

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973)

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

A R R E S T

Nr. 178.294 van 7 januari 2008

G./A.88.812/VI-15.394

In zake: **EL BAHOUDI** Mohamed,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Luc HERICKX, advocaat,
Prins Boudewijnstraat nr. 62 bus 1
1090 Brussel,

tegen:

de gemeente Anderlecht,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Stéphane BOONEN, advocaat,
Albertlaan nr. 228,
1190 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, VIe KAMER,

Gezien het op 4 januari 2000 ingediende verzoekschrift, waarbij Mohamed EL BAHOUDI de nietigverklaring vordert van het besluit van de gemeenteraad van Anderlecht van 4 oktober 1999, "waarbij deze zijn besluit van 10 september 1998 tot goedkeuring van het ontwerp van akte van verkoop van het gebouw gelegen in de Scheikundigestraat nr. 47 te 1070 Brussel, intrekt met ingang van 25 maart 1999";

Gelet op arrest nr. 176.965 van 21 november 2007, waarbij de debatten worden heropend en bepaald wordt dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 5 december 2007 om 9.30 uur;

Gehoord het verslag van mevr. WILLOT-THOMAS,
kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Luc HERICKX, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, en van Mr. Michel KAISER, loco Mr. Stéphane BOONEN, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van mevr. CARLIER, auditeur;

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:

1. Op 11 februari 1997 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anderlecht besloten een gebouw gelegen in de Scheikundigestraat 47 te Anderlecht, eigendom van de gemeente, onderhands te verkopen. Op dezelfde datum heeft de dienst Gemeente-eigendommen de twee huurders daarvan, namelijk Mohamed EL BAHOU DI, verzoeker, en Mohamed BENKATANE, van dat besluit op de hoogte gebracht en hun laten weten dat ze, als huurders, een voorkeurrecht hadden "op het hoogste bod bij die verkoop".

2. In de loop van het jaar 1997 heeft de verwerende partij afgezien van de verkoop van het gebouw. In 1998 heeft ze besloten het opnieuw te koop te stellen. Bij drie brieven van 13 mei 1998 heeft de dienst Gemeente-eigendommen drie kandidaat-kopers, namelijk Mohamed EL BAHOU DI, Mohamed BENKATANE en het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gevraagd hem een prijsvoorstel te doen.

In de brieven gericht aan Mohamed EL BAHOU DI en Mohamed BENKATANE staat het volgende:

" (...) het gebouw wordt opnieuw te koop gesteld, via onderhandse verkoop, tegen de minimumprijs bepaald door de Ontvanger der Registratie, dat wil zeggen achthonderdvijftigduizend frank (850.000 fr.). Het gebouw wordt verkocht aan de meestbiedende onder de twee huurders van het gebouw en het Woningfonds. Wij vragen bijgevolg ons uiterlijk tegen woensdag 27 mei 1998 uw prijsvoorstel voor dat gebouw kenbaar te maken. Uw bod moet in de bijgevoegde gemeentelijke enveloppe worden gestoken en in een andere, voldoende gefrankeerde enveloppe naar het gemeentebestuur worden teruggestuurd, ter attentie van de heer Jean VERHULST, wnd. gemeentesecretaris (...)."

3. Op 27 mei 1998 heeft de gemeentesecretaris, bijgestaan door twee gemeentelijke ambtenaren, de enveloppen met biedingen geopend. In het proces-verbaal staat dat drie biedingen "regelmatig zijn ingediend of verstuurd", namelijk die van het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 1.000.000 fr., die van Mohamed BENKATANE, 1.200.000 fr., en die van Mohamed EL BAHOU DI, 1.300.000 fr.

De drie biedingen worden bij het proces-verbaal gevoegd. Op elk ervan staat een stempel met de datum waarop ze op de gemeentesecretarie en op de dienst Gemeente-eigendommen zijn binnengekomen, namelijk 27 mei 1998. In het bod van Mohamed EL BAHOU DI, gedagtekend 26 mei 1998 en getypt, is over het bedrag van 1.200.000 frank met de hand 1.300.000 frank heen geschreven, en is de vermelding "één miljoen driehonderdduizend" er met de hand bijgeschreven.

4. Bij een brief van 29 mei 1998 heeft de verwerende partij Mohamed EL BAHOU DI laten weten dat zijn bod van 1.300.000 frank het hoogste was en hem verzocht zich op 11 juni 1998 aan te melden op de dienst Gemeente-eigendommen om de koopbelofte te ondertekenen. Op diezelfde datum heeft de verwerende partij Mohamed BENKATANE laten weten dat zijn bod van 1.200.000 frank niet het hoogste was.

In de koopbelofte van 11 juni 1998, ondertekend door Mohamed EL BAHOU DI, de koper, staat onder meer dat "de koper deze verkoop aanvaardt voor de prijs van één miljoen driehonderdduizend frank (1.300.000 fr.)", dat de prijs betaald zal worden door storting van 130.000 frank op het tijdstip waarop de koopbelofte ondertekend wordt en het saldo contant betaald zal worden wanneer de authentieke akte wordt verleden. In verband met de authentieke akte staat in de koopbelofte dat die opgemaakt zal worden binnen vier maanden na de datum waarop de verkoop goedgekeurd is door de toezichthoudende overheid. Als "opschortende voorwaarden" staat in de koopbelofte het volgende: "Goedkeuring van de verkoop door de toezichthoudende overheden, afzien van het recht van voorkoop door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of andere bestuurlijke overheden".

5. In augustus en september 1998 heeft de advocaat van Mohamed BENKATANE verscheidene brieven naar de verwerende partij gestuurd met het oog op het verkrijgen van informatie over de biedingen. Naar aanleiding van die verzoeken heeft de verwerende partij de advocaat bij een brief van

9 september 1998 het bod van Mohamed EL BAHOUDI en de koopbelofte toegestuurd.

6. Bij een besluit van 10 september 1998 heeft de gemeenteraad, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, waarin onder meer staat dat Mohamed EL BAHOUDI het hoogste bod heeft gedaan en een eenzijdige koopbelofte heeft ondertekend "waarbij hij zich er definitief en onherroepelijk toe verbindt het bovengenoemde huis voor de prijs van één miljoen driehonderdduizend frank (1.300.000 fr.) van de gemeente te kopen", "1) deze verkoop; (en) 2) het bij het dossier gevoegde ontwerp van akte van verkoop" goedgekeurd.

7. Bij een brief van 13 oktober 1998, gericht aan de verwerende partij, heeft de advocaat van Mohamed BENKATANE de regelmatigheid van het bod van Mohamed EL BAHOUDI betwist, waarbij hij aanvoert dat het bedrag van de voorgestelde prijs overschreven is, wat volgens hem bewijst dat Mohamed EL BAHOUDI op de hoogte was gebracht van het bod gedaan door Mohamed BENKATANE "zodat hij zijn oorspronkelijk bod kon wijzigen". De advocaat verklaart dat hij de opdracht heeft gekregen om, indien er niet heel spoedig een minnelijke schikking wordt getroffen, "deze zaak aanhangig te maken bij de bevoegde rechtbanken, de nietigverklaring van de verkoop van het in het geding zijnde gebouw te vorderen alsook de toekenning van schadevergoeding voor het geleden nadeel".

In een brief van 27 oktober 1998 heeft de verwerende partij geantwoord dat ze het dossier weer onderzocht om tot een oplossing in der minne te komen.

8. Bij een brief van 27 november 1998 heeft de advocaat van Mohamed EL BAHOUDI, vanwege de bevinding dat de authentieke verkoopakte nog altijd niet was opgemaakt de verwerende partij aangemaand die akte "binnen 7 dagen" te verlijden, zo niet zou "ze gedagvaard worden vóór de rechtbank van eerste aanleg te Brussel met het oog op het verlijden van de authentieke akte".

9. Bij een brief van 2 december 1998 heeft de toezichthoudende overheid de verwerende partij laten weten dat ze geen enkel bezwaar had tegen het gemeenteraadsbesluit van 10 september 1998.

Bij twee brieven van 15 december 1998 heeft de verwerende partij de advocaat van Mohamed EL BAHOUDI en die van Mohamed BENKATANE het standpunt van de toezichthoudende overheid meegedeeld, en hun laten weten dat de authentieke akte eerstdaags zou worden opgemaakt.

10. Bij een verzoekschrift ingediend op 12 februari 1999 hebben Mohamed BENKATANE en zijn echtgenote Rkia SADNI bij de Raad van State de nietigverklaring gevorderd van het gemeenteraadsbesluit van "onbekende datum", maar "definitief geworden op 2 december 1998", waarbij Mohamed EL BAHOUDI aangewezen wordt als koper van het gebouw in de Scheikundigestraat 47 te Anderlecht, en van de beslissing van de toezichthoudende overheid van 2 december 1998 "houdende goedkeuring" van de voornoemde beslissing. Dat is beroep G./A.82.479/VI-14.966.

11. Bij een brief van 18 december 1998 heeft de verwerende partij Mohamed EL BAHOUDI laten weten dat ze aan de door hem aangewezen notaris CORNELIS de stukken overzond die nodig waren voor het verlijden van de authentieke akte.

Bij brieven van 17 februari en 22 februari 1999 hebben notaris CORNELIS en de verwerende partij Mohamed EL BAHOUDI laten weten dat de verkoopakte ondertekend zou worden op 16 maart 1999. Bij een brief van 24 februari 1999 heeft de notaris verzoeker het ontwerp van akte en de afrekening van de kosten bezorgd. Bij een brief van 10 maart 1999 heeft hij bevestigd dat de akte op 16 maart 1999 ondertekend zou worden.

Bij een brief van 12 maart 1999 heeft de notaris Mohamed EL BAHOUDI ervan op de hoogte gebracht dat de ondertekening van de akte "minstens een week" was uitgesteld. Bij een brief van 22 maart 1999 heeft de notaris, als antwoord op een brief van de advocaat van Mohamed EL BAHOUDI d.d. 17 maart 1999, hem het volgende geschreven: "Blijkbaar wordt de regelmatigheid van de verkoopprocedure betwist door een huurder van het gebouw, die beroep heeft ingesteld bij de Raad van State. De gemeente heeft gevraagd de verkoop aan de heer EL BAHOUDI te schorsen in afwachting van de beslissing van de Raad van State (...)".

12. Bij een besluit van 25 maart 1999 heeft de gemeenteraad besloten "zijn besluit van 10 september 1998 houdende goedkeuring van de ontwerpakte van verkoop van het huis gelegen in de Scheikundigestraat 47 te Anderlecht aan de heer EL BAHOU DI, met verplichting tot renovatie", in te trekken.

Bij dat besluit, dat met gesloten deuren genomen is, worden de voorstellen van het college van burgemeester en schepenen van 23 maart 1999 unaniem goedgekeurd. Die voorstellen luiden als volgt:

" Bij besluit van de gemeenteraad van 10 september 1998 wordt het ontwerp van verkoopakte goedgekeurd.

Het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft ons bij brief van 2 december 1998 laten weten dat het geen bezwaar maakte tegen die beslissing.

We zouden bijgevolg de authentieke akte op 2 april 1999 moeten tekenen.

Het echtpaar BENKATANE heeft bij de griffie van de Raad van State een verzoekschrift ingediend tot nietigverklaring van de beslissing van de gemeente waarbij de heer EL BAHOU DI als koper wordt aangewezen, en van de beslissing van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest d.d. 2 december 1998.

Hun beroep tot nietigverklaring bevat een enig middel, onderverdeeld in drie onderdelen:

(...)

In het tweede onderdeel van het enig middel dat opgeworpen wordt in het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt gewezen op een onregelmatigheid bij de aanwijzing van de heer EL BAHOU DI als koper:

" Het bod gedaan door de heer EL BAHOU DI lijkt te dagtekenen van 26 mei 1998 en geeft in eerste instantie een bedrag van 1.200.000,- fr. weer, dat nadien met de hand is gewijzigd in een bedrag van 1.300.000,- fr.";

De heer BOONEN, advocaat, die wij hierover en naar aanleiding van het beroep tot nietigverklaring geraadpleegd hebben, zegt ons dat het in aanmerking nemen van de gewijzigde koopprijs die overschreven is over de eerdere prijs en die niet meegedeeld is aan de andere kandidaat-koper, beslist in strijd kan zijn met het algemene beginsel van goed bestuur, waarbij overigens twijfel bestaat omtrent de omstandigheden waarin die wijziging met de hand is aangebracht door de heer EL BAHOU DI. Meester BOONEN besluit daaruit dat het beroep bij de Raad van State kans op slagen heeft en het echtpaar BENKATANE zich vervolgens tot de burgerlijke rechtbanken kan wenden om schadevergoeding te krijgen, en zelfs de nietigverklaring te verkrijgen van de verkoopakte. Indien evenwel erkend zou worden dat het besluit van 10 september 1998 onregelmatig is en het ingetrokken zou worden, zou de verplichting om de verkoop binnen de voorgeschreven termijn af te ronden, vervallen en zou het bestuur de procedure overdoen, om kandidaat-kopers in staat te stellen weer een bod te doen, wat hun nadeel beperkt.

Het besluit van de gemeenteraad van 10 september 1998 lijkt aangetast door een onregelmatigheid die eventueel kan leiden tot nietigverklaring van de

handeling vóór de Raad van State. Een rechtscheppende bestuurshandeling die onregelmatig is kan ingetrokken worden tot aan het einde van de termijn voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State of, wanneer zulk een beroep daadwerkelijk is ingesteld - zoals in casu - , totdat de Raad van State de zaak in beraad neemt. Het besluit behoort bijgevolg te worden ingetrokken.

Artikel 94 van de Nieuwe Gemeentewet bepaalt dat de vergadering van de gemeenteraad niet openbaar is wanneer het om personen gaat, zoals dat hier het geval is.";

Dit besluit is bij aangetekende brief van 7 april 1999 ter kennis van Mohamed EL BAHOUDI gebracht.

13. Bij een brief van 26 mei 1999 heeft de toezichthoudende overheid de verwerende partij laten weten dat ze geen "groot bezwaar" had tegen het voornoemde besluit van 25 maart 1999. Ze heeft de aandacht van de verwerende partij gevestigd "op het feit dat de intrekking van het besluit van de gemeenteraad niet automatisch de koopbelofte die door de gemeenteraad is goedgekeurd, nietig maakt".

14. Bij een op 5 juni 1999 ingediend verzoekschrift heeft Mohamed EL BAHOUDI de nietigverklaring gevorderd van het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 1999 en van de voorstellen van het college van burgemeester en schepenen van 23 maart 1999, alsmede van de beslissing van de toezichthoudende overheid van 26 mei 1999. Dat is het beroep G./A.84.560/VI-15.131.

15. Bij een in openbare vergadering genomen besluit van 4 oktober 1999 heeft de gemeenteraad eenparig de voorstellen goedgekeurd van het college van burgemeester en schepenen van 15 september 1999 aangaande de intrekking, met ingang van 25 maart 1999, van het gemeenteraadsbesluit van 10 september 1998 "houdende goedkeuring van de ontwerpkte van verkoop van het huis gelegen in de Scheikundigestraat 47 te Anderlecht aan de heer EL BAHOUDI, met verplichting tot renovatie" en van het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 1999 betreffende de onderhandse verkoop van hetzelfde gebouw.

Wat de intrekking van het besluit van 10 september 1998 betreft, worden in het voorstel van het college de bewoordingen overgenomen van zijn voorstel van 23 maart 1999, hierboven weergegeven in punt 12. Wat de intrekking van het besluit van 25 maart 1999 betreft, luidt het voorstel van het college als volgt:

" Deze beslissing is genomen overeenkomstig artikel 94 van de Nieuwe Gemeentewet, luidens hetwelk de vergadering niet openbaar is wanneer het om personen gaat.

De heer EL BAHOUDI heeft tegen dat besluit een nieuw beroep tot nietigverklaring ingesteld bij de Raad van State. Daarop is het stempel van de griffie van 7 juni 1999 aangebracht. Het is op 28 juli 1999 ter kennis gebracht van de gemeente.

Het tweede middel van dat beroep is meer bepaald ontleend aan schending van de artikelen 93 en 94 van de Nieuwe Gemeentewet, doordat in het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 1999 geenszins gemotiveerd wordt waarom met gesloten deuren is vergaderd.

Ook al had de gemeenteraad te goeder trouw geoordeeld dat het hier om personen ging, de weinige rechtsleer in verband met de toepassing van artikel 94 van de Nieuwe Gemeentewet (P. LAMBERT, Manuel de droit communal, Brussel, Nemesis, 1998, blz. 132; P. THIEL, "Le fonctionnement du conseil communal. Commentaire de la loi du 11 juillet 1994 modifiant la nouvelle loi communale en vue de renforcer la démocratie communale", Rev. Dr. Comm., 1995, blz. 257-259) lijkt de indruk te wekken dat deze uitdrukking slaat op de gevallen die verband houden met de loopbaan van het gemeentepersoneel (tuchtstraffen, benoemingen, ontslagen...) of met procedures betreffende de verkiezing of aanstelling van personen om zitting te hebben in één van de organen uit de gemeentelijke sfeer.

Artikel 94, eerste lid, zou dus restrictief geïnterpreteerd moeten worden; het intrekingsbesluit dat op 25 maart 1999 achter gesloten deuren is uitgevaardigd behoort bijgevolg ingetrokken te worden en er moet een nieuwe beslissing worden genomen in openbare vergadering."

Dat is de bestreden handeling die ter kennis van de advocaat van Mohamed EL BAHOUDI is gebracht bij een brief van de advocaat van de verwerende partij d.d. 5 november 1999.

16. Bij arrest nr. 86.264 van 27 maart 2000 heeft de Raad van State, die uitspraak deed in het beroep G./A.82.479/VI-14.966, het door Mohamed EL BAHOUDI ingediende verzoek om in deze zaak als tussenkomende partij te mogen optreden, ingewilligd, en het onderzoek van de zaak voor onbepaalde tijd uitgesteld op de grond dat "indien [het] beroep dat op 5 juni 1999 is ingesteld [tegen het besluit van 25 maart 1999 tot intrekking van het besluit van 10 september 1998] zou leiden tot een vernietigingsarrest, de beslissing van 10 september 1998 die in onderhavig beroep wordt aangevochten opnieuw van kracht zou worden, zodat het voorbarig is vast te stellen dat er geen grond meer is om uitspraak te doen".

17. Bij arrest nr. 88.357 van 28 juni 2000 heeft de Raad van State, die uitspraak deed over het beroep G./A.84.560/VI-15.131, beslist dat er geen grond

meer was om uitspraak te doen aangezien het beroep doelloos was geworden, op de grond dat "uit een besluit van 4 oktober 1999 van de gemeenteraad van Anderlecht, overgelegd door de eerste verwerende partij, blijkt dat die raad zijn besluit van 25 maart 1999, dat de eerste bestreden handeling vormt, ingetrokken heeft, en zulks op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, dat zodoende impliciet ook de tweede bestreden handeling heeft ingetrokken".

18. Op 23 maart 2000 heeft Mohamed EL BAHOU DI de gemeente Anderlecht gedagvaard in kort geding vóór de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel opdat deze meer bepaald de verwerende partij zou verbieden "enige nieuwe procedure waarbij het gebouw gelegen in de Scheikundigestraat 47 te Anderlecht te koop wordt gesteld, in te stellen of voort te zetten". Bij beschikking van 14 juli 2000 wordt de aanvraag niet-gegrond verklaard.

Op 29 mei 2000 heeft Mohamed EL BAHOU DI bij de rechtbank van eerste aanleg te Brussel een vordering ingesteld om de verwerende partij te dwingen de authentieke akte van verkoop van het gebouw te verlijden.

19. Bij een besluit van 30 augustus 2001 heeft de gemeenteraad, als gevolg van de voornoemde beschikking van 14 juli 2000, het ontwerp van verkoopbelofte en het ontwerp van akte van verkoop aan Rkia SADNI, de weduwe van Mohamed BENKATANE, die begin 2001 overleden is, goedgekeurd. De authentieke verkoopakte is verleden op 19 april 2002 tussen enerzijds de gemeente Anderlecht, en anderzijds Rkia SADNI en haar zoon Ahmed BENKATANE. De akte is overgeschreven op 24 mei 2002.

20. Bij vonnis van 10 mei 2004 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Brussel de vordering tot het verlijden van een authentieke akte en de vordering tot tussenkomst en vrijwaring die strekte tot het verkrijgen van de ontbinding van de verkoop "gesloten op 19 april 2002", niet-gegrond verklaard.

Bij een arrest van 18 oktober 2007 heeft het hof van beroep te Brussel onder meer geoordeeld dat het besluit van 4 oktober 1999, waarbij de gemeente Anderlecht haar besluit van 10 september 1998 ingetrokken heeft "niet op rechtens aanvaardbare gronden steunt en de gemeente hoe dan ook niet zonder een fout te maken kon beslissen haar verplichtingen van verkoper niet na te komen, en a fortiori niet kon beslissen het goed opnieuw te koop te stellen", maar dat Mohamed EL BAHOU DI "niet gerechtigd is zich te beroepen op zijn eigendomstitel

ten aanzien van het echtpaar BENKATANE, dat het goed niet op bedrieglijke wijze in zijn nadeel heeft verworven". Bij het arrest is de gemeente ertoe veroordeeld Mohamed El BAHOUDI verscheidene bedragen te betalen, onder meer als schadevergoeding;

Overwegende dat verzoeker een enig middel ontleent "aan schending van het beginsel van goed bestuur en aan het motiveringsbeginsel - schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen - schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, aan machtsoverschrijding en machtsafwending, doordat de verwerende partij, door de bovengenoemde bestuurshandeling in te trekken, voorbijgaat aan haar verplichting zich te baseren op een motivering die in rechte en in feite juist en aanvaardbaar is; terwijl de inachtneming van het beginsel van goed bestuur en van het beginsel van naleving van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, vereisen dat iedere bestuurshandeling steunt op juiste, relevante en aanvaardbare motieven; dat een overheidsbestuur verplicht is een bestuurshandeling te baseren op juridisch en feitelijk juiste motieven; dat in casu de bestreden bestuurshandeling steunt op feitelijk en juridisch onjuiste motieven"; dat verzoeker aanvoert dat de verwerende partij erkent dat de drie biedingen die ze heeft ontvangen "regelmatig bij haar zijn aangekomen" en ze verplicht was "de verkoopakte vóór 2 april 1999 te verlijden"; dat verzoeker de gegrondheid betwist van het motief waarop de verwerende partij steunt om de intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 10 september 1998 te rechtvaardigen, namelijk dat dit besluit onregelmatig zou zijn wegens de onregelmatigheid van het bod van 1.300.000 fr. dat hij op 27 mei 1998 heeft ingediend; dat verzoeker aanvoert dat de stelling van de verwerende partij dat de handgeschreven wijziging van de prijs verdacht zou zijn "geenszins opgaat aangezien verzoeker de getypte tekst die de prijs van 1.200.000 BEF vermeldde weliswaar daadwerkelijk heeft doorgehaald, en overschreven heeft met de vermelding "1.300.000 BEF", maar niets erop wijst dat er enig bedrog is gepleegd, of nog, dat het bedrag overschreven is nadat het bod was ingediend"; dat verzoeker voorts stelt dat, vermits de met de hand aangebrachte wijzigingen van de prijs in de kopie van het bod staan die bij het verzoekschrift is gevoegd, vaststaat dat ze dateren van vóór het indienen van dat bod; dat verzoeker besluit als volgt: "Dat de motivering van de intrekking van de bestuurshandeling bijgevolg verkeerd is en verzoeker doet vrezen voor eventuele machtsafwending; dat hij zich in die omstandigheden immers redelijkerwijze kan afvragen wat de motivering is van de verwerende partij, die zo plots en zo vaak ten aanzien van hem van houding verandert; dat het uw Raad bovendien niet zal ontgaan dat de

verwerende partij enkel en alleen achtereenvolgende akten intrekt om vernietiging door de Raad van State te voorkomen; dat de motivering die de verwerende partij naar voren brengt bijgevolg onaanvaardbaar is, dat het geen rechtsgeldige motivering is die in aanmerking mag worden genomen";

Overwegende dat de verwerende partij in de memorie van antwoord aanvoert dat aangezien verzoeker in de uiteenzetting van het middel geen specifieke betekenis geeft aan de schending van het beginsel van behoorlijk bestuur en van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, met het middel alleen de uitdrukkelijke motivering van de bestreden handeling in enge zin wordt gelaakt, en niet de interne wettigheid ervan; dat ze opmerkt dat niet tegen het bestreden besluit kan worden ingebracht dat het niet gemotiveerd is of op een ondeugdelijke motivering steunt; dat ze aanvoert dat in de bestreden handeling duidelijk de rechtsgronden worden genoemd met betrekking tot de beide onderwerpen ervan; dat de verwerende partij, wat betreft de intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 1999 dat met gesloten deuren is genomen, uiteenzet dat het bestreden besluit van 4 oktober 1999 verwijst naar de artikelen 93 en 94 van de Nieuwe Gemeentewet, zoals die uitgelegd worden in de rechtspraak en de rechtsleer; dat de verwerende partij, wat betreft de intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 10 september 1998, aanvoert dat het bestreden besluit "uitvoerig verwijst" naar de beginselen die volgens de rechtspraak van de Raad van State van toepassing zijn "op de intrekking van een onregelmatige rechtscheppende bestuurlijke handeling tijdens de termijn voor beroep bij de Raad van State, of tijdens de duur van de nietigverklaringsprocedure wanneer beroep is ingesteld"; dat de verwerende partij uiteenzet dat de feitelijke omstandigheden waarop het bestreden besluit steunt "duidelijk genoemd worden" in de motivering en die omstandigheden relevant en juist zijn; dat ze aanvoert dat ze de situatie en de gevolgen daarvan immers "grondig ingeschat heeft (...) in het licht van het beroep dat de burens van verzoeker hebben ingesteld" tegen het besluit van 10 september 1998, dat ze oog heeft gehad voor het middel aangevoerd door het echtpaar BENKATANE in het voornoemde beroep, dat ze geoordeeld heeft dat "de handgeschreven wijziging die verzoeker in extremis op zijn bod heeft aangebracht, zonder deze te paraferen, verwarring schiep", en dat ze, na nagegaan te hebben hoe groot "de regelmatigheid van haar besluit van 10 september 1998" in gevaar was, "geoordeeld heeft dat de bestreden handeling ter wille van goed bestuur ingetrokken moest worden en de verkoopprocedure op billijke wijze overgedaan moest worden en potentiële kopers dezelfde objectieve kansen moesten krijgen om een nieuw bod te doen";

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie aanvoert dat verzoeker geen belang meer heeft bij de nietigverklaring van de bestreden handeling, op de grond dat "de eerste procedure van verkoop van het gebouw aan verzoeker gewoon geannuleerd is" en het gebouw definitief aan een derde is verkocht; dat de verwerende partij tijdens haar pleidooi aangevoerd heeft dat verzoeker bovendien schadevergoeding heeft gekregen die hem bij het voornoemde arrest van het hof van beroep te Brussel d.d. 18 oktober 2007 is toegekend; dat, wat het middel betreft, de verwerende partij aanvoert dat ze haar intrekkingbeslissing gebaseerd heeft op juridisch aanvaardbare motieven; dat de verwerende partij, die in herinnering brengt dat die beslissing steunt op één van de grieven aangevoerd ter adstructie van het beroep dat het echtpaar BENKATANE op 12 februari 1999 ingesteld heeft tegen het gemeenteraadsbesluit van 10 september 1998, namelijk de onregelmatigheid van het bod van verzoeker, aanvoert dat "er redelijke kansen waren dat dat beroep zou leiden tot nietigverklaring" aangezien het onderzoek van dat beroep bij arrest nr. 86.264 van 27 maart 2000 voor onbepaalde tijd is uitgesteld en de Raad van State geen gebruik heeft gemaakt van de procedure bepaald in artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State; dat ze voorts stelt dat haar niet verweten kan worden dat ze zich, om haar besluit in te trekken, gebaseerd heeft "op het redelijk gegrond lijken van de rechtsmiddelen" die tegen haar besluit waren ingebracht ; dat de verwerende partij aanvoert dat ze "de beginselen van goed bestuur in acht heeft genomen door de omstreden intrekking uit te voeren", aangezien, daar er een reële kans was dat de handeling vernietigd zou worden, het niet-intrekken van haar beslissing "een riskante en dus onredelijke houding zou zijn gebleken"; dat ze aanvoert dat ze geen kennelijke beoordelingsfout heeft gemaakt, aangezien de bestuursoverheid die van plan is een handeling in te trekken, verplicht is zich snel van tevoren een mening te vormen omtrent de wettigheid ervan, in tegenstelling tot de bestuursrechter, die die wettigheid naderhand onderzoekt; dat de verwerende partij eraan herinnert dat onregelmatige rechtscheppende handelingen enkel ingetrokken kunnen worden tijdens de termijn voor beroep bij de Raad van State of, indien beroep is ingesteld, totdat de debatten gesloten worden, in tegenstelling tot de handelingen die "duidelijk onregelmatig zijn", die te allen tijde ingetrokken kunnen worden; dat ze aanvoert dat, aangezien het intrekken van de eerstgenoemde handelingen ertoe strekt "de overheid in staat te stellen vooruit te lopen op de nietigverklaring van een handeling", de beoordeling door de Raad van State van de geldigheid van de intrekking minder strikt moet zijn dan voor de tweede soort

handelingen, gezien de ernst van het motief dat de intrekking daarvan rechtvaardigt en de ontstentenis van een termijn waarbinnen die intrekking kan plaatsvinden;

Overwegende dat de verwerende partij bij het bestreden besluit van 4 oktober 1999 het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 1999, dat met gesloten deuren genomen is, ingetrokken heeft en vervangen heeft door een nieuw besluit, dat in openbare zitting is genomen en met ingang van diezelfde dag, 25 maart 1999, in werking is getreden en hetzelfde onderwerp heeft, namelijk de intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 10 september 1998; dat dat de strekking is van het voornoemde arrest nr. 88.357 van 28 juni 2000, waarin geoordeeld is dat er geen grond meer was om uitspraak te doen over het beroep G./A.84.560/VI-15.131 omdat dit geheel doelloos was geworden; dat bovendien het enige onderwerp van het onderhavige beroep de intrekking van het voornoemde besluit van 10 september 1998 bij het besluit van 4 oktober 1999 is;

Overwegende, wat het belang van verzoeker betreft, dat de bestreden handeling krachtens een vernietigingsarrest met terugwerkende kracht en erga omnes uit de rechtsorde zal verdwijnen; dat verzoeker aldus voordeel zal kunnen halen uit alle rechtsgevolgen van die nietigverklaring; dat die gevolgen ruimer zijn dan die welke de gewone rechter krachtens artikel 159 van de Grondwet uit de onwettigheid van de handeling kan afleiden; dat de nietigverklaring van het bestreden besluit gevolgen kan hebben voor de rechten waarop verzoeker aanspraak kan maken en voor de aanspraken waartegen hij zich eventueel moet weren; dat de exceptie niet opgaat;

Overwegende dat verzoeker op 11 juni 1998 eenzijdig een "koopbelofte" heeft ondertekend luidens welke hij "de gemeente Anderlecht, vertegenwoordigd door (...) vraagt hem onderhands (...)" het gebouw gelegen in de Scheikundigestraat nr. 47 te Anderlecht te verkopen voor de prijs van 1.300.000 frank; dat die koopbelofte gepaard is gegaan met een aanbetaling van 130.000 frank; dat in die koopbelofte staat dat de authentieke akte opgemaakt zal worden binnen vier maanden na "de datum waarop de verkoop wordt goedgekeurd" door de toezichthoudende overheid; dat de gemeenteraad bij zijn besluit van 10 september 1998, na kennis te hebben genomen van de koopbelofte, besloten heeft "1) deze verkoop; (en) 2) het ontwerp van verkoopakte gevoegd bij het dossier" goed te keuren; dat de toezichthoudende overheid op 2 december 1998 de verwerende partij laten weten heeft dat ze geen bezwaar had tegen de verkoop; dat de toezichthoudende overheid zodoende geen goedkeuringstoezicht heeft

uitgeoefend, maar de gemeente er enkel van op de hoogte heeft gebracht dat ze niet het algemene vernietigingstoezicht zou uitoefenen ten aanzien van het voornoemde besluit van 10 september 1998;

Overwegende dat het gemeenteraadsbesluit van 10 september 1998, dat bij het besluit van 4 oktober 1999 wordt ingetrokken, een rechtscheppende persoonsgerichte handeling is; dat zulk een handeling, zo ze onregelmatig is, alleen door de overheid kan worden ingetrokken tijdens de termijn bepaald om een beroep tot nietigverklaring in te stellen bij de Raad van State; dat wanneer zulk een beroep is ingesteld de handeling ingetrokken kan worden totdat de debatten gesloten worden; dat in casu tegen het besluit van 10 september 1998 op 12 februari 1999 een beroep tot nietigverklaring is ingesteld; dat, wat de termijn betreft, het besluit van 10 september 1998 ingetrokken kon worden;

Overwegende dat, wanneer een handeling qua termijn ingetrokken kan worden, de overheid de intrekking wel ten gronde moet motiveren door aan te tonen dat de handeling onwettig is; dat de intrekkingbeslissing in casu steunt op een grief aangevoerd ter adstructie van het voornoemde beroep tot nietigverklaring; dat in tegenstelling tot wat de verwerende partij in haar laatste memorie beweert, wil de intrekking van een rechtscheppende persoonsgerichte handeling toereikend gemotiveerd zijn, het niet voldoende is dat het tegen de handeling gerichte beroep uitsluitend redelijke kansen heeft tot de nietigverklaring ervan te leiden; dat de intrekkingbeslissing krachtens het wettigheidsbeginsel moet steunen op feitelijke en juridische gegevens die aantonen dat de ingetrokken beslissing onwettig was;

Overwegende, wat de intrekkingsmotieven betreft, dat de verwerende partij vergeefs aanvoert dat verzoeker enkel de regelmatigheid van de uitdrukkelijke motivering van de bestreden handeling betwist; dat in het verzoekschrift immers wordt aangevoerd dat de motieven waarop het omstreden besluit steunt, juridisch en feitelijk onjuist zijn;

Overwegende dat geen enkele wets- of verordeningsbepaling de procedure vastlegt die een gemeente moet volgen wanneer ze prijsaanbiedingen wil krijgen met het oog op de onderhandse verkoop van een gebouw; dat de verwerende partij besloten heeft een bod te vragen aan drie potentiële kopers, namelijk de twee huurders van het goed en het Woningfonds; dat ze in haar brieven van 13 mei 1998 de minimumprijs heeft opgegeven die door de ontvanger der registratie was bepaald,

en gepreciseerd heeft dat het gebouw aan de meestbiedende zou worden verkocht; dat ze bepaald heeft welke procedure gevolgd moest worden bij het indienen van de prijsaanbiedingen, namelijk dat deze haar uiterlijk 27 mei 1998 moesten bereiken en dat "het bod in de bijgevoegde gemeentelijke enveloppe moet worden gestoken en in een andere, voldoende gefrankeerde enveloppe moet worden teruggestuurd naar het adres van onze bestuursdienst (...)"; dat uit het dossier blijkt dat de drie biedingen op 27 mei 1998 bij het gemeentebestuur zijn ingekomen; dat verzoeker bij het verzoekschrift een door de gemeenteontvanger opgemaakt ontvangstbewijs heeft gevoegd, waaruit blijkt dat de enveloppe met zijn bod op 27 mei 1998 om 10.30 uur is ontvangen; dat uit het proces-verbaal van opening van de biedingen van 27 mei 1998 blijkt dat de drie biedingen "regelmatig zijn ingediend of toegestuurd" en daarin melding wordt gemaakt van het bod van verzoeker ten bedrage van 1.300.000 frank;

Overwegende dat de enige grond die in het bestreden besluit wordt opgegeven om aan te tonen dat het besluit van 10 september 1998 onregelmatig is, "het in aanmerking nemen (is) van de gewijzigde koopprijs die overschreven is over de eerdere prijs en die niet meegedeeld is aan de andere kandidaat-koper, beslist in strijd kan zijn met het algemeen beginsel van goed bestuur, waarbij er overigens twijfel bestaat omtrent de omstandigheden waarin die wijziging met de hand is aangebracht door de heer EL BAHOUDI"; dat gezien de omstandigheden waarin de biedingen, inzonderheid die van verzoeker, ingediend en geopend zijn, de mogelijkheid dat de handgeschreven wijziging van het bod van verzoeker, kennelijk in zijn handschrift, zoals in het bestreden besluit staat, dateert van na het indienen van het bod bij het gemeentebestuur, afgewezen moet worden, vermits de verzoekende partij geen gegevens aanvoert die zulk een slinkse streek staven; dat, wat dat betreft, het bestreden besluit geen nadere uitleg geeft in verband met de "twijfel" omtrent de omstandigheden van die wijziging; dat volgens de procedure die de verwerende partij heeft vastgesteld in haar brieven van 13 mei 1998, het bod van verzoeker, zelfs al was het overschreven, niet meegedeeld hoefde te worden aan "de andere kandidaat-koper", aangezien in de voornoemde brieven staat dat de biedingen in twee gesloten enveloppen worden gestoken, dat wil zeggen dat ze vertrouwelijk zijn; dat niet duidelijk is in welk opzicht het in aanmerking nemen van het bod dat een kandidaat-koper met de hand gewijzigd heeft, voordat hij dat bod bij het gemeentebestuur heeft ingediend, het beginsel van behoorlijk bestuur zou schenden, daar, zoals in casu, handgeschreven biedingen toegestaan waren en het bedrag van de geboden prijs duidelijk was; dat de verwerende partij de onregelmatigheid van het besluit van 10 september 1998 niet

afdoende heeft aangetoond; dat de intrekking ervan onwettig is; dat het middel gegrond is;

Overwegende dat verzoeker zijn akte van rechtsingang van fiscale zegels heeft voorzien ten belope van 7.500 Belgische frank (185,92 euro); dat artikel 70, § 1, 2/, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State, zoals dat gold toen het beroep is ingesteld, bepaalt dat verzoekschriften die een beroep tot nietigverklaring inleiden aanleiding geven tot de betaling van een recht van 7.000 Belgische frank (173,53 euro); dat het gedeelte van het recht dat verzoeker ten onrechte heeft betaald hem bijgevolg moet worden terugbetaald.

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de gemeenteraad van Anderlecht van 4 oktober 1999 waarbij het besluit van dezelfde gemeenteraad van 10 september 1998 ingetrokken wordt.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten die verzoeker ten onrechte heeft voldaan, bepaald op 12,39 euro, worden hem terugbetaald door de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de VIe kamer, op zeven januari tweeduizend acht, door:

Mevr.	WILLOT-THOMAS,	kamervoorzitter,
de HH.	LEWALLE,	staatsraad,
	NIHOUL,	staatsraad,
Mevr.	SCHMITZ,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

V. SCHMITZ

M.-L. WILLOT-THOMAS

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