RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 76.577 van 21 oktober 1998
in de zaak A. 79.094/X-8242.

In zake : Gabriëlle PERSYN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten P. DECEUNINCK en S. VERRAES,
kantoor houdende te 8930 MENEN,
Fabiolalaan 43

tegen :

de gemeente LEDEGEM.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Gabriëlle PERSYN op 24 juni 1998 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 27 april 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem, waarbij de woning, gelegen Moorsledestraat 20 te Ledegem, kadastraal bekend 1° afdeling, Sectie A, nr. 41c, onbewoonbaar wordt verklaard;

Gezien het verzoekschrift dat Gabriëlle PERSYN op 24 juni 1998 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van hetzelfde besluit;

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

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur F. DE BUEL, op grond van artikel 94 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag over de vordering tot schorsing opgemaakt door Eerste Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gelet op de beschikkingen van 3 september 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 september 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. KENNES die, loco Advocaten P. DECEUNINCK en S. VERRAES verschijnt voor verzoekster;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur F. DE BUEL;

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

Overwegende dat verzoekster een oude hoevewoning betrekt, gelegen te Ledegem, Moorsledestraat 20; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem op 27 juni 1974 aan Frans VERMEULEN, schoonzoon van verzoekster, een bouwvergunning heeft afgegeven voor het bouwen van een woonhuis "mits de oude woning af te breken na het betrekken van de nieuwe woning"; dat Frans VERMEULEN en diens echtgenote, Greta VERSCHEURE, dochter van verzoekster, op 27 maart 1995 onder meer verzoekster hebben gedagvaard voor de Vrederechter van het kanton Menen ten einde haar te horen veroordelen tot "de onmiddellijke en integrale vrijmaking en terbeschikkingstelling" van onder meer voornoemde hoevewoning, en onder meer verzoekster te veroordelen tot "vrijmaking van de oude

gebouwen zodat ze kunnen gesloopt worden"; dat deze procedure nog steeds hangende zou zijn; dat op vraag van de burgemeester van de gemeente Ledegem de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, cel Huisvesting, van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, op 6 april 1998 een "woningonderzoek" inzake de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van voornoemde woning heeft uitgevoerd in het kader van de bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen (artikel 31 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996); dat deze administratie op 10 april 1998 aan de burgemeester een "advies tot ongeschiktverklaring" heeft overgemaakt, met de vraag "na ontvangst van bijgevoegd technisch verslag, en na de houder van het zakelijk recht te hebben gehoord, een beslissing te nemen"; dat de burgemeester met het bestreden besluit van 27 april 1998 de woning gelegen Moorsledestraat 20 te Ledegem, kadastraal bekend 1˚ afdeling, Sectie A, nr. 41c, onbewoonbaar heeft verklaard, met verbod deze woning hoe dan ook te bewonen;

Overwegende dat verzoekster in een eerste middel aanvoert dat het besluit werd genomen "met schending van de rechten van de verdediging en met schending van de beginselen van behoorlijk bestuur", nu zij "als titularis van het zakelijk recht van vruchtgebruik voorafgaand aan het Besluit door de Heer Burgemeester van de Gemeente LEDEGEM niet gehoord werd";

Overwegende dat verzoekster dit middel toelicht als volgt :

> "Het niet horen van verzoekster kan geenszins gerechtvaardigd worden door een onmiddellijke bedreiging voor de volksgezondheid en/of de openbare veiligheid, nu de toestand van het gebouw aan de Heer Burgemeester reeds sedert 27 juni 1974 bekend was,

datum waarop de bouwvergunning met slopingsverplichting door de Gemeente LEDEGEM werd afgeleverd.

De betrokken woning ligt daarenboven niet langs de openbare weg, maar op een privaat domein, alwaar het geen enkel gevaar kan uitmaken voor de openbare veiligheid. (zie plannetje in stuk 6 c)

De verplichting tot het horen van verzoekster bestond des te méér daar waar de Heer Burgemeester van de Gemeente LEDEGEM nog bij schrijven dd. 10 januari 1997 aan dhr. Willy VERSCHEURE, zoon van verzoekster, bevestigde dat hij niet van plan was om vorderingen te stellen (met betrekking tot de verplichting tot sloping van de oude hoevewoning) zolang er geen gerechtelijke uitspraak zou zijn omtrent de 'eigendomsoverlapping' van de betwiste woning. (stuk 7)

Het is trouwens typisch voor het continu negeren door de Gemeente LEDEGEM van de werkelijke eigendomsstructuur met betrekking tot het oude hoevegebouw, dat in het technisch verslag van de ambtenaar van ROHM bij de identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht opnieuw slechts mevr. Greta VERMEULEN (VERSCHEURE) vermeld staat als titularis van het recht van volle eigendom ... (stuk 8 c)

Tenslotte had het horen van verzoekster zeker zin, nu verzoekster een attest voorlegt van architect Bruno CARPENTIER uit Menen, waarbij deze bevestigt dat de woning helemaal niet in staat van onbewoonbaarheid verkeert en met een aantal beperkte ingrepen verbeterd kan worden. (stuk 11)";

Overwegende dat de burgemeester door geen wettelijke bepaling verplicht is om, alvorens een woning onbewoonbaar te verklaren en te doen ontruimen, de feitelijke gegevens waarop hij zijn beslissing zal steunen, ter kennis te brengen van degenen wier belangen door zodanige maatregel ernstig en onherroepelijk kunnen worden geschaad; dat echter, overeenkomstig de eisen van behoorlijk bestuur, de burgemeester zijn besluit tot onbewoonbaarverklaring en tot ontruiming van de woning zorgvuldig moet voorbereiden, te meer daar hij zijn besluit doorgaans vormt niet, zoals terzake het geval is, op de grondslag van bevindingen die hij persoonlijk ter plaatse heeft gedaan, maar wel op de grondslag van bevindingen die hem langs bestuurlijke weg worden medegedeeld; dat behoorlijk bestuur ter zake dan ook vereist dat de betrokkenen in de gelegenheid worden

gesteld hun mening te kennen te geven met betrekking tot de concrete feiten die de burgemeester voornemens is in aanmerking te nemen voor de onbewoonbaarverklaring van de woning tenzij deze kennelijk een onmiddellijke dreiging voor de volksgezondheid of voor de openbare veiligheid vormt en het derhalve noodzakelijk is het besluit tot onbewoonbaarverklaring onmiddellijk in werking te doen treden;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat verzoekster vruchtgebruikster en bewoonster is van de betrokken woning; dat zij door het bestreden besluit onmiskenbaar op een ernstige en onherroepelijke wijze in haar belangen wordt geschaad; dat niet wordt betwist dat zij voorafgaand aan het bestreden besluit niet werd gehoord;

Overwegende dat noch het technisch verslag van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, cel Huisvesting, waarop de bestreden beslissing steunt, noch die beslissing zelf stellen, laat staan aannemelijk maken, dat de betrokken woning kennelijk een onmiddellijke dreiging voor de volksgezondheid of voor de openbare veiligheid vormt; dat de overweging in het bestreden besluit "dat het gevaar niet kan geweerd worden door het uitvoeren van saneringswerken" -overweging waartoe het technisch verslag van de cel Huisvesting overigens niet komt- uiteraard niet aannemelijk maakt dat de toestand dermate ernstig is dat een onmiddellijk optreden, zonder voorafgaandelijk horen van de betrokken bewoonster, noodzakelijk was; dat bovendien voornoemd verslag weliswaar besluit dat "de woning (...) NIET (beantwoordt) aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort", doch evenzeer dat zij "GEEN gebreken (vertoont) die onmiskenbaar een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden"; dat de cel Huisvesting overigens de burgemeester heeft gevraagd "na de houder van

het zakelijk recht te hebben gehoord, een beslissing te nemen"; dat op grond van hetgeen voorafgaat niet op goede gronden kan worden aangenomen dat de woning, die het voorwerp is van het bestreden besluit, zich in een zodanige toestand bevond dat de volksgezondheid en de openbare veiligheid alleen door een onmiddellijk besluit tot onbewoonbaarverklaring konden worden verzekerd, in welk geval verzoeksters belangen moeten wijken voor de eisen van het algemeen belang;

Overwegende dat het middel kennelijk gegrond is; dat het tot de vernietiging leidt van het bestreden besluit; dat er geen grond is om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 27 april 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem, waarbij de woning, gelegen Moorsledestraat 20 te Ledegem, kadastraal bekend 1° afdeling, Sectie A, nr. 41c, onbewoonbaar wordt verklaard.

Artikel 2.

Er is geen grond om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing.

<u>Artikel 3</u>.

De kosten van het geding, bepaald op zevenduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig oktober 1900 achtennegentig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **J. BOVIN.**