte van de achterste perceelsgrens (en de aanpalende lagere meergezinswoning) is aanvaardbaar gelet op de oriëntatie en het feit dat op de verdiepingen enkel het middelste stuk van de gevel (slaapkameruitbouwen) tot op 3 meter opgetrokken wordt.

(...);

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

Besluit : GUNSTIG, mits :

(...)";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 18 november 1996 de bouwvergunning heeft verlengd met een termijn van één jaar;

Overwegende dat, volgens de eerste verwerende partij, de tussenkomende partij de bouwwerken heeft aangevat op 15 december 1997;

Overwegende dat de tussenkomende partij, daarin bijgevallen door de verwerende partijen, een exceptie van laattijdigheid opwerpen; dat zij deze exceptie als volgt adstrueert :

"1. Overwegende dat op verzoek van concluanten vóór aanvang van de bouwwerken op 8 december '97 een tegensprekelijk Proces-Verbaal van plaatsbeschrijving werd opgesteld door (...) landmeter-expert :

'Ik (...)

Verklaar te zijn overgegaan tot de tegensprekelijke plaatsbeschrijving voor het optrekken van appartementsgebouw, 'Rebecca', waarvan bouwwerf gelegen Nieuwpoortlaan tussen de nrs. 144 en 148.

Verslag opgemaakt op 8 december 1997 in drie exemplaren van de staat van het afscheidingsmuur gelegen tussen de bouwwerf en volgend onroerend goed :

'8660 De Panne

Nieuwpoortlaan nr. 148
Res. Ten Uytkante
met als syndicus
Agence Panimmo
Nieuwpoortlaan nr. 172
8660 De Panne
teneinde de gebeurlijke schade te kunnen vaststellen welke zou kunnen veroorzaakt worden door het uitvoeren van de werken hoger vernoemd'.

Overwegende dat uit het proces-verbaal van plaatsbeschrijving blijkt dat de syndicus aanwezig was bij de plaatsbeschrijving welke werd opgemaakt in het vooruitzicht van de aanvang van de werken;

Dat derhalve de syndicus die de vereniging van eigenaars vertegenwoordigt in rechte en in feite kennis heeft van afleveren van een bouwvergunning aan concluante;

Dat minstens de syndicus de verplichting had de algemene vergadering van medeëigenaars samen te roepen gezien gebeurlijk een dringende beslissing diende genomen te worden in het belang van de vereniging van medeëigenaars;

Overwegende dat de vereniging van medeëigenaars sinds meer dan 60 dagen vóór de indiening van het annulatieberoep en de vordering tot opschorting kennis hebben minstens kennis hadden moeten hebben van het afleveren van een bouwvergunning aan concluante;

(...)";

Overwegende dat de eerste verwerende partij daaraan toevoegt :

"(...)

Wanneer een beslissing noch bekendgemaakt, noch betekend werd, gaat de termijn in op de dag waarop verzoeker er kennis van heeft gekregen.

De termijn voor het indienen van een beroep neemt dus aanvang de dag dat een omwonende of een andere belanghebbende kennis heeft van de inhoud van de bouwvergunning.

'Indien hij er geen kennis van heeft, moet hij vanaf het moment dat hij, aan de hand van wat hij ter plaatse van de bouwwerken heeft kunnen waarnemen, onder meer gelet op de aard van het bouwwerk en op de omstandigheden waarin het werd uitgevoerd, redelijkerwijze moest weten dat voor de uitvoering van zodanig werk een vergunning vereist is, binnen een redelijke termijn gebruik maken van het recht op het gemeentehuis van de bestreden bouwvergunning inzage te nemen (...)'.

Naar recht en redelijkheid kan er hier geen twijfel bestaan dat, ondermeer gelet op de omvang van

het project, de omwonenden op de hoogte moesten zijn van de aanvang der werken.

(...)

Ook vorderingen tot schorsing zijn slechts ontvankelijk indien ze binnen de termijn voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring aan de Raad van State worden verstuurd (...).

Het gaat niet op, om zoals verzoekers beweren, te wachten tot de datum van de eerste Algemene Vergadering der Medeëigenaars om de termijn voor het indienen van een annulatieverzoek potestatief en eenzijdig te verlengen. De termijn raakt immers de openbare orde (...).

Er was daarenboven voor verzoekende partijen geen enkele reden om deze Algemene Vergadering lijdzaam af te wachten alvorens een schorsingsverzoek bij uw Raad in te dienen.

Met toepassing van artikel 577-2 § 5 B.W. kan de medeëigenaar immers wettig daden tot behoud van het gemene goed verrichten.

Als daden van behoud worden aangezien alle handelingen die ertoe strekken de substantiële inhoud van de zaak of van het recht te beveiligen.

(...)

Benevens de diverse medeëigenaars had ook de syndicus de bevoegdheid om de algemene vergadering dringend bijeen te roepen in het belang van de medeëigendom, hetgeen men klaarblijkelijk nagelaten heeft.

'Het past dan ook niet dat de geldigheid der akten, reglementen of beslissingen gedurende onbepaalde tijd onzeker blijven naar gelang van de spoed welke de partijen aan de dag leggen om een beroep tot nietigverklaring in te stellen (...)'.

Eerder stelde Uw Raad terecht dat de voorschriften die betrekking hebben op de beroepstermijn van openbare orde zijn omdat efficiënt bestuur een openbaar belang is, en efficiënt bestuur onbestaanbaar is met de mogelijkheid om zonder beperking in de tijd de gelding van bestuurshandelingen te betwisten (...).

'Het mag dan ook niet in de macht van een potentiële verzoeker liggen, wanneer hij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandelingen die hij in rechte wenst te bestrijden, die kennisneming uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn in beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandelingen buiten het weten zowel van de overheid van wie zij uitgaat als van alle andere belanghebbenden in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen vandien (...)

(...)";

Overwegende dat de tweede verwerende partij samengevat in verband met deze exceptie het volgende laat gelden :

"De vordering tot schorsing dient afgewezen te worden gezien in alle redelijkheid dient aanvaard dat dit verzoek is ingediend buiten de termijn van 60 dagen.

De vordering tot schorsing werd laattijdig ingesteld, vermits zowel de Heer VANDERVOORDE Guy, handel drijvende onder de benaming Agence Panimmo, met zetel gevestigd te De Panne ter Nieuwpoortlaan nr. 72, in zijn hoedanigheid van syndicus van de Residentie 'Ten Uytkante' -als persoon overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake in het bijzonder gelast met het dagelijks beheer en bevoegd om alle dringende maatregelen te treffen-, als de Heer GRUWIER Freddy, in zijn hoedanigheid van eigenaar en verblijf houdende op het appartement ter vierde verdieping van de Residentie 'Ten Uytkante', minstens en uiterlijk op 26.12.1997 op de hoogte waren, minstens met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid dienen geacht uiterlijk op 26.12.1997 op de hoogte geweest te zijn, van de uitvoering sinds 15.12.1997 van de bouwwerken, zodat de laatst nuttige dag om de schorsingsvordering in te stellen derhalve 24 februari 1998 was.

(...)

Het is uiteraard niet aanvaardbaar dat zowel een syndicus die het dagelijks beheer voert en in dezelfde straat zijn handelsactiviteit voert, als een eigenaar-bewoner/verblijfshouder, van wie men dan ook toch kon verwachten dat zij onmiddellijk op de hoogte waren van eventueel aangevatte en in uitvoering zijnde werken, in feite bijna drie maanden zouden wachten om enig initiatief te nemen.

Er is zelfs meer. Indien verzoekers dermate geïnteresseerd waren in het al-of-niet vergund zijn van welkdanige werken voor het pand ter Nieuwpoortlaan nr. 146, en dit inzonder(heid) sinds augustus 1995, zij dit minstens op de voet zouden hebben gevolgd, te meer er reeds een eerdere bouwaanvraag van (het) aanvang 1993 was. (...)

Waar de desbetreffende termijn verstreek op 24 februari 1998 en waar bovendien het vroeger bestaande gebouw diende afgebroken, welke werken een aanvang hebben genomen vóór 26.12.1997 (24h00), dient in alle redelijkheid aanvaard te worden dat verzoekers zich dan minstens vóór 24.02.1998 hadden kunnen inlichten bij de ter zake bevoegde diensten, zoals het een 'bonus pater familias' zou betamen.

(...).

Op straffe van niet-ontvankelijheid diende de vordering dan ook ingesteld te worden binnen de zestig dagen nadat verzoekers kennis hebben gekregen van de bestreden besluiten, minstens uiterlijk en ten

laatste op 24.02.1998, zijnde de 60ste dag (ultiem berekend) na de aanvang der werken dd. 15.12.1997";

Overwegende dat, aangezien bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden, de termijn waarbinnen dezen daartegen met een annulatieberoep -en derhalve ook met een vordering tot schorsing- kunnen opkomen, ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen, gebruik makend van de mogelijkheid die hen krachtens artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans artikel 63 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, wordt geboden om er aldaar inzage van te nemen; dat het zaak is van de partijen die aanvoeren dat de verzoekende partijen kennis hadden van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren; dat, wanneer voor dit bewijs vermoedens worden aangewend, deze moeten zijn afgeleid uit concrete gegevens die naar recht en redelijkheid geen twijfel laten bestaan;

Overwegende dat in voorliggend geval niet kan wordt betwist dat, gelet op de plaatsbeschrijving van 9 december 1997 die plaatsvond in aanwezigheid van de syndicus van de eerste verzoekende partij, laatstgenoemde vanaf dat tijdstip in redelijkheid kon veronderstellen dat voor het aanpalende perceel een bouwvergunning werd verleend en dat zij kennis moest hebben van de aard en de omvang van het geplande bouwwerk; dat vanaf 8 december 1997 de eerste verzoekende partij kennis kon nemen van de bestreden bouwvergunning ten gemeentehuize, overeenkomstig artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 december 1971; dat van het recht omschreven in voornoemd artikel 2, de derde belanghebbende gebruik

dient te maken binnen een redelijke termijn, zijnde een termijn van vijftien dagen;

Overwegende dat artikel 4, derde lid, van het koninklijk besluit van 7 januari 1991 tot wijziging van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State als volgt luidt :

> "De beroepen bedoeld bij artikel 9 van de wet (de verwijzing dient begrepen te worden als betrekking hebbend op artikel 14 van de gecoördineerde wetten), verjaren zestig dagen nadat de bestreden akten, reglementen of beslissingen werden bekendgemaakt of betekend. Indien ze noch bekendgemaakt noch betekend dienen te worden gaat de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis heeft van gehad";

dat bijgevolg de eerste verzoekende partij kennis diende te nemen van de bestreden bouwvergunning ten laatste op 23 december 1997 en de termijn van 60 dagen vanaf die datum begint te lopen, zodat de eerste verzoekende partij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit laattijdig heeft ingediend (met name op 26 maart 1998);

Overwegende dat op 15 december 1997 de tussenkomende partij de bouwwerkzaamheden heeft aangevat, en dat vanaf 27 december 1997 graaf- en funderingswerken werden uitgevoerd; dat bijgevolg tweede verzoeker wist, of diende te weten, dat voor dergelijke werken een bouwvergunning is vereist; dat de omstandigheid dat tweede verzoeker niet permanent zou wonen in zijn appartement in voormelde residentie -omstandigheid die vooralsnog niet is bewezen-, niettemin in redelijkheid tot de conclusie leidt, dat hij, gelet op de datum waarop de graaf- en funderingswerken werden aangevat, vergeleken met de datum waarop hij het verzoekschrift heeft ingediend, laattijdig de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit heeft

ingeleid; dat zij bijgevolg onontvankelijk is; dat de exceptie gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. INAR PROCON in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tien juli 1900 achtennegentig, door :

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

De griffier, **De voorzitter,**

A. WIJNANTS. **D. MOONS.**