RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 193.276 van 14 mei 2009
in de zaak A. 191.724/XII-5747.

In zake : 1. Axel HAELTERMAN,
2. Pieter VANDENHOUT,
3. Emmanuel VANDERSTICHELEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat T. Gevers,
kantoor houdende te 1050 Brussel,
Marsveldplein 5

tegen :

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

DE VOORZITTER VAN DE XIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Axel Haelterman, Pieter Vandenhout en Emmanuel Vanderstichelen op 9 maart 2009 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van "de beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven van 9 januari 2009, waarbij het project 'Valorisatie gebouwen omgeving stadhuis' wordt toegewezen aan CERA cvba (en niet aan de gezamenlijk optredende indieners van dit verzoekschrift)";

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgesteld door auditeur I. Vos;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 mei 2009, om 10.00 uur;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter D. Verbiest;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. Gevers, die verschijnt voor verzoekers, en van advocaat T. Beelen, die loco advocaat B. Beelen verschijnt voor verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur I. Vos;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973,

OVERWEEGT WAT VOLGT :

De gegevens van de zaak

1. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven beslist op 16 maart 2007 om een procedure op te starten inzake de valorisatie van een aantal gebouwen in de omgeving van het stadhuis. De betrokken gebouwen zijn gelegen Muntstraat 3, Boekhandelstraat 9 en Eikstraat 6.

Er wordt een “dossier fase 1” opgesteld dat door het college wordt goedgekeurd op 8 juni 2007 en door de gemeenteraad op 25 juni 2007. In dit document wordt een beschrijving gegeven van de betrokken goederen en het verloop van de procedure.

Zes inschrijvers stellen zich kandidaat. Vijf worden toegelaten tot de tweede fase.

Op 28 april 2008 wordt een “dossier fase 2” goedgekeurd door de gemeenteraad. Hierbij wordt beslist dat de stad de site in erfpacht zal geven of zal verkopen aan de kandidaat aan wie het project wordt toegewezen.

Uiteindelijk dienen twee kandidaten een voorstel in, enerzijds CERA cvba en anderzijds verzoekers.

Nadat uit een eerste evaluatie is gebleken dat geen van beide voorstellen in aanmerking komen voor toewijzing, beslist het college op 24 oktober 2008 om de tweede fase te verlengen met een tweede ronde.

Beide kandidaten dienen een aangepast voorstel in. Er wordt een tweede evaluatieverslag opgemaakt. In dit verslag wordt voorgesteld om het project toe te wijzen aan CERA cvba en de betrokken gronden en gebouwen aan deze onderneming te verkopen.

Op 9 januari 2009 beslist het college van burgemeester en schepenen om, overeenkomstig het evaluatieverslag, het project toe te wijzen aan CERA cvba en de gronden en gebouwen te verkopen. Dit is de bestreden beslissing.

Bij e-mail van 9 januari 2009 en met een brief van 14 januari 2009 wordt deze beslissing meegedeeld aan CERA cvba en aan verzoekers.

Met een schrijven van 25 maart 2009 bevestigt CERA cvba haar akkoord.

De grondvoorwaarden voor de schorsing

2. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3. Wat de tweede voorwaarde betreft voeren verzoekers omtrent het nadeel aan dat zij door de uitvoering van de bestreden beslissing “onherroepelijk verstoken [zouden] blijven van de kans om het project in de wacht te slepen, en dit terwijl enkel verzoekende partijen en CERA bvba zich kandidaat hadden gesteld”.

In hoofde van de tweede en derde verzoeker zou nog een bijkomend moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelden.

Als “opkomend ontwerper” zou het voor de praktijk en reputatie van tweede verzoekers van het grootste belang zijn dat de markt geen afwijzing ziet in deze toewijzingsprocedure. Daarbij wijst hij op “het unieke karakter van dit project” en “de wijze waarop dit specifiek aansluit op zijn praktijk”.

Het kunnen uitvoeren van het voorliggende project is voor derde verzoekende partij “van buitengewoon belang bij de opstart van zijn nieuwe werkzaamheden die hij nastreeft in België”, nu hij “in het kader van de crisis” zijn beroepswerkzaamheden in het buitenland diende te beëindigen.

Ten slotte wijzen verzoekers er op dat het door hen geleden nadeel niet louter financieel is, maar daarentegen onherstelbaar in de mate dit een uniek project betreft, “met extreem grote visibiliteit” en dat “een concrete stapsteen en opstap mogelijkheid” zou betekenen voor de tweede en derde verzoekers, die hun loopbaan in de vastgoedsector beogen uit te bouwen of opnieuw op te starten.

4. Uit het feitenrelaas en het administratief dossier blijkt dat de gemeenteraad van de stad Leuven het college van burgemeester en schepenen op 28 april 2008 heeft gemachtigd “om een erfpacht- of een verkoopovereenkomst af te sluiten met de kandidaat met het beste voorstel” overeenkomstig het dossier tweede fase zoals goedgekeurd door de gemeenteraad. Op 9 januari 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen vervolgens beslist om “het project toe te wijzen aan CERA cvba” en om de betrokken gronden en gebouwen “te verkopen aan CERA cvba tegen de prijs van € 5.560.000, volgens de voorwaarden van het aangepaste voorstel voor de tweede fase van de valorisatieprocedure, ingediend op 5 december 2008”. Deze beslissing werd aan CERA cvba meegedeeld met een e-mail van 9 januari 2009 en bevestigd bij schrijven van 14 januari 2009. Met een brief van 25 maart 2009 deelt CERA cvba aan het college van burgemeester en schepenen het volgende mee :

> “Wij nemen er akte van dat u ons bod heeft weerhouden, het project aan ons is toegewezen en de verkoop door het schrijven dd. 14 januari 2009 als definitief kan worden beschouwd. Voor zover als nodig bevestigen wij hierbij het gesloten akkoord en zien wij uit naar een vlotte afhandeling”.

Dienvolgens lijkt te dezen de overeenkomst houdende de verkoop van de betrokken gronden en gebouwen aan CERA cvba tot stand te zijn gekomen, hetgeen overigens door geen van de partijen wordt betwist.

De gevraagde schorsing kan dan ook niet meer voorkomen dat de koopovereenkomst tot stand komt. Evenmin kan zij de schorsing van deze overeenkomst meebrengen, aangezien het tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken behoort om de uitvoering van een overeenkomst te schorsen. Bijgevolg kan het nadeel waardoor verzoekers aanvoeren te zijn bedreigd, niet worden

tenietgedaan of vermeden door de gevraagde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad van State.

Aldus is niet voldaan aan de tweede van de door het voormelde artikel 17 gestelde voorwaarden, die vervuld moeten zijn om de vordering tot schorsing toe te wijzen. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op veertien mei 2009, door :

de H.	D. VERBIEST,	kamervoorzitter,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DOMS. **D. VERBIEST.**