

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 249.321 van 22 december 2020
in de zaak A. 232.468/X-17.858**

In zake: de NV MONUMENT REAL ESTATE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Benjamin Herman
kantoor houdend te 8800 Roeselare
Ter Reigerie 9/10
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD BRUGGE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kris Van den Broeck
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 15 december 2020, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “[h]et besluit 95 2020_CBS_03701 van het College van Burgemeester en Schepenen van [de] Stad Brugge, goedgekeurd in de [z]itting van 24 augustus 2020 inzake Eigendommen – verkoop Beenhouwersstraat 22-26 – Hof Sebrechts – bod”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota en het administratief dossier ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 december 2020, om 12.30 uur.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Maertens, die *loco* advocaat Benjamin Herman verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Wouter Rubens, die *loco* advocaat Kris Van den Broeck verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste 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. Het pand ‘Hof Sebrechts’, Beenhouwersstraat 22-26 te 8000 Brugge, eigendom van de stad Brugge, staat al jarenlang te koop. Het biedingsbedrag is op minimaal 1.250.000 euro vastgesteld.

Op 20 augustus 2020 brengt verzoekster een bod op het pand uit. Zij biedt het minimumbedrag.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge neemt op 24 augustus 2020 van het bod kennis en beslist dat “[e]r zal worden overgegaan tot een finale biedingsronde tussen de bieder en de geïnteresseerde partijen, met de mogelijkheid om het bod te verbeteren en verder onder de voorwaarden zoals deze werden beslist in de gemeenteraadszitting van

25 november 2013, waarna met de desgevallend hoogste bieder een verkoopovereenkomst zal worden afgesloten”.

In de visie van verzoekster heeft zij als enige een ontvankelijk bod uitgebracht en moet de stad met haar een verkoopovereenkomst tekenen.

Verzoekster dient daarom tegen de collegebeslissing van 24 augustus 2020 op 14 september 2020 bezwaar in, in het kader van het algemeen bestuurlijk toezicht. De gouverneur van de provincie West-Vlaanderen deelt op 30 november 2020 mee dat het bezwaar niet wordt ingewilligd.

Intussen startte verzoekster, met een op 9 oktober 2020 aan de verwerende partij betekende dagvaarding, ook een procedure voor de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, om te horen zeggen voor recht dat er tussen de stad en haar een verkoop tot stand is gekomen van het pand ‘Hof Sebrechts’ tegen de prijs van 1.250.000 euro, en om de stad ertoe te veroordelen haar medewerking te verlenen bij het verlijden van de verkoopakte. De behandeling van de zaak is uitgesteld naar 4 januari 2021.

IV. Ontvankelijkheid

4. De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Een onderzoek van en een uitspraak over de ontvankelijkheid dringen zich alleen op indien voldaan mocht zijn aan de grondvoorwaarden voor een schorsing. Dat is, zoals hierna zal blijken, niet het geval.

V. Grondvoorwaarden voor een schorsing

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

VI. Voorwaarde van een uiterst dringende noodzakelijkheid

Uiteenzetting van verzoekster

6. Volgens verzoekster zal zij onherroepelijke schadelijke gevolgen ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing. Zij wordt immers gedwongen om deel te nemen aan een biedingsprocedure “waarbij de andere bidders kennis hebben van het bod van verzoekende partij”. Bovendien, zo argumenteert verzoekster nog, is de koop/verkoop juridisch tot stand gekomen en miskent de verwerende partij, door te menen dat zij gerechtigd is om het gebouw te verkopen aan iemand anders dan verzoekster, de “verworven rechten van verzoekende partij als koper van het gebouw”.

Beoordeling

7. Zoals genoegzaam bekend, houdt de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid een ernstige verstoring van het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad van State in, herleidt ze de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en beperkt ze in grote mate de uitoefening van de rechten van verdediging van de verwerende partij.

Het gebruik ervan moet dan ook uitzonderlijk blijven, in die zin dat de procedure alleen mag worden aangewend in die enkele gevallen waarin de verzoekende partij het intrinsieke, uiterst urgente karakter van de zaak met precieze en concrete gegevens aannemelijk maakt.

Bovendien moet een verzoekende partij die pretendeert in een zodanig geval van uiterst dringende noodzakelijkheid te verkeren dat zij noch de uitkomst van een beroep tot nietigverklaring kan afwachten, noch zelfs maar een schorsing die volgens de gewone procedure zou zijn bevolen, zich daar ook naar gedragen. Een verzoekende partij die, zonder daarvoor over een overtuigende reden te beschikken, met het instellen van haar vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid talmt, ontkracht zelf dat er van een uitzonderlijke urgentie sprake is.

8. De bestreden beslissing van 24 augustus 2020 wijst op het eerste gezicht meer dan voldoende uit dat naar het inzicht van de verwerende partij de mogelijkheid om nog biedingen te doen niet ten einde is en dat er volgens haar geen verkoopovereenkomst met verzoekster tot stand is gekomen.

Verzoekster zag zich bijgevolg van meet af aan geconfronteerd met de nadelen waarop zij zich in voorliggend geding beroept.

Toch verkiest zij eerst, en overigens pas na drie weken, een bezwaar in te dienen in het kader van het facultatieve, algemeen bestuurlijk toezicht. Het is een demarche waarvan verzoekster niet doet aannemen dat zij er redelijkerwijze mocht van verwachten dat ze haar op heel korte termijn soelaas zou brengen.

Voorts ziet verzoekster zich, nog voor zij een reactie van de toezichthoudende overheid ontvangt, naar eigen zeggen “genoodzaakt” om, begin

oktober 2020, de rechter te adiëren, weliswaar niet de Raad van State maar de rechtbank van eerste aanleg.

Het is uiteindelijk maar in derde instantie dat verzoekster zich tot de Raad van State richt, meer dan drieëneenhalve maand na de bestreden beslissing. Dit ondergraaft dat er met haar vordering bij de Raad van State een uiterst dringende noodzakelijkheid gemoeid zou zijn.

9. Bovendien maakt verzoekster niet inzichtelijk en aannemelijk, ook niet nadat zij ter terechtzitting daar uitdrukkelijk om gevraagd werd, waarom zij niet onder voorbehoud kan deelnemen aan de voortgezette biedingsprocedure. Evenmin legt zij uit of kan zij ter zitting verduidelijken welk precies nadeel zij daarbij zou ondervinden van het feit dat haar bod, dat alleen maar het verplichte minimumbedrag behelst, aan de andere bieder(s) bekend zou zijn.

In zoverre, ten slotte, verzoekster verlangt dat de Raad van State bijvalt dat de koop/verkoop tot stand is gekomen en zou erkennen dat er sprake is van “verworven rechten van verzoekende partij als koper van het gebouw”, vraagt zij de Raad van State te interfereren in en zich uit te laten over een geschil met betrekking tot een koopovereenkomst, waarvan de kennisneming de gewone hoven en rechtbanken toekomt.

10. De conclusie uit het voorgaande is dat ten minste niet is voldaan aan de voorwaarde van een uiterst dringende noodzakelijkheid. Deze vaststelling volstaat om de vordering in haar geheel te verwerpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig december tweeduizend twintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,

kamervoorzitter,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust