

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. 82.382 van 23 september 1999

A. 86.611/XIII-1314

In zake : **JADOUL Zoé,**

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Georges-Henri BEAUTHIER,
advocaat,
Berckmansstraat 89
1060 Brussel,

tegen :

1. **de burgemeester van de stad
Waver,**

2. **de stad Waver,**

die beide woonplaats hebben
gekozen bij Mr. Renaud de BRIEY
en Mr. Alexis della FAILLE,
advocaten,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Waver.

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

Gezien de vordering die Zoé JADOUL op 8 september 1999 heeft ingesteld om met toepassing van de procedure van uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te verkrijgen van het besluit d.d. 26 augustus 1999 waarbij de burgemeester van de stad Waver de woning van verzoekster in het vroegere station van Profondsart, rue Léon Deladrière 21 te 1300 Waver, dat eigendom is van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, onbewoonbaar verklaart en de bewoners van het voornoemde gebouw het bevel geeft om het

binnen dertig dagen na de kennisgeving van het besluit te ontruimen, met de vermelding dat ze er anders onder dwang worden uitgezet en dat het verboden is het te bewonen;

Gelet op de beschikking van 9 september 1999, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij deze opgeroepen worden om te verschijnen op 20 september 1999 om 9.30 uur, de datum waarop de zaak voor advies is uitgesteld tot de terechtzitting van 21 september 1999 om 15 uur;

Gezien het administratief dossier;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. J.-P. LAGASSE, advocaat, die voor verzoekster verschijnt, en van Mr. A. della FAILLE, loco Mr. R. de BRIEY, advocaat, die voor de verwerende partijen verschijnt;

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

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 het beroep :

Verzoekster woont in het vroegere station van Profondsart op basis van een overeenkomst - waarvan het dossier alleen een niet-ondertekend exemplaar bevat - met de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS), eigenaar van het gebouw.

Op 28 juni 1999 heeft de dienst stedenbouw van de stad Waver de woning bezichtigd om een onderzoek naar de gezondheidstoestand ervan in te stellen. In een brief van die dag wordt verzoekster meegedeeld dat het gebouw waarin zij woont "als ongezond en onbewoonbaar moet worden beschouwd, aangezien het niet aan de voorschriften van de Waalse Huisvestingscode voldoet". Die brief bevatte de volgende lijst van factoren die de woning ongezond maken :

- "- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen inzake waterdichtheid :
 - op verscheidene plaatsen sijpelt vocht door, doordat het dak, de muren en het buitenhoutwerk niet waterdicht zijn;
 - opstijgend vocht in de muren;
- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen die betrekking hebben op de elektrische installatie, wat ontegenzeggelijk gevaarlijk is (loshangende elektrische voedingen, open aftakdozen, bedenkelijke elektriciteitsaansluitingen, geen differentiaalbeveiliging);
- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen in verband met de sanitaire voorzieningen : het binnentoilet komt rechtstreeks uit op een woonruimte, zonder deur;
- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen in verband met de doorgangsmogelijkheden op de trappen : de leuning tussen de eerste en de tweede verdieping is gedeeltelijk kapot en er ontbreken verscheidene spijlen".

De burgemeester verklaarde dat de woning ongezond en onbewoonbaar was zolang ze niet wederom in overeenstemming werd gebracht met de minimale gezondheidsnormen en beval het gebouw binnen dertig dagen te ontruimen, tenzij de situatie aanzienlijk en duurzaam verbeterde.

Dezelfde brief werd gericht aan de NMBS.

Verzoekster heeft werkzaamheden uitgevoerd om de elektrische installatie in orde te brengen en haar advocaat heeft de gemeentediensten op 9 augustus 1999 laten weten dat ze de door de burgemeester bevolen maatregelen had genomen. Bij die brief was een stuk van de firma AIB-VINCOTTE gevoegd, waarin stond dat de elektrische installatie aan de geldende voorschriften voldeed en bijgevolg op het elektriciteitsnet mocht worden aangesloten. De advocaat verklaarde bovendien :

" (...) U bent het er wellicht mee eens dat de voornoemde beschikking niet ten uitvoer mag worden gelegd zonder dat vooraf is vastgesteld of de woning werkelijk in overeenstemming is gebracht met de voorschriften".

Op dezelfde dag schrijft verzoekster de burgemeester van Waver een brief waarin onder meer het volgende staat :

" Aangezien het gebouw drie jaar lang niet verhuurd is, heb ik, zodra ik in oktober 1998 mijn intrek erin heb genomen, enkele herstellingen moeten uitvoeren. De werkzaamheden konden niet worden voltooid (vertraging wegens de winter en de bouwvakvakantie), wat een verklaring is voor de punten die de dienst stedenbouw heeft opgetekend. Het dringendste probleem, namelijk de elektriciteit, is zojuist conform verklaard door AIB-VINCOTTE. Natuurlijk wil ik stappen in die richting blijven ondernemen, aangezien ik zeer gehecht ben aan deze plaats die ik wil doen herleven".

Verzoekster heeft architect SIMON op 12 augustus 1999 een verslag laten opmaken over de factoren die de woning volgens de verwerende partij ongezond maken. De architect besloot zijn verslag met de opmerking dat zich ter plekke geen grote problemen voor de gezondheid voordoen en dat eenvoudige kleine onderhoudswerkzaamheden voldoende zijn om het vroegere station van Profondsart weer bewoonbaar te maken. Dat verslag is evenwel niet aan de verwerende partij overgezonden.

Op 18 augustus 1999 heeft de burgemeester verzoekster een brief geschreven waarin onder meer het volgende staat :

" Onze politiediensten hebben vastgesteld dat u het voormelde gebouw niet binnen de gestelde termijn van dertig dagen heeft ontruimd, zoals op 28 juni jongstleden was bevolen.

Hierbij delen wij u mee dat op dinsdag 24 augustus 1999 om 9 uur een nieuw inspectiebezoek zal worden afgelegd om na te gaan of de woning nog altijd ongezond is, zoals onze diensten hadden vastgesteld".

In die brief werden de al eerder aangehaalde factoren die de woning ongezond maken, nogmaals vermeld. Naar het zich laat aanzien, is die brief te laat op de bus gedaan en heeft verzoekster hem pas op 24 augustus 1999 en dus ongeveer op het ogenblik van het nieuwe inspectiebezoek ontvangen.

Bij brief van 26 augustus 1999 heeft de burgemeester verzoekster het volgende geschreven :

" Na het inspectiebezoek dat onze diensten op 24 augustus 1999 in uw aanwezigheid hebben verricht, zijn ze tot de bevinding gekomen dat sommige van de factoren die de woning ongezond maken en waarop al werd gewezen op 28 juni jongstleden, nog altijd niet weggewerkt zijn en dat het gebouw nog steeds niet ontruimd is.

Bijgevolg hebben wij een besluit van bestuurlijke politie uitgevaardigd, dat wij bij deze brief hebben gevoegd".

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

" Gelet op de nieuwe gemeentewet, inzonderheid op de artikelen 133, tweede lid, en 135, § 2.

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, een regeringsdecreet van 29 oktober 1998, en de besluiten van 11 februari 1999 tot uitvoering ervan.

Gelet op onze beschikking van 28 juni 1999, waarbij de woning betrokken door juffrouw Zoé JADOUL in het vroegere station van Profondsart, rue Léon Deladrière 21 te 1300 Waver, ongezond wordt bevonden en waarbij betrokkene het bevel krijgt die woning binnen 30 dagen te ontruimen, tenzij die grondig en duurzaam wordt verbeterd, een beschikking die bij aangetekende brief met ontvangstbewijs ter kennis is gebracht van betrokkene, alsook van de eigenaar van het gebouw, namelijk de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen.

Overwegende dat uit de concrete bijzonderheden die worden vermeld in de beschikking waarvan in het voorgaande lid sprake is, blijkt dat de in hetzelfde lid bedoelde woning als ongezond en onbewoonbaar moet worden beschouwd op de grond dat ze niet voldoet aan de voorschriften van de Waalse Huisvestingscode (regeringsdecreet van 29 oktober 1998) en van de besluiten van 11 februari 1999 tot uitvoering ervan.

Overwegende dat, teneinde de in het voorlaatste lid genoemde woning opnieuw bewoonbaar te maken, saneringswerkzaamheden moesten worden verricht om de hierna genoemde factoren die de woning ongezond maken, weg te werken :

- op verscheidene plaatsen sijpelt vocht door, doordat het dak, de muren en het buitenhoutwerk niet waterdicht zijn;
- opstijgend vocht in de muren;
- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen die betrekking hebben op de elektrische installatie, wat ontegenzeggelijk gevaarlijk is (loshangende elektrische voedingen, open aftakdozen, bedenkelijke elektriciteitsaansluitingen, geen differentiaalbeveiliging);
- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen in verband met de sanitaire voorzieningen : het binnentoilet komt rechtstreeks uit op een woonruimte, zonder deur;
- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen in verband met de doorgangsmogelijkheden op de trappen : de leuning tussen de eerste en de tweede verdieping is gedeeltelijk kapot en er ontbreken verscheidene spijlen".

Overwegende dat betrokkene op 27 juli 1999 aan de stad Waver het afschrift heeft bezorgd van een proces-verbaal d.d. 16-07-1999 over het nazicht van de

elektrische installatie dat de firma AIB-VINCOTTE heeft verricht, waarin staat dat de installatie conform is en op het elektriciteitsnet mag worden aangesloten.

Overwegende dat de brief d.d. 9 augustus 1999, die meester Robert HUPIN, advocaat van betrokkene, aan de stad Waver had gezonden en waarin staat dat de elektrische installatie erkend is, maar waarin met geen woord wordt gerept over de andere factoren die de woning ongezond maken, noch over de maatregelen die zouden zijn genomen om daar iets aan te doen, en waarin meester HUPIN tot slot van oordeel is dat "de beschikking van 28-06-1999 niet kan worden uitgevoerd zonder dat vooraf is vastgesteld of de woning werkelijk in overeenstemming is gebracht met de voorschriften", wat juist is.

Gelet op het bezoek om de woning te inspecteren, dat de gemeentelijke diensten voor stedenbouw, die moeten nagaan of de normen voor de gezondheid van woningen worden nageleefd, bijgevolg op 24 augustus 1999 in aanwezigheid van een officier van gerechtelijke politie van de stad Waver hebben gebracht, met uitdrukkelijke toestemming van juffrouw Zoé JADOUL, die bij aangetekende brief op de hoogte was gebracht van het inspectiebezoek en die naar eigen zeggen, na erover te hebben nagedacht en haar advocaat telefonisch te hebben geraadpleegd, de gemeente-diensten uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven om de woning te betreden.

Overwegende dat tijdens dat bezoek van 24 augustus 1999 is vastgesteld dat de volgende factoren die de woning ongezond maken, nog altijd niet weggewerkt zijn :

- op verscheidene plaatsen sijpelt vocht door, doordat het dak en de muren niet waterdicht zijn : de regenpijpen lopen over op de gevels, de daklijsten zitten vol gaten, de linkergevelmuur is niet waterdicht en aan de hand van een speciaal daartoe bestemd meettoestel is op verschillende plaatsen van de woning een abnormaal hoge vochtigheidsgraad gemeten;
- opstijgend vocht in de muren : dat is volgens de regels vastgesteld en ook op verscheidene plaatsen van de woning met behulp van een meettoestel gemeten;
- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen in verband met de sanitaire voorzieningen : het binnentoilet komt rechtstreeks uit op een woonruimte, zonder deur : er is een klapdeur geplaatst; ze is ongeveer 60 cm hoog en

is aangebracht op borsthoogte, wat ontoereikend is om aan het in de geldende wetgeving opgelegde afschuttingscriterium (tot aan het plafond) te voldoen;

- niet-inachtneming van de minimale gezondheidsnormen in verband met de doorgangsmogelijkheden op de trappen : de leuning tussen de eerste en de tweede verdieping is oppervlakkig gerepareerd; er ontbreekt nog altijd een spijl en de nieuw geplaatste spijlen houden niet.

Overwegende dat juffrouw Zoé JADOUL, huurster van het gebouw, en de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen voldoende tijd gekregen hebben.

Overwegende dat nu blijkt dat de minimale gezondheidsnormen, zoals die in de geldende wetgeving worden omschreven, ondanks alles wat voorafgaat, nog altijd niet worden nageleefd.

Besluit :

Artikel 1. De woning betrokken door juffrouw Zoé JADOUL in het vroegere station van Profondsart, rue Léon Deladrière nr. 21 te 1300 Waver, dat eigendom is van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, wordt onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2. Aan de bewoners van het in artikel 1 vermelde gebouw wordt bevel gegeven om het binnen dertig dagen na de kennisgeving van dit besluit te ontruimen.

Artikel 3. Zodra de in artikel 2 gestelde termijn verstreken is :

- mag het in artikel 1 benoemde gebouw niet meer worden bewoond;
- en wordt iedereen die er woont, eruit gezet".

Latere onderhandelingen tussen de advocaten van verzoekster en de stad Waver bleven zonder resultaat;

Overwegende dat verzoekster een middel, het tweede van de vordering tot schorsing, ontleent aan schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, aan ontstentenis van, dwaling omtrent, ontoereikendheid van

of tegenstrijdigheid in de gronden of de motieven, en van het algemene rechtsbeginsel dat alle bestuurshandelingen op wettelijk aanvaardbare motieven moeten berusten die ze wettigen en die overeenstemmen met de werkelijkheid, de wettelijkheid en het algemeen belang, alsook aan schending van de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet en aan kennelijke dwaling omtrent de beoordeling, inzonderheid doordat de bestreden handeling gebaseerd is op bevindingen van de gemeente die niet bij de bestreden handeling zijn gevoegd of niet zijn medegedeeld;

Overwegende dat verzoekster een middel, het derde van de vordering tot schorsing, ontleent aan schending van artikel 1, 15°, van de Waalse Huisvestingscode, ingesteld bij het Waalse Gewestdecreet van 29 oktober 1998, alsook aan schending van de voornoemde wet van 29 juli 1991, doordat de woning van verzoekster in de bestreden handeling onbewoonbaar wordt verklaard, terwijl artikel 1, 15°, van de voornoemde huisvestingscode een "onbewoonbare woning" omschrijft als een "woning die niet voldoet aan de door de Regering gestelde minimale gezondheidsnormen en die de gezondheid of de veiligheid van de bewoners in gevaar brengt", en doordat de woning van verzoekster bij de bestreden handeling onbewoonbaar wordt verklaard, zonder dat wordt gepreciseerd op basis van welke gezondheidsnorm(en) de steller van die handeling tot die slotsom is gekomen en zonder dat wordt aangetoond dat het bewonen van het kwestieuze gebouw de gezondheid of de veiligheid van de bewoners in gevaar brengt;

Overwegende dat verzoeker een middel, het vierde van de vordering tot schorsing, ontleent aan machtsoverschrijding of machtsafwending, aan kennelijke dwaling omtrent de beoordeling, aan schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, aan de omstandigheid dat de getroffen maatregel niet in verhouding staat tot de

feiten en aan schending van artikel 1 van de Waalse Huisvestingscode, doordat bij de bestreden handeling het kwestieuze gebouw volledig onbewoonbaar wordt verklaard en bevolen wordt het binnen dertig dagen te ontruimen, terwijl die maatregel in het licht van de feitelijke gegevens waarover het overheidsbestuur beschikt, door geen enkel gegeven gerechtvaardigd wordt, zelfs als de door de verwerende partij aangevoerde technische gegevens zouden vaststaan, terwijl er geen enkele reden was om de voornoemde ernstige maatregel te treffen en dat binnen zo'n korte termijn te doen;

Overwegende, wat de drie middelen samen betreft, dat sommige personeelsleden krachtens artikel 5 van de Waalse Huisvestingscode bevoegd zijn om na te gaan of de bepalingen van de Huisvestingscode worden nageleefd en terzake de nodige vaststellingen te doen en dat dit artikel voorts bepaalt dat "ze een verslag opstellen", dat met toepassing van artikel 6 "in de door de Regering bepaalde gevallen" onder meer aan de bewoner wordt meegedeeld en waarover de burgemeester krachtens artikel 7 beslist; dat die vormvereisten tot doel hebben de feitelijkeheid van de oorzaken die de woning ongezond maken vast te stellen en onder meer aan de bewoner de gelegenheid te bieden deze oorzaken te betwisten; dat het gaat om vormen die worden voorgeschreven in het belang van de burgers en die daardoor substantieel zijn; dat wil de Raad van State kunnen beoordelen of het besluit dat aan het einde van de procedure is genomen, regelmatig is, het noodzakelijk is dat het verslag op basis waarvan de burgemeester beslist heeft, bij het dossier wordt gevoegd;

Overwegende dat het betrokken verslag niet is ingediend en blijkbaar zelfs niet is opgemaakt; dat daaruit volgt dat een substantieel vormvereiste is geschonden en dat de feitelijkeheid van de oorzaken die de woning ongezond maken en die de grondslag van de bestre-

den handeling vormen, bijgevolg niet bewezen kan worden geacht (tweede middel); dat des te minder bewezen is dat het kwestieuze gebouw in de zin van artikel 1, 15°, van de huisvestingscode als "onbewoonbaar" kan worden aangemerkt (derde middel); dat er bijgevolg ook geen objectieve evenredigheid bestaat tussen de situatie van het gebouw, die niet in overeenstemming kan worden geacht met wat de verwerende partij beweert te hebben vastgesteld en de bij de bestreden handeling bevolen maatregel om de woning op korte tijd te ontruimen (vierde middel); dat de middelen ernstig zijn;

Overwegende dat verzoekster betoogt dat de bestreden handeling een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan veroorzaken; dat zij aanvoert dat zij het omstreden gebouw huurt en er haar hoofdverblijfplaats heeft, zodat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling haar het recht kan ontnemen om gedurende de procedure tot nietigverklaring in haar woning te vertoeven; dat zij voorts opmerkt dat zij over weinig financiële middelen beschikt, terwijl zij nu een bescheiden huurprijs voor haar woning betaalt en zij zich niet kan indenken nogmaals een woning tegen zo'n lage huurprijs te vinden, zodat zij bij onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling op straat kan komen te staan, aangezien de verwerende partij zelfs geen ander onderkomen in het vooruitzicht heeft gesteld;

Overwegende dat de verplichting om het betrokken gebouw te ontruimen en een nieuw onderkomen te vinden, in de omstandigheden als beschreven door verzoekster een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijkt;

Overwegende dat voldaan is aan de twee voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten, die vervuld moeten zijn wil de

Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kunnen bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Geschorst wordt de tenuitvoerlegging van het besluit d.d. 26 augustus 1999, waarbij de burgemeester van de stad Waver de woning betrokken door Zoé JADOUL in het vroegere station van Profondsart, rue Léon Deladrière 21 te 1300 Waver, dat eigendom is van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, onbewoonbaar verklaart en de bewoners van het voornoemde gebouw het bevel geeft om het binnen dertig dagen na de kennisgeving van het besluit te ontruimen, met de vermelding dat ze er anders onder dwang worden uitgezet en dat het verboden is het te bewonen.

Artikel 2.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op drieëntwintig september 1900 negenennegentig door :

de Hr. LEROY, staatsraad, wnd. voorzitter;
Mevr. MALCORPS, griffier.

De Griffier,

De wnd. Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.

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