

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. 78.446 van 28 januari 1999

A. 81.158/XIII-895

In zake : **de naamloze vennootschap
COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE,**
Hermann Debrouxlaan 40-42
1160 Brussel,

tegen :

1. **de burgemeester van de
gemeente Schaarbeek,**
2. **de gemeente Schaarbeek,**
die beide woonplaats hebben
gekozen bij
Mr. Jean BOURTEMBOURG, advocaat,
Zwitserlandstraat 24
1060 Brussel.

**DE VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de vordering die de naamloze vennootschap COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE op 18 november 1998 heeft ingesteld om de schorsing van de tenuitvoerlegging te verkrijgen van het besluit van 17 september 1998 waarbij de burgemeester van de gemeente Schaarbeek de woningen gelegen aan de nrs. 271 en 273 van de Koningsstraat onbewoonbaar verklaart;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekster de nietigverklaring van dezelfde handeling vordert;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partijen;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 6 januari 1999, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 21 januari 1999 om 9.30 uur;

Gelet op de kennisgeving, aan de partijen, van het verslag en van de beschikking tot vaststelling van de rechtsdag;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. D. LAGASSE, advocaat, die voor verzoekster verschijnt en van Mr. J. BOURTEMBOURG, advocaat, die voor de verwerende partijen verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd;

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

Overwegende dat de volgende feiten aan het geding ten grondslag liggen :

1. De naamloze vennootschap COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE is eigenaar van twee gebouwen gelegen aan de nrs. 271 en 273 van de Koningstraat te Schaarbeek. Ze heeft die op 1 maart 1991 in verwaarloosde staat gekregen.

Het terrein ligt volgens het gewestplan in een gemengd woon- en bedrijvengebied en volgens het gewestelijk ontwikkelingsplan in een gebied voor de herontplooiing van de huisvesting en de bedrijven alsook in een perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

2. In juli 1995 dient de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE bij de gemeentelijke diensten van Schaarbeek een eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in om op die plaats een gebouw op te mogen trekken met woonruimten voor studenten op de bovenverdiepingen en winkelruimten op de benedenverdieping. Dat project houdt in dat de gebouwen op de nrs. 271 en 273 in de Koningsstraat worden gesloopt en dat op die vrijgekomen plaats én op het terrein op de hoek van de Beughemstraat en de Koningsstraat een gebouw met zes verdiepingen wordt opgetrokken waarin winkels en eenkamerappartementen voor studenten worden ondergebracht.

De aanvraagster van de vergunning ziet in november 1995 af van haar project.

3. Naar aanleiding van de constatering dat verscheidene vensters van het gebouw openstonden of gebroken waren, geeft de schepen van stedenbouw de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE op 2 februari 1996 veertien dagen de tijd om de op de gevel aangebrachte panelen te verwijderen en de vensters te sluiten.

4. Op 14 februari 1996 antwoordt de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE dat ze alle nodige voorzieningen heeft getroffen om panelen voor de muuropeningen te plaatsen zodat de vensters voortaan niet meer kunnen openstaan of worden gebroken en zodat indringers geen kans meer krijgen. Ze merkt op dat de

werkzaamheden aan het einde van de maand klaar zullen zijn.

5. Op 30 mei 1997 dient de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE een tweede aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor hetzelfde onroerend goed in, ook deze keer om een pand te mogen optrekken met woonruimten voor studenten op de bovenverdiepingen en een winkelparterre.

Het nieuwe project houdt in dat alleen het huis op nr. 273 in de Koningsstraat wordt gesloopt en dat op de hoek van de Beughemstraat en de Koningsstraat een gebouw met zes verdiepingen verrijst met winkels op de benedenverdieping, alsook 70 eenkamerappartementen voor studenten op de bovenverdiepingen; het huis op nr. 271 zou volledig worden gerenoveerd en als kantoorruimte worden ingericht.

6. Na het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar wordt de door de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE aangevraagde vergunning op 28 oktober 1997 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd.

Die N.V. heeft geen beroep ingesteld tegen de weigering van de vergunning.

7. Op 24 maart 1998 verzoeken de gemeentelijke diensten de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE om een afspraak voor een bezoek aan de gebouwen op de nrs. 271 en 273 in de Koningsstraat.

8. Op 14 april 1998 vraagt de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE de gemeentediensten schriftelijk om uitleg over het doel van dat bezoek; ze merkt voorts op dat ze in plaats van opnieuw een onaangepaste aanvraag

om een vergunning in te dienen, nu liever elke beslissing omtrent een project op die plaats wil uitstellen totdat de definitieve inhoud van het toekomstige bijzonder bestemmingsplan van de Sint-Mariawijk vaststaat.

9. Op 22 april 1998 antwoordt de gemeente dat "het aangevraagde bezoek van de plaats onder de politiebevoegdheden inzake volksgezondheid valt" en dat niemand thans kan voorspellen hoe het in voorbereiding zijnde BBP-ontwerp er na afloop van de procedure zal uitzien. In de brief wordt de eigenaar aangeraden om alle maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn om zijn gebouwen als een goede huisvader te beheren.

10. Op 16 juli 1998 worden de twee gebouwen bezichtigd. Blijkbaar geschiedt dat in aanwezigheid van iemand die de eigenaar daartoe had aangewezen. Uit de verslagen die bij die gelegenheid zijn opgemaakt, blijkt dat die gebouwen leegstaan en verwaarloosd zijn, dat de vensters afgedekt zijn met houten panelen, wat niet echt wegneemt dat indringers kunnen binnendringen, en dat het gebouw op nr. 273 in de Koningsstraat in zeer slechte staat is : de plankenvloeren en de trap achteraan zitten vol houtzwam, de meeste zolderingen zijn ingestort en andere delen dreigen dat te doen, en de derde verdieping is overal vochtig.

11. Op 17 september 1998 neemt de burgemeester het besluit tot onbewoonbaarverklaring dat het onderwerp van de vordering tot schorsing is. Dat besluit luidt aldus :

" Gelet op de artikelen 133 en 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op de artikelen 170 tot 176 van de gemeentelijke bouwverordening, die op 6 februari 1948 te Schaarbeek bekendgemaakt en aangeplakt is;

Gelet op het besluit van 19 juli 1990 van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen;

Gelet op het verslag van vaststelling dat de eerste controleur bij de dienst stedenbouw en de adjunct-commissaris van politie op 19 augustus 1998 hebben opgemaakt nadat ze daartoe opdracht hadden gekregen; overwegende dat uit dat verslag blijkt dat de gebouwen op de nrs. 271 en 273 in de Koningsstraat verwaarloosd worden en alsmaar bouwvalliger worden; dat de muuropeningen afgedekt zijn met houten panelen die niet echt verhinderen dat indringers de gebouwen kunnen binnendringen; dat de plankenvloeren en de trap achteraan, van het gebouw op nr. 273 vol houtzwam zitten; dat de meeste zolderingen ingestort zijn en dat andere delen dat nog dreigen te doen en dat de derde verdieping overal vochtig is (insijpeling van water via het dak en de linkerpuntgevel);

Gelet op onze aanmaning van 2 februari 1996, waarbij de eigenaar verzocht is die situatie te verhelpen;

Gelet op het feit dat betrokkene dat verzuimd heeft;

Overwegende dat die gebouwen in hun huidige staat niet meer voldoen aan de elementaire geldende vereisten inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid;

Overwegende dat het nemen van een besluit waarbij wordt bepaald dat gebouwen niet mogen worden bewoond en waarbij de uitvoering van bewarende werkzaamheden en de renovatie van die gebouwen wordt bevolen, noodzakelijk blijkt om de openbare gezondheid en veiligheid te beschermen;

BESLUIT :

Artikel 1 : de gebouwen op de nrs. 271 en 273 in de Koningsstraat mogen niet worden bewoond. Als de gebouwen nog bewoond worden, zullen de eventuele bewoners door de politie uitgezet worden, indien nodig met geweld.

Artikel 2 : alle muuropeningen in de twee gebouwen moeten binnen vijftien dagen efficiënter (zo nodig met metselwerk) worden dichtgemaakt. Indien dit niet binnen de gestelde termijn is geschied, zullen die werkzaamheden van ambtswege worden uitgevoerd in opdracht van de gemeentelijke diensten van Schaarbeek; de kosten die uit die van ambtswege uitgevoerde werkzaamheden voortvloeien, zullen door de gemeenteontvanger teruggevorderd worden van de huidige

eigenaar, de N.V. CFE, Hermann Debrouxlaan nrs. 40-42 te 1160 Brussel.

Artikel 3 : de renovatie van de twee gebouwen zodat ze weer bewoonbaar worden en aan de geldende voorschriften inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid voldoen, moet binnen zes maanden worden aangevat en moet binnen 18 maanden klaar zijn; indien dit niet binnen de gestelde termijn geschiedt, zal de wettelijke procedure voor het verkrijgen van leegstaande gebouwen worden gevolgd, overeenkomstig het besluit van 19 juli 1990 van de Executieve ter zake.

Artikel 4 : zolang de renovatie niet klaar is, mogen de gebouwen niet worden bewoond. De renovatie van de gebouwen moet worden vastgesteld door de dienst stedenbouw van de gemeente Schaarbeek.

Artikel 5 : een exemplaar van dit besluit zal worden aangeplakt op de gevels van de gebouwen. Op het vernietigen of verwijderen van de affiche staat de straf die in artikel 560 van het Strafwetboek is bepaald.

Artikel 6 : De politiecommissaris is belast met de uitvoering van dit besluit".

12. Op 18 september 1998 brengt de schepen van stedenbouw aan de N.V. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE het besluit van 17 september 1998 ter kennis, alsook het proces-verbaal van vaststelling op basis waarvan dat besluit is uitgevaardigd.

13. Op 1 oktober 1998 deelt de eigenaar de gemeente schriftelijk mee dat de openingen nu dichtgemaakt zijn, hetzij met houten panelen, hetzij met metselwerk, hetzij met de originele vensterramen en dat de deuren met een hangslot gesloten zijn en zullen worden dichtgemetseld.

14. Op 22 oktober 1998 stelt hij aan de gemeente voor dat hij een nieuw project voor zijn terreinen en gebouwen aan de Koningsstraat uitwerkt en dat hij binnen 18 maanden een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning indient; als tegenprestatie

daarvoor vraagt hij dat het besluit tot onbewoonbaarverklaring wordt ingetrokken.

15. Op 10 november 1998 antwoordt de schepen van stedenbouw het volgende :

" Wij hebben uw brief van 22 oktober 1998 over voornoemd onderwerp goed ontvangen.

Het verheugt ons dat u deze vervallen panden onder handen wil nemen door de twee gebouwen of op zijn minst de gevel van nr. 273 te renoveren. Wat die nr. 273 betreft, moet de oorspronkelijke vloerhoogte in acht worden genomen en een harde restauratie worden voorkomen.

Achttien maanden om een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, lijkt ons te lang; zes maanden zou voldoende moeten zijn.

Het besluit van de burgemeester kan niet worden ingetrokken. Het kan alleen worden ingetrokken als de renovatiewerkzaamheden beëindigd zijn. Bovendien kan de onteigeningsprocedure elk ogenblik worden stopgezet. Zodra een geloofwaardige aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is ingediend, zijn ook de heffingen niet langer invorderbaar.

Wij raden u aan u te richten naar het basisdossier van het BBP Sint-Maria, waarvan een exemplaar als bijlage gaat.

Wat het terrein op de hoek van de Beughemstraat betreft dat de vzw FAMILIEHULP als parkeerterrein zou willen gebruiken, is het advies van de overlegcommissie ongunstig, maar de procedure heeft haar beloop";

Overwegende dat verzoekster het moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de omstreden stedenbouwkundige vergunning kan ondervinden, als volgt uiteenzet :

" Verzoekster is geenszins van plan om de renovatiewerkzaamheden uit te voeren die haar in het bestreden besluit worden opgelegd, althans niet voor het gebouw op nr. 273 in de Koningsstraat; die werkzaamheden zouden ongetwijfeld veel te duur zijn in vergelijking met de kostprijs van het nieuwbouwproject waaraan zij thans de laatste hand aan het leggen is.

Als de schorsing (of de nietigverklaring op basis van artikel 94 van de procedureregeling bij de Raad van State om reden dat een middel kennelijk gegrond is) van het bestreden besluit niet wordt uitgesproken, zullen de verwerende partij en de gemeente Schaarbeek bijgevolg uitvoeren waarmee ze gedreigd hebben, namelijk na de gestelde termijn van zes maanden, te weten vanaf 18 maart 1998 (lees : 1999), de wettelijke procedure betreffende het verkrijgen van gebouwen instellen die bij het voornoemde besluit van 19 juli 1990 van de Executieve is vastgesteld, met als gevolg dat verzoekster na de normale vernietigingsprocedure, namelijk binnen twee of drie jaar, het onherstelbare ernstige nadeel zal hebben ondervonden dat erin bestaat dat zij zal worden beroofd van haar eigendom en van het recht om de in het geding zijnde gebouwen door één of meer nieuwe panden te vervangen, als het in stand houden van die gebouwen te duur blijkt te zijn.

De situatie van verzoekster is vergelijkbaar met die van de eigenaar aan wie een besluit ter kennis wordt gebracht waarin de onteigening van zijn eigendom van openbaar nut wordt verklaard.

In een dergelijke situatie neemt de rechtspraak evenwel aan dat er een kans op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State (R.v.St. N.V. CFE, nr. 38.681 van 6 februari 1992; DE BRABANDERE, nr. 39.151 van 2 april 1992; VAN NESPEN, nr. 40.094 van 13 augustus 1992; N.V. LEIEBOS, nr. 43.456 van 24 juni 1993; DE BOUCK, nr. 43.560 van 30 juni 1993; N.V. IMMOGROEP JOYE, nr. 45.215 van 9 december 1994; N.V. CARRIERES UNIES DE PORPHYRE, nr. 49.053 van 14 september 1994).

Met andere woorden : met een vernietigings-arrest alleen zou verzoekster haar huidige situatie niet kunnen terugkrijgen. Zulk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zoals het verlies van een eigendomsrecht kan alleen worden verhinderd door de schorsing van het bestreden besluit";

Overwegende dat het verlies van haar eigendom waarvoor verzoekster volgens haar brief vreest, volgens haar zou voortvloeien uit het gevaar dat een "wettelijke procedure voor het verkrijgen van gebouwen" zou worden ingesteld op basis van het besluit van 19 juli 1990 omdat zij de gebouwen die bij het bestreden besluit onbewoonbaar worden verklaard, weigert te renoveren;

Overwegende dat in de aanhef van het bestreden besluit verwezen wordt naar het besluit van 19 juli 1990 van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen; dat artikel 3 van het dispositief van het bestreden besluit bepaalt dat, als de eigenaar de renovatiewerkzaamheden niet binnen zes maanden heeft aangevat en niet binnen achttien maanden heeft beëindigd, "de wettelijke procedure voor het verkrijgen van verlaten gebouwen zal worden ingesteld overeenkomstig het desbetreffende besluit van 19 juli 1990 van de Executieve"; dat de huisvestingscode "aangehecht aan het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, gewijzigd bij de wet van 25 maart 1981 houdende aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Brusselse Gewest, inzonderheid artikel 113, ingevoegd bij de wet van 16 juni 1989 houdende diverse institutionele hervormingen", wordt opgegeven als rechtsgrond van het besluit van 19 juli 1990 dat, gelet op de dringende noodzakelijkheid niet om advies aan de afdeling wetgeving van de Raad van State is voorgelegd;

Overwegende dat het voornoemde artikel 113, gewijzigd bij de ordonnantie van 9 september 1993, het volgende bepaalt :

" Het Gewest verleent een toelage, waarvan de Executieve het bedrag en de toekenningsvoorwaarden bepaalt, (...) en aan de gemeenten en verenigingen van gemeenten die overgaan :

- hetzij tot de aankoop of de onteigening en de gehele of gedeeltelijke sloping :
 - 1° van een geïsoleerde ongezonde niet-verbeterbare woning of een complex van ongezonde niet-verbeterbare woningen;
 - 2° van een of meer andere woningen of niet-residentiële gebouwen voor zover ze, een geheel uitmakend met een complex ongezonde niet-verbeterbare woningen, ongezond zijn

door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening.

- hetzij tot de aankoop of de onteigening van verbeterbare ongezonde of gezonde maar functioneel onaangepaste woningen en de sanering, de verbetering of de aanpassing ervan";

Overwegende dat artikel 113 van de huisvestingscode uitsluitend het verlenen van een toelage regelt en alleen dient om het Gewest te machtigen gemeenten en verenigingen van gemeenten een toelage te geven zodat ze ongezonde woningen kunnen aankopen, slopen of renoveren; dat artikel 113 van de huisvestingscode weliswaar betrekking heeft op het geval van onteigening, maar alleen als werkhypothese voor het toelagevoorschrift dat in dat artikel wordt gegeven; dat deze bepaling op zich niet tot doel noch tot gevolg heeft dat de gemeenten ten algemenen nutte kunnen onteigenen om ongezonde gebouwen aan te kopen; dat de onteigenende instantie krachtens artikel 113 van de huisvestingscode dus alleen toelagen kan krijgen als de gemeente door een andere wetsbepaling wordt gemachtigd om het ongezonde gebouw te onteigenen en de gemeente gebruik maakt van dat prerogatief;

Overwegende dat de Regering krachtens artikel 113 van de huisvestingscode alleen bevoegd is om de voorwaarden voor de toekenning van de toelage en het bedrag ervan te bepalen; dat de Regering geenszins bevoegd is om de gemeenten te machtigen om ongezonde gebouwen te onteigenen; dat het besluit van 19 juli 1990 van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve bovendien geen enkele bepaling bevat die zo kan worden geïnterpreteerd dat een gemeente een burger zou kunnen verplichten haar het eigendomsrecht van een onroerend goed over te dragen; dat artikel 5, 2°, van dat besluit, waarin het geval van onteigening wordt vermeld, het geval van onteigening alleen ziet als een hypothese voor de berekening van het bedrag van de toelage; dat in het

bestreden besluit en onder de gedingvoerende partijen dus bij vergissing sprake is van een "wettelijke procedure voor het verkrijgen van leegstaande gebouwen" die zou kunnen worden ingesteld "overeenkomstig" het besluit van 19 juli 1990; dat dit besluit niet zulk een procedure, maar alleen de financiering ervan door het Gewest regelt;

Overwegende dat in casu, als de gemeente na zes of achttien maanden, naargelang van het geval, besluit om artikel 3 van het bestreden besluit "onmiddellijk" ten uitvoer te leggen, ze verzoekster alleen kan voorstellen haar de twee betrokken gebouwen onderhands te verkopen; dat het verzoekster vrij staat de verkoop te weigeren of over de verkoopvoorwaarden te onderhandelen; dat zulk een tenuitvoerlegging absoluut geen kans op een ernstig nadeel voor verzoekster kan inhouden;

Overwegende dat, als evenwel tot onteigening wordt besloten, die onteigening op een uitdrukkelijke wetsbepaling gebaseerd moet zijn en met de daarin vervatte regels in overeenstemming moet zijn; dat de toepassing van zulk een wetgeving in casu niet wordt aangevoerd; dat de kans op een nadeel in dat geval evenwel niet rechtstreeks uit het bestreden besluit, maar wel uit de toepassing van die wetgeving zou voortvloeien;

Overwegende dat het besluit waarbij bevolen wordt om een bouwvallig gebouw te herstellen, er niet aan in de weg staat dat de eigenaar die het gebouw wil slopen, dat ook doet; dat hij daarvoor weliswaar een stedenbouwkundige vergunning nodig heeft, maar dat het hier voldoende is vast te stellen dat die vergunning hem niet geweigerd kan worden enkel en alleen op de grond dat de met politionele bevoegdheid beklede instantie

bevolen heeft die gebouwen te herstellen en niet gelast heeft ze te slopen; dat het bestreden besluit verzoekster bijgevolg niet haar recht ontnemt om de in het geding zijnde gebouwen door één of meer nieuwe gebouwen te vervangen als het in stand houden van de panden te duur blijkt te zijn;

Overwegende dat verzoekster, ongeacht voor welke oplossing zij kiest, binnen de korte termijnen zal moeten handelen die vereist zijn in de strijd tegen zo ernstige oorzaken van ongezondheid als houtzwam, waarvan het bestaan bevestigd wordt door de verslagen die verzoekster in de debatten heeft gebracht; dat de kans op een nadeel in dat verband immers niet uit het bestreden besluit voortvloeit, maar wel, zoals de tweede verwerende partij opmerkt, uit de omstandigheid dat de leegstaande gebouwen van verzoekster ongezond zijn;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de voorwaarden gesteld bij artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten, opdat de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kan bevelen; dat de vordering tot schorsing niet kan worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Artikel 2.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare
terechtzing van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort
geding, op achtentwintig januari 1900 negenennegentig
door :

de Hr. HANOTIAU, kamervoorzitter,
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.