

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 244.333 van 30 april 2019
in de zaak A. 227.980/X-17.486.**

In zake : de NV 3 TOMMEN BVI.BE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Thomas Bienstman en Astrid Lippens
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Nieuwebosstraat 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de PROVINCIALE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
VLAAMS-BRABANT (POM VLAAMS-BRABANT)
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steven Van Garsse en Simon Verhoeven
kantoor houdend te 2600 Antwerpen
Prins Boudewijnlaan 18
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de STAD TIENEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 Leuven
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 26 april 2019, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “[d]e beslissing d.d. 26 februari 2019 van het Beheerscomité 3 Tommen, waarin wordt verwezen naar de negatieve adviezen van ‘het directiecomit[é]’ POM Vlaams-Brabant en van de Stad Tienen”, “[h]et negatief advies van het directiecomité van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant d.d. 15 februari 2019 betreffende ‘Tienen-3 Tommen: toewijzing bedrijfsunits – Unit A1 – aanvraag [CNUZ]’” en “[h]et ongekend negatief advies van de Stad Tienen betreffende de vestigingsaanvraag Cnuz-Tienen, zonder gekende datum”.

Tevens vraagt de verzoekende partij om “[o]p grond van artikel 23 Gec.w. RvS aan de verwerende partijen te vragen de officiële (ondertekende) besluitvorming van de POM Vlaams-Brabant, evenals het ‘negatief advies’ van de stad Tienen, over te leggen”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 april 2019, om 11.00 uur.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Aline Heyrman, die *loco* advocaten Thomas Bienstman en Astrid Lippens verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Simon Verhoeven, die in eigen naam en *loco* advocaat Steven Van Garsse verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Thomas Beelen, die *loco* advocaat Bert Beelen verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Alexander Van Steenberge 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. De verzoekende partij is een projectvennootschap die is opgericht met het oog op de verwerving van een terrein gelegen aan de Bietenweg te Tienen, aldaar kadastraal gekend als Tienen, 2de afdeling, sectie E, (deel van) nummers 231/S, 227/B/9, 227/K, 227/L/14, 227/X/10 (thans

restperceel 227/E/15), 229/B en 230/C, en de realisatie van een vastgoedproject op dit terrein, bestaande uit het bouwen van 39 kmo-units en 1 kantoor-unit.

3.2. Bij notariële akte van 25 september 2018 koopt de verzoekende partij het voormelde terrein van de eerste verwerende partij.

3.3. Artikel 7.1.1 van de verkoopsvoorwaarden, die als bijlage bij de notariële akte zijn gevoegd, luidt:

“Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de POM Vlaams-Brabant, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de POM Vlaams-Brabant en de gemeente op wiens grondgebied het goed zich bevindt.

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bewarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen.

De toestemming wordt gevraagd bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

De POM Vlaams-Brabant deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 7.1.2. hierna.”

3.4. De verzoekende partij wenst één van de KMO-units, meer bepaald de unit “A1” door te verkopen aan sociale huisvestingsmaatschappij CNUZ te Tienen en dient daartoe bij de eerste verwerende partij een vraag tot toelating in overeenkomstig artikel 7 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

3.5. Met een e-mailbericht van 4 maart 2019 ontvangt de verzoekende partij vanwege de eerste verwerende partij de “[b]ijgevoegde

beslissingen Beheerscomitee 3 Tommen dd 26/02/2019”. De bijlage draagt de titel “Beheerscomitee 3 Tommen”, reveleert de aanwezigheid van vertegenwoordigers van de eerste en de tweede verwerende partij, en stelt voorts met betrekking tot de aanvraag van de verzoekende partij:

“Vestigingsaanvraag Cnuz-Tienen:
Negatief advies: zowel voor het directiecomitee POM Vlaams-Brabant als de Stad Tienen”.

3.6. Bij e-mailbericht van 26 maart 2019 laat de verzoekende partij aan de burgemeester van de tweede verwerende partij weten dat zij tegen de onder randnummer 3.5 vermelde beslissing “verzet [wenst] aan te tekenen”. Zij vervolgt:

“Gelet op de goede verstandhouding met de POM en de reeds gevoerde gesprekken omtrent dit dossier, hadden wij graag echter voorafgaandelijk nog deze week een afspraak gehad met Uw kabinet, teneinde de zaak te bespreken en te verduidelijken.
Kan u ons eventuele beschikbaarheden laten geworden ?”.

3.7. Met een e-mailbericht van 12 april 2019 vraagt de verzoekende partij aan de tweede verwerende partij om een afschrift van het door haar uitgebrachte advies.

3.8. Met een e-mailbericht van 17 april 2019 vraagt de verzoekende partij aan de eerste verwerende partij “per kerende de officiële notulen van het directiecomité te bezorgen betreffende Cnuz”.

Bij e-mailbericht van diezelfde dag, 17 april 2019, bezorgt de eerste verwerende partij aan de verzoekende partij “het officiële uittreksel betreffende het betrokken agendapunt uit de notulen van het directiecomité van [15 februari 2019].”

3.9. Met e-mailberichten van 17 april 2019 en 24 april 2019 herinnert de verzoekende partij de tweede verwerende partij nogmaals aan haar vraag om een afschrift van het door haar uitgebrachte advies.

IV. Ontvankelijkheid en rechtsmacht

4. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de door de verwerende partijen opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden alleen nodig zijn indien de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

V. Herinnering aan de 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 partij voert in haar verzoekschrift, wat de uiterst dringende noodzakelijkheid van haar vordering betreft, aan dat zij geconfronteerd wordt “met het beletsel van de verkoop van één van de vergunde KMO-units aan een derde partij, daar waar zij met deze partij een koop- en verkoopoptieovereenkomst heeft gesloten op 19 november 2018, waarbij zij zich ertoe heeft verbonden om uiterlijk 1 mei 2019, het betrokken goed aan de koper te verkopen tegen de in de koop- en verkoopoptieovereenkomst bepaalde voorwaarden”. De verzoekende partij verduidelijkt dat “[d]e koper [...] dus het recht [heeft] dit goed tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij, voor het verstrijken van de termijn, de hem verleende aankoopoptie licht”. Zij betoogt dat

“ingevolge de bestreden beslissingen [...] de verwezenlijking van [haar] project [...] geheel [wordt] gehypothekeerd, en als het ware ‘on hold’ [wordt gezet]”. De “hypotheek waarmee het project hierdoor wordt bezwaard”, zal volgens de verzoekende partij “bij een gewone schorsingsprocedure niet snel genoeg kunnen worden verholpen”. Het is volgens haar “[n]odeloos te zeggen dat deze omstandigheden [haar] noodzaken” om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de bestreden beslissingen te vragen “teneinde haar rechten en plichten als verkoper voor de toekomst te vrijwaren”. Er is “onbetwistbaar sprake” van een uiterst dringende noodzakelijkheid die een onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissingen verantwoordt opdat zij “niet zou worden geconfronteerd met teloorgegangene investeringen”. “[G]elet op het verstrijken van de vooropgestelde termijn van 1 mei 2019, dreigen de bestreden beslissingen, waarmee de koop door verzoekende partij, resp. de vestiging van CNUZ worden belet, onherroepelijke schadelijke gevolgen met zich mee te brengen” en is de verzoekende partij “dan ook genoodzaakt [de Raad van State] bij uiterst dringende noodzakelijkheid te adiëren, teneinde zo spoedig mogelijk een uitspraak te bekomen”.

Beoordeling

7.1. 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 in die zin dat ze slechts mag worden aangewend in die gevallen dat het uiterst dringend karakter van de zaak meteen voor iedereen zonder meer duidelijk is, of door de verzoekende partij op duidelijke en onomstootbare wijze wordt aangetoond. Luidens artikel 16, § 1, eerste lid, 7°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 ‘tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State’, bevat het verzoekschrift waarin de uiterst

dringende noodzakelijkheid wordt aangevoerd daartoe “een uiteenzetting van de feiten die de uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen”.

Dat impliceert dat een verzoekende partij aan de hand van precieze en concrete gegevens aannemelijk maakt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging, indien ze pas na het afwikkelen van de gewone schorsingsprocedure zou worden uitgesproken, onherroepelijk te laat zou komen om het nadeel op te vangen of de belangen van de verzoekende partij veilig te stellen.

7.2. Dat impliceert bovendien dat een verzoekende partij met de vereiste spoed en diligentie moet zijn opgetreden. Diligent optreden is vervat in de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid. Een verzoekende partij dient met passende voortvarendheid op te treden vanaf het ogenblik dat de uiterst dringende noodzakelijkheid ontstaat.

7.3. De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift aan dat de in het e-mailbericht van de eerste verwerende partij van 4 maart 2019 vermelde negatieve adviezen van de eerste en de verwerende partij als “daadwerkelijke beslissingen met definitieve (rechts)gevolgen” moeten worden beschouwd. Reeds op 4 maart 2019 kreeg zij er derhalve kennis van dat de beide verwerende partijen negatieve beslissingen over haar aanvraag tot toelating tot verkoop van de unit A1 in toepassing van artikel 7.1.1 van de bijzondere verkoopsovereenkomsten had genomen. De verzoekende partij diende alleszins vanaf dan met passende voortvarendheid op te treden, maar liet na dit te doen zoals hierna blijkt.

7.4. Volgens de stukken van het dossier heeft de verzoekende partij eerst met een e-mailbericht van 17 april 2019 aan de eerste verwerende partij gevraagd om “per kerende de officiële notulen van het directiecomité te bezorgen betreffende Cnuz”. Het laten verstrijken van een termijn van bijna anderhalve maand alvorens de bestreden beslissing van de eerste verwerende partij op te vragen, getuigt niet van de vereiste diligentie.

7.5. Wat de negatieve beslissing van de tweede verwerende partij betreft, heeft de verzoekende partij eerst drie weken na het e-mailbericht van 4 maart 2019, met een e-mailbericht van 26 maart 2019, aan de burgemeester laten weten tegen de negatieve beoordeling van haar vraag “te wensen” verzet aan te tekenen, en verzoekt zij “voorafgaandelijk nog deze week [om] een afspraak [...] teneinde de zaak te bespreken en te verduidelijken”. Pas met een e-mailbericht van 12 april 2019 vraagt de verzoekende partij aan de tweede verwerende partij voor het eerst om een afschrift van het door haar uitgebrachte advies.

7.6. Eerst met een faxbericht van vrijdag 26 april 2019, omstreeks 16u, heeft de verzoekende partij haar huidige vordering tot schorsing van de bestreden beslissingen bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingesteld, ofschoon die beslissingen, naar zij zelf beweert, bij het verstrijken van de vooropgestelde termijn op 1 mei 2019, “onherroepelijke schadelijke gevolgen [dreigen] met zich mee te brengen”.

7.7. Uit wat voorafgaat volgt dat de verzoekende partij niet met de vereiste spoed is opgetreden. Het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering wordt tegengesproken door het gebrek aan diligentie.

7.8. Bovendien zet de verzoekende partij niet in het minst uiteen wat zij onder “onherroepelijke schadelijke gevolgen” en de aangevoerde “teloorgegane investeringen” concreet bedoelt. Zij verduidelijkt in haar verzoekschrift niet waarom een latere verkoop van de unit A1 aan de sociale huisvestingsmaatschappij Cnuz haar een dermate schade kan berokkenen dat dit de onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissingen zou verantwoorden. Een en ander klemmt te dezen nog meer, nu een gebeurlijke onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissingen de verzoekende partij nog niet de vereiste toelating tot verkoop vanwege de eerste en de verwerende partij op grond van artikel 7.1.1 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden verschaft.

8. De voorliggende vordering kan niet worden toegewezen, ten minste omdat niet aan één van de cumulatieve voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, voldaan is.

9. Gezien het voormelde, dient de vraag van de verzoekende partij om “[o]p grond van artikel 23 Gec.w. RvS aan de verwerende partijen te vragen de officiële (ondertekende) besluitvorming van de POM Vlaams-Brabant, evenals het ‘negatief advies’ van de stad Tienen, over te leggen”, in de huidige stand van het geding evenmin te worden ingewilligd.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertig april 2019, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,	staatsraad, wnd. voorzitter,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Stephan De Taeye