

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. 80.168 van 11 mei 1999

A. 64.208/XIII-824

In zake : **de "Office de la Naissance et de l'Enfance",** afgekort als **"ONE",**
Gulden Vlieslaan 86
1060 Brussel,

tegen :

1. **de gemeente Sint-Gillis,**
die woonplaats heeft gekozen
bij Mr. France MAUSSION,
advocaat,
Henri Wafelaertsstraat 47-51
1060 Brussel,
2. **het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,** vertegenwoordigd door
zijn Regering.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 22 juni 1995 ingediende
verzoekschrift, waarbij de "Office de la Naissance et de
l'Enfance", afgekort als "ONE", de nietigverklaring
vordert van :

1. de beslissing die het college van burgemeester en
schepenen van Sint-Gillis op 13 juli 1994 heeft
genomen om de door haar aangevraagde
stedenbouwkundige vergunning te weigeren;

2. het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 1995 waarbij het beroep dat de ONE bij haar op 4 november 1994 heeft ingesteld tegen de beslissing van 13 juli 1994 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Gillis om te weigeren een stedenbouwkundige vergunning af te geven voor een goed gelegen aan de Jourdanstraat 31, niet-ontvankelijk wordt verklaard op de grond dat de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning rehtens doelloos is;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

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

Gelet op de beschikking van 28 september 1998 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 1 april 1999, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 6 mei 1999;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Q. de RADIGUES, loco Mr. F. MAUSSION, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, en van Mr. P.-A. MASSART, advocaat, die voor de tweede verwerende partij 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 dienstig zijn voor het onderzoek van de zaak :

De "Office de la Naissance et de l'Enfance" is eigenaar van een gebouw gelegen te Sint-Gillis, (1060) Brussel, Jourdanstraat 31, kadastraal bekend sectie B S 20, dat hij heeft aangekocht in 1972 en steeds gebruikt heeft als kantoorgebouw. De "Office" heeft op 3 mei 1994 bij het college van burgemeester en schepenen van Sint-Gillis een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend om "de situatie van het gebouw als kantoorruimte te regulariseren". Het laat zich aanzien dat deze aanvraag inging op de wens van een potentiële koper aan wie verzoeker van plan was het gebouw te verkopen.

Op 17 mei 1994 meldt het gemeentebestuur van Sint-Gillis ontvangst van de aanvraag en vermeldt het dat ze betrekking heeft op de "wijziging van bestemming in kantoorruimte". Op 13 juli 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning om de in het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar vermelde reden, te weten :

" Gezien de aanvraag betrekking heeft op een gebouw dat op het gewestplan gelegen is in een gemengd woon- en bedrijfsgebied alsmede in een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting op het gewestelijk ontwikkelingsplan;

Overwegende dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het project van het GOP, zowel wat de voor kantoren bestemde oppervlakte (meer dan

100 m² die niet behoren bij de woning) als de niet-inachtneming van coëfficiënt P/S 0,2 betreft".

Het betreft de eerste bestreden handeling.

Op 10 augustus 1994 stelt de ONE bij het stedenbouwkundig college beroep in tegen die beslissing. Aangezien het college binnen de hem toegemeten tijd geen uitspraak heeft gedaan, stelt de ONE op 9 november 1994 bij de Brussels Hoofdstedelijke Regering een beroep in met als onderwerp :

- ten principale, de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning die een loutere bevestiging zou zijn van een sedert 1972 feitelijke situatie, met het oog op de rechtszekerheid;

- en in bijkomende orde, te laten verklaren dat er geen stedenbouwkundige vergunning vereist was, aangezien het gebouw reeds sedert 1972 als kantoorruimte wordt gebezigd.

Op 9 maart 1995 verklaart de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het beroep dat is ingesteld tegen de beslissing van 13 juli 1994 van het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk "bij gebrek aan wettelijk voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning". Dit besluit vormt de tweede bestreden handeling; het wordt gemotiveerd als volgt :

" Overwegende dat dit beroep in hoofdde strekt tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning die een loutere bevestiging zou zijn van een sedert 1972 feitelijke toestand, met het oog op de rechtsveiligheid, en subsidiair tot de verklaring dat geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, aangezien het gebouw sedert 1972 voor kantoren is bestemd;

Overwegende dat de regularisatieaanvraag zoals ingediend door de vergunningsaanvrager alleen betrekking zou kunnen hebben op de regularisatie van

in overtreding uitgevoerde handelingen of werken, terwijl de verzoeker bewijsstukken voorlegt waaruit blijkt dat Kind en Gezin het gebouw in 1972 heeft gekocht en sedertdien voortdurend als kantoorgebouw heeft gebruikt, met uitzondering van de zolderverdieping die als woning voor de aanvrager werd bestemd;

Overwegende dat de wijziging van bestemming van een woongebouw in 1972 volgens de vigerende wettelijke en verordenende bepalingen niet was onderworpen aan een vergunning; dat onder die omstandigheden en aangezien geen werken worden uitgevoerd die onderworpen zijn aan vergunning door artikel 84, § 1, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van bestemming zoals bedoeld bij artikel 84, § 1, 5°, in dit geval niet is vereist;

Overwegende dat als logisch gevolg van deze vaststelling de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en het beroep niet ontvankelijk zijn; dat daarenboven de loutere vaststelling dat een stedenbouwkundige vergunning in dit geval niet vereist is, geen verkregen rechten kan doen ontstaan ten opzichte van het juridisch statuut van het goed waarop het beroep betrekking heeft; dat een verzoek tot bevestiging door een stedenbouwkundige vergunning van de feitelijke toestand van een goed immers geen enkele rechtsgrond vindt in de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

Overwegende dat bijgevolg aanleiding bestaat om het beroep bij de Regering, ingesteld door Mr. CORNET, namens Kind en Gezin, niet ontvankelijk te verklaren".

Dit besluit is bij brief van 24 april 1995 ter kennis gebracht van de ONE en is ontvangen op 25 april 1995;

Overwegende dat verzoeker met betrekking tot de eerste bestreden handeling een beroep tot herziening kon instellen bij het stedenbouwkundig college, vervolgens bij de Gewestregering, welke beroepen ook ingesteld zijn; dat daaruit volgt dat het eerste

onderwerp van het beroep bij de Raad van State onontvankelijk is;

Overwegende dat verzoeker betoogt dat hij belang heeft bij de nietigverklaring van de tweede bestreden handeling omdat, door het beroep dat is ingesteld tegen de beslissing tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen, onontvankelijk te verklaren, dit college de grond van de zaak niet heeft onderzocht daar erin geen uitspraak wordt gedaan over de onregelmatigheid van de weigering van de vergunning, welke weigering naar zijn mening gegrond was op een geheel onjuiste beoordeling van de oorspronkelijke aanvraag; dat hij erop wijst dat de Regering, mocht haar beslissing worden vernietigd, weer over de volledige termijn zou beschikken die haar was toegemeten om uitspraak te doen; dat hij voorts in de uiteenzetting van zijn tweede middel zegt dat op grond van de omstandigheid dat in het kader van de oorspronkelijke aanvraag geen stedenbouwkundige vergunning was vereist, de tweede verwerende partij niet gerechtigd was om het beroep onontvankelijk te verklaren en dat deze verplicht was het bodemgeschil te beslechten, aangezien bij haar een beroep was ingesteld tegen een weigering van stedenbouwkundige vergunning; dat hij in de memorie van wederantwoord betoogt dat hij het gebouw heeft verkocht bij authentieke akte van 10 oktober 1995, maar nog steeds belang heeft bij het beroep wegens de waarborgverplichting die op hem rust als verkoper ten opzichte van de koper;

Overwegende dat verzoeker geen eigenaar meer is van het gebouw; dat de waarborgverplichting, waarbij verder geen toelichting wordt gegeven en waarnaar hij verwijst in de memorie van wederantwoord, luidens de artikelen 1625 en volgende van het Burgerlijk Wetboek,

betrekking heeft op het ongestoorde bezit van de zaak en op de verborgen gebreken; dat de toestand van het gebouw uit het oogpunt van de stedenbouwkundige voorschriften gezagshalve wordt vastgesteld bij wet, plannen van aanleg en verordeningen; dat artikel 1128 van het Burgerlijk Wetboek luidt : "Alleen zaken die in de handel zijn kunnen het voorwerp van overeenkomsten uitmaken"; dat verzoeker zich er niet op geldige wijze toe heeft kunnen verbinden om aan zijn koper de mogelijkheid te waarborgen het goed op de ene of andere wijze te gebruiken, doordat zulks geregeld wordt door stedenbouwkundige voorschriften die hij niet zou kunnen wijzigen bij overeenkomst; dat gesteld dat zulks zijn bedoeling was, zijn belang niet rechtsreeks, noch wettig zou zijn; dat indien het in verzoekers bedoeling ligt te bewijzen dat het goed kan worden bestemd voor kantoren, die mogelijkheid voortvloeit uit de bestreden handeling zelf, zodat verzoeker geen belang heeft bij het vorderen van de nietigverklaring ervan; dat het beroep hoe dan ook onontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 4.000 frank, komen ten laste van verzoeker.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op elf mei 1900 negenennegentig door :

de HH. HANOTIAU,	kamervoorzitter,
LEROY,	staatsraad,
QUERTAINMONT,	staatsraad,
mevr. VANDERPERE,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

V. VANDERPERE.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.