

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. 80.678 van 7 juni 1999

A. 83.100/XIII-1062

In zake : **VANECK** Daniel,
rue Emile Herman 10
6200 Bouffioulx,

tegen :

het Waals Gewest,
vertegenwoordigd door zijn
Regering,
dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Pierre LAMBERT, advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

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

Gezien de op 23 maart 1999 door Daniel VANECK ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer van 23 december 1998 waarbij wordt vastgesteld dat de bedrijfsruimte nr. SAE/CH 85 tot 88, genaamd "Poteries Guyaux et voisines", te Châtelet, wordt afgedankt en waarbij beslist wordt dat die bedrijfsruimte onteigend wordt;

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

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

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

Gelet op de beschikking van 17 mei 1999 waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 1 juni 1999 om 9.30 uur;

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

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Fl. FAUCONNIER, loco Mr. J.-P. DEPREZ, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, en van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de 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 aan het geding ten grondslag liggen :

1. Daniel VANECK verklaart eigenaar te zijn van twee garages, een werkplaats en een tuin gelegen te Bouffioulx, rue Emile Herman, 10, en kadastraal bekend

sectie B, nr. 536 c3 (lees 536 d3) met een oppervlakte van 8 a 60 ca.

Hij voert aan dat hij daar gedomicilieerd zou zijn en dat hij daar daadwerkelijk woont.

Hij verklaart dat hij in het gebouw verbouwingswerkzaamheden verricht, zowel binnen als buiten, om er een werkplaats in te richten op de gelijkvloerse verdieping en woningen op de eerste verdieping.

Het kwestieuze goed, dat deel uitmaakt van de vroegere pottenbakkerij "Grégoire", is op het gewestplan van Charleroi opgenomen als woongebied.

2. Bij een besluit van 13 mei 1997 "bepaalt" de Waalse Gewestminister, belast met Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer, dat de bedrijfsruimten SAE/CH 85, de zogenaamde "Poteries Guyaux, Blanche d'Argent, Mousset, Guérin" te Châtelet (Bouffioulx), afgedankt worden en gerenoveerd moeten worden.

Dat besluit steunt op de artikelen 79 tot 93 en 333 tot 344 van het vroegere Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP), betreffende de renovatie van afgedankte bedrijfsruimten, inzonderheid op artikel 80.

Het betrokken besluit is niet van toepassing op de vroegere pottenbakkerij "Grégoire", noch op perceel nr. 536 d3, dat er niet in wordt vermeld.

In de aanhef ervan wordt verwezen naar een studie die door IGRETEC is uitgevoerd op de bedrijfsruimten "in het vooruitzicht van de inpassing ervan in het programma Feder Objectif I Hainaut". Die

studie had wel betrekking op de bedrijfsruimte van de pottenbakkerij "Grégoire", waarover ze het volgende zegt :

" Oppervlakte : +/- 25 are

De bedrijvigheid is sedert lange tijd stopgezet.

Het gebouw wordt gedeeltelijk ingenomen door een schrijnwerkerij (palettenfabriek).

De bedrijfsruimte bestaat uit een ruime, oude constructie met twee hoge schoorstenen die ver boven de rest uitsteken en die op instorten staan, en een achterbinnenplaats.

Sommige gedeelten zijn sterk vervallen.

De bedrijfsruimte bepaalt door haar ligging en omvang in sterke mate het aanzien van het dorp; ze ligt immers aan de spoorweg, aan de ene zijde van de open ruimte van het dorpscentrum, rond de avenue P. Pastur, de beek de Hanzinne, de NMBS-lijn en de Place Albert Ier".

3. Aangezien in het ministerieel besluit van 13 mei 1997 niet de afdanking van de bedrijfsruimte van de vroegere pottenbakkerij "Grégoire" in het vooruitzicht wordt gesteld, wordt daarover ook niets gezegd in de adviezen van de streekcommissie van advies voor de ruimtelijke ordening van 27 juni 1997, van het directoraat-generaal ruimtelijke ordening en huisvesting van dezelfde dag, van het directoraat-generaal economie en tewerkstelling van 26 augustus 1997 en van de gemeenteraad van de stad Châtelet van 8 september 1997.

4. Bij een besluit van 2 april 1998 maakt de Waalse Regering een lijst op met de afgedankte bedrijfsruimten bedoeld in artikel 182, § 1, van het WROSP, gewijzigd bij het decreet van 27 november 1997, en erkent ze er het gewestelijk belang van.

De bedrijfsruimte "Poteries Guyaux et voisines" staat ook op de lijst.

Het besluit van 2 april 1998 is gewijzigd bij de besluiten van 16 juli 1998 en 11 februari 1999, maar de wijzigingen hebben niets te maken met de kwestieuze bedrijfsruimte.

5. Op 9 oktober 1998 vraagt het college van burgemeester en schepenen van de stad Châtelet de Minister van Ruimtelijke Ordening de af te danken bedrijfsruimte (perceel nr. 287 a2) uit te breiden; dat verzoek slaat niet op perceel nr. 536 d3.

6. Op 23 december 1998 beslist de Waalse Gewestminister belast met Ruimtelijke Ordening, Uitrustingen en Vervoer dat het terrein wordt afgedankt en dat de percelen waaruit het terrein bestaat, onteigend worden.

Dat besluit, dat de bestreden handeling vormt, luidt als volgt :

" Gelet op het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium, inzonderheid op de artikelen 181 en 182, § 1, betreffende de renovatie van afgedankte bedrijfsruimten van gewestelijk belang;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 2 april 1998 betreffende de bedrijfsruimten van gewestelijk belang, gewijzigd op 16 juli 1998, waarbij de Regering erkent dat de sanering van de bedrijfsruimte nr. SAE/CH 85 tot 88, "Poteries Guyaux et voisines" genaamd, gelegen te Châtelet, van gewestelijk belang is;

Gelet op de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte;

Gelet op het decreet van 6 mei 1988 betreffende de onteigeningen ten algemenen nutte vervolgd of gemachtigd door de Waalse Gewestexecutieve;

Gelet op de aanvullende verklaring inzake het gewestelijk beleid, goedgekeurd op 5 november 1997;

Overwegende dat de bedrijfsruimte de zetel is geweest voor de werkzaamheden van verscheidene pottenbakkerijen :

- de pottenbakkerijen "Blanche d'Argent";
- de pottenbakkerijen "Guérin";
- de pottenbakkerijen "Mousset";
- de pottenbakkerijen "Grégoire";

Overwegende dat ze sedert meer dan tien jaar is afgedankt;

Overwegende dat vervallen huurovereenkomsten, aanbiedingen tot aankoop of huur gedaan aan de eigenaars en lopende of toekomstige aanvragen om exploitatievergunningen niets afdoen aan het feit dat het goed thans afgedankt is;

Overwegende dat een aantal kenmerken van de bedrijfsruimte een belemmering vormen voor de goede inpassing ervan in de bebouwde en niet-bebouwde omgeving, onder meer talrijke vervallen overblijfselen van industriële bedrijvigheid, waardoor de typische charme en het typische cachet van het centrum van Bouffioulx worden verstoord;

Overwegende dat de aanwezigheid van vervallen industriële gebouwen in het centrum van het dorp het aanzien van de buurt schade berokkent;

Gezien de terechte zorg van de gemeenschap dat er een einde komt aan die toestand;

Overwegende dat de materiële staat van de bedrijfsruimte in strijd is met de goede aanleg van het centrum van Bouffioulx;

Overwegende dat de staat van de bedrijfsruimte, zoals die direct waarneembaar is, er één is van verwaarlozing en verval, waardoor het geheel het onaangename aanzien krijgt van een totaal verloederd industrieel complex;

Overwegende dat het, om die oorzaken van hinder weg te werken, nodig is een aantal saneringswerkzaamheden uit te voeren van die welke bepaald zijn in artikel 182, § 1, van het genoemde Wetboek;

Overwegende dat de percelen 302 r4 en het perceelsgedeelte 272 n, opgenomen op het bij dit besluit gevoegde plan met als opschrift plan nr. SAE/CH 85 tot 88, "Poteries Guyaux et voisines" genaamd, gelegen te Châtelet, slechts gedeeltelijk ontdaan zijn van hun industriële verleden en dat bij de werkzaamheden die enkele jaren geleden zijn

uitgevoerd, de bedrijfsruimte in een chaotische staat is achtergelaten;

Overwegende dat de onmiddellijke inbezitneming van de bedrijfsruimte onontbeerlijk is om thema II, krachtlijn 6, van de aanvullende verklaring inzake het gewestelijk beleid binnen de opgelegde termijnen te verwezenlijken;

BESLUIT :

Artikel 1. Vastgesteld wordt dat de bedrijfsruimte nr. SAE/CH 85 tot 88, "Poteries Guyaux et voisines" genaamd, te Châtelet, die de percelen kadastraal bekend of kadastraal bekend geweest te,

Châtelet, vierde afdeling, administratieve sectie van Bouffioulx; sectie A, tweede blad, 272n, 296z, 296y, 302 r4, 302 p4; sectie B, derde blad, 536 d3;

opgenomen op het bij dit besluit gevoegde plan met als opschrift plan nr. SAE/CH 85 tot 88, "Poteries Guyaux et voisines" genaamd, gelegen te Châtelet, afgedankt wordt en gesaneerd moet worden.

Artikel 2. Uitgevaardigd wordt dat de onteigening van de bedrijfsruimte van algemeen nut is. De onteigening wordt verricht door het Waals Gewest.

De onmiddellijke inbezitneming van de betrokken goederen is onontbeerlijk om de bedrijfsruimte te kunnen saneren. Voor de onteigening van die goederen zal bijgevolg een beroep worden gedaan op de buitengewone spoedprocedure.

Artikel 3. Dit besluit wordt ter informatie overgezonden aan (de stad Châtelet en aan de eigenaars, alsook aan elke houder van een hypothecaire inschrijving op een onroerend goed dat op de bedrijfsruimte gelegen is).

Het wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder.

Artikel 4. Dit besluit treedt in werking op de dag waarop het is ondertekend".

Het bestreden besluit is bij een op 25 januari 1999 ter post aangetekende brief ter kennis gebracht van Daniel VANECK;

Overwegende dat verzoeker een enig middel ontleent "aan machtsoverschrijding en meer bepaald aan onwettigheid van de motieven die ten grondslag liggen aan de bestreden beslissing" :

Aangezien iedere administratieve handeling volgens een vaste rechtspraak moet steunen op juiste, relevante en aanvaardbare motieven.

Aangezien een beslissing tot onteigening bovendien uitdrukkelijk gemotiveerd moet worden en tevens de uiterst dringende noodzakelijkheid moet wettigen.

Aangezien de administratieve overheid voldoende ernstige gronden moet aanvoeren om te rechtvaardigen dat de eigenaar het recht verliest om op de meest volstrekte wijze van zijn gebouw het genot te hebben en daarover te beschikken, in de zin van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

Aangezien dat in het onderhavige geval niet het geval is.

Aangezien de door de administratieve overheid opgesomde motieven niet in aanmerking kunnen worden genomen, noch als wettiging van de onteigening en van het algemeen nut ervan, noch als wettiging van de uiterst dringende noodzakelijkheid.

Aangezien bovendien niet kan worden volstaan met holle frasen.

Aangezien de onteigenende overheid enerzijds niet aan de hand van concrete en specifieke technische gegevens aantoont dat een onmiddellijke inbezitneming van het goed noodzakelijk is.

Aangezien de wijze waarop ze de onteigening en het openbaar belang motiveert anderzijds geenszins voldoet aan de vereiste criteria, luidens welke de motieven juist, relevant en aanvaardbaar moeten zijn.

Aangezien het gebouw van verzoeker zowel van binnen als van buiten wordt gerenoveerd.

Aangezien de schoorsteen ervan reeds is verlaagd en verstevigd is.

Aangezien het bijgevolg, zelfs bij de huidige stand van de zaak, niet in zulk een staat van verval verkeert dat het een belemmering kan vormen voor de goede inpassing ervan in de plaatselijke omgeving.

Aangezien het aldus verkeerd is te stellen dat het een oorzaak van hinder is en bijgevolg gesaneerd moet worden, terwijl verzoeker die saneringswerkzaamheden reeds volledig op eigen kosten heeft uitgevoerd.

Aangezien verzoeker zijn gebouw voort blijft inrichten, met onder meer woningen op de eerste verdieping.

Aangezien zulks wel degelijk het algemeen nut dient, net als het onderbrengen van een zelfstandige beroepsactiviteit op de gelijkvloerse verdieping door de installatie van een werkplaats voor constructie- en herstelwerkzaamheden.

Aangezien zulke omstandigheden tevens voldoende aantonen dat er totaal geen sprake is van enige afdanking, zoals die is aangevoerd door de administratieve overheid.

Aangezien verzoeker gedomicilieerd is in zijn gebouw.

Aangezien hij daar woont.

Zodat er bijgevolg grond is om het aangevochten ministerieel besluit te vernietigen wegens machtsoverschrijding, met onder meer een onwettigheid van de aangevoerde motieven";

Overwegende dat de regering op grond van artikel 181, eerste lid, van het nieuwe WROSP mag bepalen dat de onteigening van onroerende goederen binnen de grenzen van een afgedankte bedrijfsruimte, van algemeen nut is; dat artikel 182, § 1, van hetzelfde Wetboek uitdrukkelijk naar artikel 181 verwijst;

Overwegende dat met artikel 2 van het bestreden besluit die bepaling wordt toegepast, doordat erin beslist wordt dat een reeks onroerende goederen, die volgens artikel 1 ervan binnen de grenzen van een afgedankte bedrijfsruimte liggen, onteigend worden; dat het feit dat een goed binnen die grenzen ligt bijgevolg de grond is die de onteigening van algemeen nut wettigt; dat daaruit volgt dat het middel, voor zover daarin wordt aangevochten dat gebruik is gemaakt van de

onteigeningsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, niet ernstig is;

Overwegende bovendien dat verzoeker betwist dat zijn gebouw vervallen is, dat het een bron van hinder zou zijn en dat het dus afgedankt zou zijn;

Overwegende dat artikel 182, § 1, van het WROSP, gewijzigd bij het decreet van 27 november 1997, waarvan in het bestreden besluit toepassing is gemaakt, luidt als volgt :

" § 1. De Regering kan besluiten tot het gewestelijk belang van de sanering van afgedankte bedrijfsruimtes waarvan ze de lijst opmaakt.

In afwijking van hoofdstuk I van titel I van dit boek, bepaalt de Regering wanneer een bedrijfsruimte afgedankt en gesaneerd moet worden. Ze legt er de omvang van vast, besluit tot het algemeen nut van de onteigening zoals bedoeld in artikel 181, en zorgt voor de aankoop ervan en voor de volgende saneringswerken :

1. de afbraak van het geheel of een gedeelte van de gebouwen, met inbegrip van de ondergrondse;
2. de voor de operatie vereiste grondverplaatsingen, met inbegrip van de grondaanvoer of -afvoer;
3. de verwijdering van producten, materialen, materieel en puin die achtergelaten werden of na de afbraak overblijven;
4. de zaden, aanplantingen en bosaanplantingen";

Overwegende dat krachtens artikel 167.1 van het nieuwe WROSP onder "afgedankte bedrijfsruimte" het volgende moet worden begrepen : "een geheel van goederen, hoofdzakelijk al dan niet bebouwde onroerende goederen, die de zetel van een economische activiteit zijn geweest en waarvan het behoud in hun huidige toestand strijdig is met de goede inrichting van de bedrijfsruimte"; dat een afgedankte bedrijfsruimte bijgevolg in de eerste plaats een geheel van goederen

is, die de zetel zijn geweest van een economische bedrijvigheid en die dat bijgevolg nu voor het grootste gedeelte niet meer zijn;

Overwegende evenwel dat artikel 167.1, vierde lid, van het nieuwe WROSP het volgende bepaalt :

" Deze omvang kan ook het volgende bevatten :

- a. onroerende goederen of delen van onroerende goederen die nog bestemd zijn voor een economische activiteit, op voorwaarde dat een vernieuwing de voortzetting ervan toelaat;
- b. onroerende goederen of delen van onroerende goederen gebruikt als zetel van een economische activiteit, maar waarvan de bestemming herroepbaar is;
- c. onroerende goederen of delen van onroerende goederen met een niet-economische bestemming, maar waarvan de terbeschikkingstelling noodzakelijk is voor de goede inrichting van de bedrijfsruimte, op voorwaarde dat die noodzaak wordt gewettigd in een verslag waarvan de inhoud door de Regering wordt bepaald";

Overwegende dat het bestreden besluit in het onderhavige geval de volgende motieven aanvoert :

- a) De bedrijfsruimte is sedert meer dan tien jaar afgedankt.

In de aanhef wordt voorts gesteld dat "vervallen huurovereenkomsten, aanbiedingen tot aankoop of huur gedaan aan de eigenaars en lopende of toekomstige aanvragen om exploitatievergunningen niets afdoen aan het feit dat het goed thans afgedankt is".

- b) Dat in het dorpscentrum vervallen industriële gebouwen staan, is in strijd met de goede aanleg ervan.

Die motieven worden, wat de vroegere pottenbakkerij "Grégoire" betreft, gestaafd door de studie die verricht is door IGRETEC, waarin erop gewezen wordt dat de betrokken bedrijvigheid sedert lange tijd is stopgezet en dat de bedrijfsruimte op sommige plaatsen sterk vervallen is; in de studie wordt weliswaar gewag gemaakt van een schrijnwerkerij, maar in het middel wordt daarover niets gezegd;

Overwegende dat verzoeker zowel betwist dat het gebouw afgedankt is, aangezien hij er gedomicilieerd is en er woont, als dat het gebouw vervallen is, aangezien er verbouwings- en aanpassingswerkzaamheden aan de gang zouden zijn;

Overwegende dat uit de stukken die door verzoeker zijn overgelegd, blijkt dat hij het gemeentebestuur van Châtelet pas op 23 februari 1999 heeft gemeld dat hij zijn verblijfplaats had overgebracht naar die gemeente, dat wil zeggen nadat de bestreden handeling was vastgesteld, dat hij evenwel reeds in januari 1998 zijn feitelijke verblijfplaats heeft ingericht in zijn werkplaats, toen hij en zijn vrouw uiteen zijn gegaan, zoals blijkt uit een verklaring van enkele getuigen, en dat hij het omstreden gebouw als woning heeft ingericht, zoals blijkt uit de foto's die in het dossier steken; dat, bij gebreke aan andersluidende stukken in het administratief dossier, er grond is om te besluiten dat het middel ernstig is;

Overwegende dat het door verzoeker aangevoerde ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, namelijk dat het kwestieuze gebouw zijn woning is en deze gesloopt zou worden in geval van schorsing, reëel is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Geschorst wordt de tenuitvoerlegging van het besluit van de Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer van 23 december 1998 waarbij de bedrijfsruimte SAE/CH 85 tot 88, genaamd "Poteries Guyaux et voisines", te Châtelet, wat betreft het perceel gelegen te Châtelet, vierde afdeling, administratieve sectie van Bouffioulx, sectie B, derde blad, 536 d3, wordt afgedankt, en waarbij beslist wordt dat datzelfde perceel onteigend wordt.

Artikel 2.

Dit arrest zal bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt, op dezelfde wijze als het besluit waarvan de tenuitvoerlegging gedeeltelijk is geschorst.

Artikel 3.

Melding van artikel 1 van het dictum van dit arrest zal worden gemaakt op de kant van de overschrijving van het besluit van de Waalse Gewestminister van 23 december 1998 op het kantoor van hypotheekbewaring te Namen.

Artikel 4.

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 zeven juni 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.