

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 66.120 van 30 april 1997
in de zaak A. 72.466/IV-16.432.**

In zake : de b.v.b.a. BOSMA,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. LENIÈRE,
kantoor houdende te WILRIJK,
Prins Boudewijnlaan 177-179

tegen :

de gemeente SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten A. DELFOSSE, D. BUYSSCHAERT en
G. BOGAERT,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Brand Whitlocklaan 30.

D E R A A D V A N S T A T E , I V e K A M E R ,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. BOSMA op 13 december 1996 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 8 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe "waarbij de offerte van de heer WILKIN werd verkozen boven die van verzoekster waardoor de voorkeur voor de uitbating van het restaurant gekend als 'le Moulin de Lindekemaele' aan eerstgenoemde werd toegekend i.p.v. aan verzoekster", en waarbij besloten wordt "het contract van erfpacht met de S.A. M.C. WIL in oprichting aan de goedkeuring van de gemeenteraad voor te leggen";

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 29 januari 1997
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 februari
1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad
A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
L. LENIERE, die verschijnt voor de verzoekende partij,
en van Advocaten Y. VAN COUTER en A. DELFOSSE, die loco
Advocaat D. BUYSSCHAERT verschijnen voor de verwerende
partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de
wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari
1973;

1. Overwegende dat de gegevens van de zaak
kunnen worden samengevat als volgt :

1.1. Op 18 november 1994 sluit de gemeente
Sint-Lambrechts-Woluwe met de n.v. Moulin de la Woluwe
een onderhandse overeenkomst waarbij de gemeente, voor
de duur van 60 jaar, aan die vennootschap een herberg-
restaurant, zijnde de Lindekemaalmolen, gelegen aan de
J.F. Debeckerlaan 6, in erfpacht geeft tegen betaling
van een jaarlijkse huurprijs van 660.000 frank.

De ondertekening van een authentieke akte
komt niet tot stand, omdat de n.v. er niet in zou

geslaagd zijn de in de overeenkomst voorziene bankwaarborg van 10.000.000 frank, ter garantie van de uitvoering van de in de overeenkomst opgesomde werken, te krijgen.

1.2. Op 25 september 1995 dagvaardt de gemeente de n.v. Moulin de la Woluwe teneinde, onder meer, de ontbinding te verkomen van voormelde overeenkomst.

1.3. De verzoekende partij doet op 9 februari 1996 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe het voorstel om voornoemde erfpachtovereenkomst over te nemen mits enige aanpassingen, waaronder het schrappen van de borgstelling, worden toegevoegd.

1.4. Op 28 februari 1996 sluit de verzoekende partij met de n.v. Moulin de la Woluwe een overeenkomst, waarbij zij het restaurant "Le Moulin de Lindekemaele", het materieel en de uitrusting van het restaurant en de aanwezige handelsgoederen en grondstoffen van die n.v. overneemt.

In artikel 6 van die overeenkomst wordt gestipuleerd dat "dit kontrakt enkel geldig uitgevoerd zal kunnen worden onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Gemeente Sint Lambrechts Woluwe om een huurkontrakt te ondertekenen met de bvba Bosma onder voor deze laatste aanvaardbare voorwaarden".

In de begeleidende overeenkomst, "Overdracht van handelszaak" genoemd, wordt onder meer bepaald (artikel 2) dat de verzoekende partij op 10 juni 1996 de eigendom en het genot van de handelszaak bekomt en (artikel 6-1) dat de uitvoering van de overeenkomst afhankelijk is van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen, door de verzoekende partij van onder meer "de goedkeuring van de overdracht van het huidige

huurcontract met recht van opstal van 60 jaar (...) aan de b.v.b.a. BOSMA".

1.5. In antwoord op het sub 1.3. door de verzoevende partij geformuleerde voorstel, schrijft de raadsman van de gemeente haar op 18 maart 1996 dat zij bij de rechtbank de ontbinding van de erfpachtovereenkomst gevorderd heeft en dat welke overdracht van die erfpacht dan ook haar niet kan worden tegengeworpen.

Zij wijst erop dat het verzaken van de voorwaarde om bij het verlijden van de authentieke akte te beschikken over een garantie van 10.000.000 frank voor de uitvoering van de noodzakelijke werken aan het pand, niet wordt overwogen en dat, integendeel, het voorleggen van een ontwerp van bankgarantie voor dat bedrag een noodzakelijke voorwaarde is om tot welkdanig gesprek ook te kunnen overgaan. Zij wijst er voorts op dat de door de n.v. Moulin de la Woluwe bedongen voorwaarden en de aan het gebouw uit te voeren werken één geheel uitmaken en dat de gemeente het met het verwerven van het goed gestelde oogmerk van algemeen nut slechts kan verwezenlijken indien redelijke termijnen worden in acht genomen om het goed te valoriseren.

In die context verklaart de gemeente zich bereid nieuwe voorstellen van de verzoekende partij te onderzoeken.

1.6. Uit de overgelegde briefwisseling blijkt dat de verzoekende partij bij de navolgende besprekingen aan de raadsman van de verwerende partij aangeboden heeft om in plaats van de vereiste bankwaarborg een "bouwverzekering" af te sluiten die de financiële garantie zou vormen voor de uit te voeren werken.

1.7. Met een faxbericht van 20 juni 1996 deelt de accountant van de verzoekende partij aan de raadsman van de verwerende partij mede dat de verzoekende partij op 10 juni 1996 de uitbating van de n.v. Moulin de la

Woluwe overgenomen heeft, en dat zij, wat betreft de verplichtingen tegenover de gemeente, aan haar bank gevraagd heeft een bankgarantie van 10.000.000 frank te verlenen voor de goede afloop van de renovatiewerken.

De verwerende partij heeft de inhoud van dat bericht niet betwist.

1.8. Bij vonnis van 28 juni 1996 van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel wordt, ten nadele van de n.v. Moulin de la Woluwe, de erfpachtovereenkomst ontbonden.

In hetzelfde vonnis wordt aan de genoemde n.v., aan haar rechtsopvolgers en aan allen die het goed op basis van een door haar verleende titel bezetten, "met name eventueel de b.v.b.a. BOSMA", het bevel gegeven het goed te verlaten op straffe van onmiddellijke uitdrijving.

1.9. Op 22 juli 1996 vraagt de raadsman van de gemeente aan de verzoekende partij, na gesteld te hebben dat de gemeente niet van plan is aan het voordeel van het vonnis van 28 juni 1996 te verzaken en dat onderhandelingen dus geschieden onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning, met het oog op de bespreking in het college van burgemeester en schepenen om de overlegging van een aantal documenten.

Er wordt in die brief ook gesteld dat het, afgezien van het verkrijgen van een bankwaarborg van 10 miljoen frank voor de dekking van de renovatiekosten van het gebouw, wenselijk is dat de aandeelhouders van de verzoekende partij, gelet op de aanzienlijke financiële lasten die de uitbating van het restaurant gedurende lange tijd met zich brengt, één of meer bijkomende garanties zouden overleggen van een bank of van een vennootschap van dezelfde groep.

1.10. Op 30 augustus 1996 schrijft Luc WILKIN, restauranthouder, aan de gemeente dat hij geïnteresseerd is om de gemeentelijke eigendom in huur te nemen.

Op 12 september 1996 concretiseert hij zijn standpunt : hij stelt voor een erfpachtovereenkomst af te sluiten voor de duur van 30 jaar tegen een jaarlijkse huurprijs van 800.000 frank.

Hij legt vervolgens ook een attest voor, afgeleverd op 17 september 1996, waarin de bank hem bevestigt dat hij voor de uitvoering van de werken aan het betrokken pand over een waarborg gaande tot 10 miljoen frank kan beschikken.

1.11. Met een op 14 september 1996 ter post aangetekend verzonden brief doet de verzoekende partij een nieuw voorstel aan de gemeente. Daarin herneemt zij, als voorheen, de elementen van de overeenkomst van 18 november 1994, met dien verstande dat formeel het engagement wordt aangegaan om bij het verlijden van de authentieke akte een bedrag van 10 miljoen frank te storten op een geblokkeerde bankrekening.

1.12. Het verslag van het technisch onderzoek van de twee voorstellen, opgemaakt op 23 september 1996 door de gemeentelijke technische dienst, besluit dat het voorstel van de verzoekende partij de voorkeur geniet, onder meer omdat het rekening houdt met de reeds bestaande vergunningen.

1.13. Op 4 oktober 1996 verduidelijkt de verzoekende partij haar voorstel in verband met de bankwaarborg in die zin dat zij er zich toe verbindt, ter garantie van de goede uitvoering der werken, aan de gemeente een bankwaarborg te bezorgen die op verzoek van de gemeente kan worden gelicht en die 10 miljoen frank bedraagt. Het overleggen van het bewijsstuk wordt in het vooruitzicht gesteld.

Dezelfde dag nog antwoordt de verwerende partij dat niet voldaan is aan de eisen van de gemeente op het stuk van de bankwaarborg (onder meer het formeel engagement van de bankier) en op het stuk van de bijkomende garantie.

1.14. Op 8 oktober 1996 treft het college van burgemeester en schepenen op verslag van de juridische dienst van de gemeente de thans bestreden beslissing, luidend als volgt :

"HET COLLEGE,

Overwegende dat door vonnis, uitgesproken op 28 juni 1996, de 15de Kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel de overeenkomst van 18 november 1994, met als voorwerp de toekenning van een erfpachtrecht betreffende de Lindemalemolen, heeft ontbonden ten laste van de n.v. 'Moulin de la Woluwe';

Overwegende dat het bovenvermeld vonnis voormelde vennootschap veroordeeld heeft de plaats te ontruimen, zijzelf, de zijnen en allen die het uit dien hoofde bezetten, ondermeer het bedrijf BOSMA, binnen de acht dagen na de betekening van het vonnis op straffe van gerechtelijke uitdrijving;

Overwegende dat het vonnis van 28 juni 1996 onherroepelijk is;

Overwegende dat het nodig is een nieuw erfpacht aan te gaan met een particulier die de restauratiewerkzaamheden aan de Lindekemalemolen zou uitvoeren;

Overwegende dat de offertes moeten ingediend zijn ten laatste op 15 september 1996;

Gelet op de offertes van de Heer L. WILKIN, Corneille Declercqstraat, 20 in 1090 Brussel en de B.V.B.A. BOSMA, Antwerpsebaan 50, Haven 730, 2040 Antwerpen;

Overwegende dat uit een vergelijking van de offertes blijkt dat :

1) de H. WILKIN een potentiële waarborg van tien miljoen kan voorleggen ten gunste van de gemeente inzake de uitvoering van de werken aan het gebouw, zoals ook werd verklaard in een document van de CITIGOLDBANK;

deze waarborg een voorafgaande voorwaarde uitmaakt voor elke discussie : dat ondanks de briefwisseling die haar hierover werd toegestuurd op 18 maart 1996, 22 juli 1996 en 4 oktober 1996, het slechts door haar brief van 4 oktober 1996 is dat de B.V.B.A. BOSMA melding maakt van een principieel akkoord over het verstrekken van een bankwaarborg, die evenwel nog door de bank moet worden bevestigd;

2) de werken voorgesteld door de H. WILKIN de ruwbouw, de structuur en de stabiliteit van het gebouw betreffen en dit voor een bedrag van 15.600.000 fr. + BTW volgens het bestek van het architectenkantoor ROOBAERT en STASSART;

3) de uitvoeringstermijn voorgesteld door de H. WILKIN is vastgelegd op 31 december 1997, daar waar de vennootschap BOSMA de vervaldagen van de twee fases der werken op 31 december 2003 en op 31 december 2008 vastlegt;

4) de jaarlijkse erfpachtrente voorgesteld door de H. WILKIN 800.000 fr. bedraagt tegenover 660.000 fr. voorgesteld door de B.V.B.A. BOSMA;

5) de H. WILKIN een financieel plan heeft binnengebracht dat de haalbaarheid van het ontwerp aantoonst.

Overwegende dat de offerte van de H. WILKIN interessanter is voor de gemeente gezien de voormelde beweegredenen;

Overwegende dat de H. WILKIN met het oog op het afsluiten van een erfpacht een naamloze vennootschap opricht, de 's.a. M.C. WIL', thans in vorming;

Gelet op de gemeentewet, ondermeer de artikels 92, 99 en 123-9°;

BESLIST EENPARIG

1°) de offerte van de H. WILKIN te kiezen onder voorbehoud dat er een bankwaarborg van tien miljoen wordt verstrekt bij de ondertekening van de onderhandse akte, waarbij een erfpacht wordt toegestaan op de Lindekemalemolen;

2°) aan de goedkeuring van de Gemeenteraad de afsluiting voor te leggen van een erfpacht met de s.a. M.C. WIL, thans in vorming.

(96/10/08/B/)"

1.15. Bij deurwaardersexploot van 8 oktober 1996 wordt, ter uitvoering van het onder 1.8. vermelde vonnis van 28 juni 1996, de uitdrijving uit het gemeentegoed in de praktijk gebracht.

1.16. Bij brief van 15 oktober 1996 deelt de verwerende partij aan de verzoekende partij de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 oktober 1996 mede. In de brief wordt gewezen op de mogelijkheid van een vordering bij de Raad van State in te dienen.

2. Overwegende, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat de verzoekende partij

aanvoert dat de bestreden beslissing haar van de ene dag op de andere van een bloeiende restaurantuitbating, waaromtrent zij met de gemeente in bespreking was om een erfpachtcontract voor de duur van 60 jaar te verkrijgen, doet vervallen in de situatie waarbij zij "uit het gebouw wordt gezet, op basis van het argument dat de offerte van verzoekster dan maar had moeten binnen zijn vóór 15 september 1996"; dat zij uiteenzet dat, als de beslissing van het college van burgemeester en schepenen behouden blijft en indien de uitbating van het restaurant op korte termijn door een derde zou overgenomen worden, de schade die zij ondergaat onherstelbaar is; dat zij het geleden nadeel "bijzonder ernstig" noemt, vermits het restaurant, dat sinds 8 oktober 1996 gesloten is, een omzetcijfer had van 4 miljoen frank per maand en vermits zij reeds herstellingswerken aan het pand had laten uitvoeren voor een bedrag van meer dan 5.700.000 frank;

2.2. Overwegende dat de verwerende partij daarop antwoordt, samengevat, dat de verzoekende partij een risico genomen heeft door, ondanks verwittiging, van de n.v. Moulin de la Woluwe de exploitatie van het restaurant over te nemen en werken uit te voeren zonder een nieuwe erfpacht gekregen te hebben en door vervolgens niet te gepasten tijde de voor het verkrijgen van een nieuw erfpachtcontract vereiste bankwaarborg over te leggen; dat zij voorhoudt dat de door de verzoekende partij ondergane schade "enkel en alleen aan haar eigen houding" te wijten is; dat zij daaraan toevoegt dat het ingeroepen nadeel betrekking heeft op "uitsluitend pecuniaire schade" en er in dat verband op wijst, wat het omzetcijfer betreft, dat de verzoekende partij geen bewijzen van het door haar vermelde bedrag voorlegt en ook niet aantoont welke winst dit omzetcijfer inhoudt en, wat het bedrag van de gedane herstellingswerken betreft, dat ook dit bedrag niet bewezen wordt maar dat hoe dan ook dit bedrag geen wijzigingen meer kan onder-

gaan en dat het zeker niet het gevolg is van de bestreden beslissing;

2.3. Overwegende dat de verzoekende partij het moeilijk te herstellen ernstig nadeel volledig toespitst op de omstandigheid dat zij gedwongen wordt de uitbating van het restaurant te staken; dat die staking evenwel niet het gevolg is van de bestreden beslissing waarbij, met het oog op het voorleggen aan de gemeenteraad van het dossier over de verhuring van het goed Lindekemaalmolen het aanbod van de verzoekende partij als minder interessant wordt geweerd, maar enkel en alleen te wijten is aan het bevel tot uitdrijving, gesteund op het vonnis van 28 juni 1996 van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel waarbij de verwerende partij de ontbinding van de erfpachtovereenkomst met de n.v. Moulin de la Woluwe had verkregen evenals de toelating om diezelfde n.v. en de verzoekende partij uit het pand te drijven; dat de schorsing van de bestreden beslissing niet kan inhouden dat de verzoekende partij opnieuw, weze het precair, de uitbating van het restaurant mag opnemen; dat zij er enkel toe kan leiden dat het schepencollege bij de verdere voorbereiding van het dossier ten behoeve van de gemeenteraad, die overeenkomstig artikel 232 van de nieuwe gemeentewet als enige bevoegd is om de voorwaarden van de huur te bepalen en zonder wiens voorafgaande tussenkomst het college van burgemeester en schepenen geen overeenkomst kan sluiten, het aanbod van de verzoekende partij niet om de reden vermeld in het schorsingsarrest buiten beschouwing mag laten;

Overwegende dat het nadeel dat de verzoekende partij beweert te ondergaan niet het gevolg is van de beslissing waarvan de schorsing wordt gevorderd; dat niet voldaan is aan één van de grondvoorwaarden waaronder de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging kan bevelen,

B E S L U I T :

Enig artikel.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig april 1900 zevenennegentig, door de IVe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BORRET,	kamervoorzitter,
	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
Mevr.	A. WIJNANTS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

J. BORRET.