

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 160.165 van 15 juni 2006
in de zaak A. 84.952/XII-2118.**

In zake : Piet REYNAERT,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. Biesemans,
kantoor houdende te Brussel,
Schoonslaapsterstraat 29, bus 1

tegen :

de STAD LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. Beelen,
kantoor houdende te Leuven,
Justus Lipsiusstraat 24.

tussenkommende partijen :

1. de NV BBO + ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN,
 2. de NV BOUWBEDRIJF UMACON,
- samen vormende de tijdelijke vereniging "UMACON-BBO+",
die woonplaats kiezen bij
advocaat J. Bergé,
kantoor houdende te Leuven,
Naamsestraat 165.

DE RAAD VAN STATE, XIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Piet Reynaert op 24 juni 1999 heeft
ingediend om de nietigverklaring te vorderen van

"1° de beraadslagingen en het verslag van de jury van de architectuurwedstrijd, ook
genoemd 'architectuur-promotorenwedstrijd' georganiseerd door de Regie voor
Grond-en Huisvestingsbeleid van de stad Leuven, als deel van de openbare verkoop,
voor de realisatie van het Steenpoort-complex gelegen op de grond van de
voormalige magazijnen Peeters in de Karel van Lotharingenstraat 27-29 en op de
grond van de garageboxen gelegen achter de Vaartstraat nr. 61 te Leuven;

2° de eindbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad
Leuven waarbij de architecten Ludo Bekker en Johan Cokelaere met als
aannemer-promotor de tijdelijke vennootschap Umacon-BBO+, bestaande uit Bruno
Buyse en Guido Willekens, als winnaars van deze wedstrijd worden verklaard";

Gelet op het arrest nr. 82.656 van 5 oktober 1999 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden akten wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van het geding van 18 november 1999 ingediend door verzoeker;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 24 maart 2000;

Gelet op de beschikking van 25 april 2000 die de tussenkomst van de NV BBO + Algemene Bouwonderneming en de NV Bouwbedrijf Umacon toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgesteld door auditeur P. De Somere;

Gelet op de beschikking van 15 april 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 13 januari 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 februari 2006;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter D. Verbiest;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. De Kinder, die loco advocaat B. Biesemans verschijnt voor verzoeker, en van advocaat J. Van Stipelen, die loco advocaat B. Beelen verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het, behoudens wat de kosten betreft, eensluidend advies van auditeur P. De Somere;

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

1. De gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. Blijkens een “wedstrijdbundel” voor het organiseren van een architectuur-promotoren wedstrijd is de regie voor grond- en huisvestingsbeleid van de stad Leuven eigenaar van de voormalige magazijnen Peeters in de Karel van Lotharingenstraat en van de achter de Vaartstraat nr. 61 gelegen garageboxen. Die regie heeft het voornemen de voormelde onroerende goederen te verkopen aan de promotor die het beste voorstel indient, zowel op financieel als op architecturaal vlak. Met dat doel organiseert de voornoemde regie een openbare verkoop met daaraan gekoppeld een architectuurwedstrijd waarbij de winnaar zijn voorgesteld project dient uit te voeren en uit te baten.

1.2. Er worden vier inzendingen ingeleverd, waaronder een project A met als architect de huidige verzoeker Piet Reynaert en als aannemer/promotor de tijdelijke vereniging Umacon-BBO+, waarvan de vennoten in de huidige zaak tussenkomen.

De voornoemde tijdelijke vereniging neemt, in samenwerking met de architecten Ludo Bekker en Johan Cokelaere, ook met het project B deel aan de wedstrijd.

1.3. Blijkens het juryverslag worden de inzendingen A, C en D gediskwalificeerd, A en D meer bepaald omdat zij afwijken van het BPA, zodat “door diskwalificatie van drie van de vier uitzendingen de enige geldige kandidaat project B [is] en een verdere jurering en het geven van een quoterings overbodig [wordt]”. Ten gevolge hiervan wordt de jurering “toegesplitst op de bespreking van de randvoorwaarden gesteld in de wedstrijd bundel”.

1.4. Op 15 april 1999 besluit het college van burgemeester en schepenen de eerste prijs toe te kennen aan project B.

1.5. Op 30 augustus 1999 besluit de gemeenteraad van de stad Leuven de betrokken percelen grond met opstaande gebouwen onderhands te verkopen aan de tijdelijke vereniging Umacon-BBO+, met de verplichting tot realisatie van het

Steenpoortcomplex, volgens de voorwaarden vermeld in zijn inzending van 6 april 1999 en in de wedstrijd bundel.

1.6. Bij schrijven van 13 februari 2003 laat de raadsman van de tijdelijke handelsvennootschap Umacon-BBO+, tussenkomen partij, echter weten dat tussen zijn cliënt en de stad Leuven op 6 februari 2003 een dading werd ondertekend, waarin de partijen met betrekking tot het voornoemde project afzien van hun wederzijdse rechten en plichten. Hij meent dat de verzoekende partij bijgevolg geen belang meer heeft.

1.7. Op vraag van de auditeur-verslaggever naar het belang van de verzoeker bij het beroep tot nietigverklaring van de bestreden beslissingen gelet op deze gewijzigde omstandigheden, antwoordt verzoekers raadsman bij schrijven van 17 maart 2003 dat zijn cliënt nog steeds belang heeft bij de huidige procedure en dat dit belang tweeledig is :

- enerzijds betekent de nietigverklaring van het juryverslag, de gevolgde procedure en de eindbeslissing voor zijn cliënt een nieuwe kans om niet alleen de wedstrijd alsnog te winnen en het voorgestelde project te mogen realiseren, maar ook om één van de andere prijzen toegewezen te krijgen; de dading gesloten tussen de tussenkomen partij en de stad Leuven doet geen afbreuk aan het feit dat zijn cliënt één van de andere prijzen had kunnen winnen, en heeft enkel invloed op de uitvoering van het project; enkel aan de realisatie van het project wordt een einde gesteld;
- anderzijds betekent de eventuele nietigverklaring van de toewijzingsbeslissing dat de onwettigheid vanwege de stad Leuven komt vast te staan, waardoor de verzoekende partij de mogelijkheid heeft om de schade, ontstaan door deze onwettigheid, te doen herstellen.

1.8. Op vraag van de auditeur-verslaggever stuurt de verwerende partij bij schrijven van 30 september 2003 een uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 25 november 2002, waaruit blijkt dat de gemeenteraad van de stad Leuven heeft beslist het gemeenteraadsbesluit van 30 augustus 1999, houdende de onderhandse verkoop van betreffende percelen grond met opstaande gebouwen aan de tijdelijke vereniging Umacon-BBO+, met de verplichting tot realisatie van het Steenpoortcomplex, “te vervangen door onderhavig besluit (artikel 1), “de in bijlage gevoegde overeenkomst tussen de stad Leuven en de tijdelijke vereniging Umacon-BBO+, houdende de stopzetting van het in artikel 1 vermelde project, goed

te keuren” (artikel 2), “de [betreffende] gronden met opstaande gebouwen als één geheel openbaar te verkopen, [...] en hierbij [een aantal] verplichtingen van de koper en sancties bij het niet-naleven van deze verplichtingen op te leggen” (artikel 3); dat voorts de koper onder meer de verplichting aangaat een nieuwbouwproject conform het BPA te realiseren binnen een termijn van drie jaar na de verkoop waarbij het nieuwbouwproject dient te beantwoorden aan een aantal gestelde voorwaarden;

2. De ontvankelijkheid.

Overwegende dat in het auditorsverslag, om reden van de gewijzigde omstandigheden, het belang van de verzoeker bij zijn beroep niet wordt aanvaard;

Overwegende dat verzoeker in zijn laatste memorie tegen deze conclusies van het auditorsverslag niet argumenteert of preciseert wat dan wel zijn gebleven belang mag zijn, maar verklaart, na kennis te hebben genomen van de meest recente stukken, zich te gedragen naar hetgeen hij in zijn verzoekschrift en in zijn memorie van wederantwoord heeft uiteengezet en naar de wijsheid van de Raad van State; dat hij “in elk geval” vraagt vast te stellen dat er “geen enkele reden is om [hem] te verwijzen tot de kosten van het geding”; dat verzoeker ter terechtzitting enkel nog laat gelden een belang te hebben om op grond van de gevorderde nietigverklaring bij de burgerlijke rechtbank schadevergoeding te vorderen;

Overwegende dat de Raad van State de conclusie van het auditorsverslag bijvalt waarin het gebrek aan belang wordt vastgesteld, temeer daar verzoeker zich tegen die conclusie in zijn laatste memorie niet verweert en hij niet concreet maakt welk voordeel hij van een eventuele nietigverklaring nog verwacht; dat, wat betreft de vordering tot schadevergoeding voor de gewone rechter die hij met de gevraagde nietigverklaring wil ondersteunen, dat het daarmee verband houdend belang slechts een onrechtstreeks karakter heeft en niet valt binnen de grenzen van het door artikel 19 van de op 12 januari 1973 gecoördineerde wetten op de Raad van State bedoelde belang want niet meer verbonden aan het doen verdwijnen van de akte uit de rechtsorde -finaliteit van het annulatieberoep; dat het beroep niet ontvankelijk is;

Overwegende, wat de kosten betreft, dat niet is gebleken dat het beroep ab initio niet ontvankelijk was; dat het voorts niet aan de verzoeker ligt dat

het belang is teloorgegaan maar aan de initiatieven van de verwerende partij; dat de kosten aldus ten laste van de laatstgenoemde moeten worden gelegd,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 247,90 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijftien juni 2006, door de XIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH. D. VERBIEST,	kamervoorzitter,
J. LUST,	staatsraad,
G. VAN HAEGENDOREN,	staatsraad,
Mevr. S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

D. VERBIEST.