

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIIe VAKANTIEKAMER

A R R E S T

**nr. 228.038 van 8 juli 2014
in de zaak A. 212.919/XII-7696**

In zake: 1. de BVBA DE WALBURG
2. Mara RISTEYN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Karel Wille
kantoor houdend te 2930 Brasschaat
Bredabaan 63
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD SINT-NIKLAAS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gitte Laenen
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 27 juni 2014, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van:

“1.1. de beslissing dd 28 februari 2014 van de gemeenteraad van de stad Sint - Niklaas inhoudende vaststelling van de concessievoorwaarden voor de horeca-uitbating van kasteel Walburg, Walburgstraat 35, 9100 Sint - Niklaas, en in de tweede fase van de conciërgewoning, Walburgstraat 37- 39, 9100 Sint - Niklaas, waarbij de concessie verleend wordt onder de voorwaarden gesteld in het lastenboek waarvan een exemplaar als bijlage aan de notulen van de zitting wordt gehecht (artikel 1 van agendapunt 6. Patrimonium, a. Persoonlijke rechten : 1. Concessies : uitbating kasteel Walburg en conciërgewoning : vaststelling en voorwaarden);

1.2. de beslissing dd 28 februari 2014 van de gemeenteraad van de stad Sint - Niklaas inhoudende machtiging aan het college van burgemeester en schepenen om de concessie toe te wijzen aan de meest geschikte inschrijver (artikel 2 van agendapunt 6. Patrimonium, a. Persoonlijke rechten : 1. Conces-

sies : uitbating kasteel Walburg en conciërgewoning : vaststelling en voorwaarden);

2. het gunningsverslag dd 23 04 2014, bedoeld sub 3.1., namens het college van burgemeester en schepenen in opdracht ondertekend door de stadssecretaris, de bevoegde schepen en de burgemeester;

3.1. de kennisneming dd 28 april 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint - Niklaas van het gunningsverslag van de concessie voor de uitbating van kasteel Walburg en de conciërgewoning, Walburgstraat 35/37/39, 9100 Sint - Niklaas, én zijn beslissing de opdracht te gunnen aan PROSPER bvba, ondernemingsnummer 0883 155 108, met zetel Plezantstraat 89, 9100 Sint - Niklaas, (artikel 1 van agendapunt 34. Gebiedsontwikkeling : onroerende rechten : patrimonium : domeinconcessies : kasteel Walburg en conciërgewoning : kennisneming gunningsverslag en toewijzing);

3.2. de opdracht door het college van burgemeester en schepenen om met de weerhouden concessionaris, PROSPER bvba, de concessieovereenkomst af te sluiten (artikel 2 van agendapunt 34. Gebiedsontwikkeling : onroerende rechten : patrimonium : domeinconcessies : kasteel Walburg en conciërgewoning : kennisneming gunningsverslag en toewijzing);

4.1. de aangetekende brief dd 30 04 2014, kenmerk PLB/-/610-01/286, met in bijlage het gunningsverslag sub 2., van en namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint - Niklaas, op 7 mei 2014 verstuurd aan mevrouw Mara RISTEYN, Maantjessteenweg 116, 2170 Merksem - Antwerpen, tweede verzoekster, inhoudende mededeling van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om de concessie voor de uitbating van het kasteel Walburg en de conciërgewoning niet aan haar maar aan PROSPER bvba toe te wijzen [...];

4.2. de aangetekende brief dd 30 04 2014, kenmerk PLB/-/610-01/285, met in bijlage het gunningsverslag sub 2., van en namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint - Niklaas, tot bewijs van het tegendeel eveneens op 7 mei 2014 verstuurd aan PROSPER bvba, Plezantstraat 89, 9100 Sint - Niklaas, inhoudende mededeling van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om de concessie voor de uitbating van het kasteel Walburg en de conciërgewoning aan PROSPER bvba toe te wijzen,

en ‘inzonderheid en in elk geval’ de beslissing van 28 april 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint – Niklaas om de opdracht te gunnen aan de bvba Prosper, evenals de opdracht door dit college om met de bvba Prosper de concessieovereenkomst af te sluiten.”

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 juli 2014 om 10.15 uur.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karel Wille, die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Gitte Laenen, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 1 februari 1994 sluit de stad Sint-Niklaas een concessieovereenkomst af met de bvba Walburg met betrekking tot de uitbating van een drank- en eetgelegenheid in het kasteel Walburg, gelegen in het Romain De Vidtpark te Sint-Niklaas. Deze concessie wordt verleend voor een termijn van twintig jaar, die een aanvang neemt op 1 juli 1994 en eindigt op 30 juni 2014.

3.2. Met ingang van 18 februari 2008 wordt de voormelde overeenkomst met toestemming van de stad Sint-Niklaas aan de eerste verzoekende partij overgedragen. Deze overeenkomst wordt als overeenkomst van huuroverdracht betiteld.

3.3. Naar aanleiding van de beëindiging van de lopende overeenkomst met de eerste verzoekende partij per 30 juni 2014, start de stad Sint-Niklaas de procedure om een nieuwe concessionaris te zoeken. Op 28 februari 2014 stelt de gemeenteraad van de stad Sint-Niklaas de concessievoorwaarden voor de uitbating van het kasteel Walburg met conciërgewoning vast.

Op de publieke oproep reageren twee inschrijvers, namelijk de bvba Prosper en Maria Risteyn, zaakvoerster van de eerste verzoekende partij.

3.4. Bij beslissing van 28 april 2014 wijst het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas met ingang van 1 juli 2014 de concessie met betrekking tot het kasteel Walburg met bijhorende conciërgewoning toe aan de bvba Prosper.

3.5. Bij brief van 5 mei 2014 meldt de raadsman van de eerste verzoekende partij aan de stad Sint-Niklaas wat volgt :

“[...]

Naar verluidt is de uitbating van Kasteel Walburg (en conciërgewoning) met ingang van 1 juli 2014 of enige andere latere ingangsdatum door de stad SINT - NIKLAAS gegund aan een BVBA PROSPER.

Mijn mandante is de mening toegedaan dat de thans nog lopende zgn. concessieovereenkomst tussen de stad SINT- NIKLAAS en DE WALBURG BVBA dient gequalificeerd als een handelshuurovereenkomst met alle rechtsgevolgen vanden; zij reserveert zich het recht en de mogelijkheid om zich in dit verband in rechte te voorzien.

Ondertussen verzoek ik U namens DE WALBURG BVBA, mede onder verwijzing naar het Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, in elk geval reeds om inzage en gebeurlijke kopie van het volledige ‘concessie’- dossier, met inbegrip van al de uitgebrachte biedingen, hun beoordeling aan de hand van de erop toegepaste beoordelingscriteria en de toewijzing aan een BVBA PROSPER. Dit alles zonder enige nadelige erkenning en alle rechten voorbehouden.”

3.6. In haar antwoordbrief van 7 mei 2014, aan de eerste verzoekende partij toegestuurd op 13 mei 2014, betwist de stad Sint-Niklaas dat de lopende overeenkomst gekwalificeerd moet worden als een handelshuurovereenkomst. Bij dit schrijven worden de stukken van het administratief dossier gevoegd.

3.7. Met een brief van 9 mei 2014 vraagt de stad Sint-Niklaas de eerste verzoekende partij om het kwestieuze pand uiterlijk tegen 30 juni 2014 te ontruimen.

3.8. Op 4 juni 2014 dagvaardt de eerste verzoekende partij de stad Sint-Niklaas en de bvba Prosper voor het Vredegerecht van het eerste kanton Sint-Niklaas, teneinde, onder meer, te doen zeggen voor recht dat met betrekking tot de plaatsen, vermeld in de “concessie-overeenkomst” van 1 februari 1994, er tussen haar en de stad Sint-Niklaas een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur lopende is in plaats van een (domein)concessieovereenkomst van bepaalde duur, dat de handelshuurovereenkomst dan ook niet eindigt op 30 juni 2014 of op enig ander tijdstip, de stad Sint-Niklaas te laten veroordelen om zich van eender welke feitelijke stoornis of van eender welke rechtsstoornis te onthouden met betrekking tot het rustig genot door de eerste verzoekende partij van de door haar gehuurde plaatsen en het te wijzen vonnis aan de bvba Prosper gemeen te verklaren.

3.9. Bij vonnis van 30 juni 2014 verklaart de vrederechter de vordering van de eerste verzoekende partij ongegrond en wordt de tegenvordering van de stad Sint-Niklaas in de volgende mate ingewilligd:

“- verbieden de bvba ‘De Walburg’ na 30 juni 2014 om nog genots- en gebruiksrechten uit te oefenen met betrekking tot het in concessie gegeven onroerend goed en haar te bevelen uiterlijk binnen de 8 dagen na de betekening van het tussen te komen vonnis dit onroerend goed ter vrije beschikking te stellen van de Stad Sint-Niklaas, onder verbeurte van een dwangsom van TWEEHUNDERT VIJFHONDERD EURO [...] per dag vertraging daaraan vrijwillig te voldoen;

- bij gebreke van de bvba ‘De Walburg’ hieraan vrijwillig te voldoen, machtigen de Stad Sint-Niklaas om tot de uitdrijving van de bvba ‘De Walburg’, met al wie en al wat er zich in haren hoofde zou kunnen bevinden, binnen de 8 dagen na betekening van dit vonnis, te laten overgaan door het ambt van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht.”

IV. Ontvankelijkheid

4. De door de verwerende partij in haar nota opgeworpen excepties van onontvankelijkheid van de vordering vereisen vooralsnog geen beoordeling, aan-

gezien, zoals hierna zal blijken, aan één van de grondvoorwaarden tot schorsing niet is voldaan.

V. Schorsingsvoorwaarden

5. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid slechts worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden en dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is die onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing.

VI. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Uiteenzetting van de uiterst dringende noodzakelijkheid

6. De verzoekende partijen verwijzen ter staving van de uiterst dringende noodzakelijkheid van hun vordering naar het dispositief van de aanvullende- en syntheseconclusie die de stad Sint-Niklaas op 23 juni 2014 ter zitting van het Vredegerecht van het eerste kanton Sint-Niklaas, in het kader van de onder randnummer 3.8 vermelde procedure, heeft neergelegd en wijzen erop dat zij, en inzonderheid de eerste verzoekende partij, ingeval van een nadelig en bij voorraad uitvoerbaar vonnis van de vrederechter, eerstdaags dreigen uitgedreven te worden door de stad Sint-Niklaas, om noodgedwongen plaats te maken voor de bvba Prosper. De huidige vordering maakt op nuttige, afdoende wijze het nadeel ongedaan dat inzonderheid de eerste verzoekende partij bij ontstentenis van de gevorderde schorsing onherstelbaar dreigt te lijden.

Beoordeling

7. De schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid houdt een ernstige verstoring in van het normale verloop van de rechtspleging voor de

Raad van State, herleidt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en beperkt in aanzienlijke mate de uitoefening van de rechten van verdediging van de verwerende partij. De aanwending van die procedure moet dan ook zeer uitzonderlijk blijven.

De toepassing ervan kan alleen aanvaard worden indien de schorsing van de tenuitvoerlegging volgens de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen. Dit impliceert dat de verzoekende partij met de vereiste spoed en diligentie is opgetreden. Diligent optreden is vervat in de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid. Die dwingende vereiste moet zijn vervuld opdat de Raad van State een verzoekende partij zou toelaten tot de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

8. Zelfs aangenomen dat alle bestreden beslissingen de beide verzoekende partijen eerst op 14 mei 2014 bekend waren, standpunt dat de verzoekende partijen ter terechtzitting aanhouden, dan nog dient vastgesteld dat deze partijen meer dan veertig dagen hebben gewacht alvorens de huidige vordering in te stellen. Een dergelijke termijn is niet verzoenbaar met de vereiste spoed en diligentie die van de verzoekende partijen bij het instellen van hun vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid mag worden verwacht.

De omstandigheid dat de eerste verzoekende partij, als reactie op de afwijzende houding van de stad Sint-Niklaas, op 4 juni 2014 een procedure voor de vrederechter heeft ingeleid, maakt de miskende vereiste van spoed en diligentie bij het instellen van de huidige vordering voor de Raad van State niet goed. Het feit dat de stad Sint-Niklaas, in het kader van deze laatste procedure, op 23 juni 2014 een conclusie heeft neergelegd, houdende de tegeneis om de eerste verzoekende partij te verbieden na 30 juni 2014 nog genots- en gebruiksrechten uit te oefenen met betrekking tot het in concessie gegeven onroerend goed, haar te bevelen het goed ter vrije beschikking te stellen onder verbeurte van een dwangsom, met machtiging om haar desgevallend uit te drijven, vermag de uiterst dringende noodzakelijkheid voor het instellen van de huidige vordering evenmin te verant-

woorden. Immers dienden de verzoekende partijen er zich minstens sedert hun kennisneming op 14 mei 2014 van de bestreden beslissingen al bewust van te zijn dat hun overeenkomst met de stad Sint-Niklaas - en derhalve hun genots- en gebruiksrechten op het kwestieuze goed - na 30 juni 2014 definitief een einde dreigde te nemen.

9. Uit wat voorafgaat, moet worden besloten dat de verzoekende partijen niet met de vereiste spoed en diligentie zijn opgetreden. Het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering wordt door de Raad van State niet aanvaard.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen.

VII. Kosten

10. De bijdrage in de betaling van de kosten, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding, wordt bepaald in het arrest waarin uitspraak wordt gedaan over het bij afzonderlijk verzoekschrift ingestelde beroep tot nietigverklaring.

BESLISSING

De Raad van State verwierpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 8 juli 2014,
door de Raad van State, XIIe vakantiekamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,	staatsraad, wnd. voorzitter,
bijgestaan door	
Vera Wauters,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Vera Wauters

Stephan De Taeye