RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 66.845 van 17 juni 1997
in de zaak A. 74.384/IV-16.629.

In zake : de n.v. Algemene Aannemingen VAN LAERE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. DE WOLF,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Tervurenlaan 268 A

tegen :

de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106

tussenkomende partij :

de n.v. CASINO-KURSAAL OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en E. EMPEREUR,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE IVe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. Algemene Aannemingen VAN LAERE op 20 mei 1997 heeft ingediend om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 25 april 1997 van de gemeenteraad van de stad Oostende om "een wijziging van de concessieovereenkomst betreffende het Casino-Kursaal te Oostende" goed te keuren en om "een gedeelte van de buitengordel van het Casino-Kursaal-complex te verkopen en dit door middel van een oproep tot belangstellenden uit de particuliere sector";

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 J. STEVENS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 mei 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 mei 1997, op welke datum de zaak wordt uitgesteld tot de openbare terechtzitting van 3 juni 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat C. DE WOLF, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat B. BRONDERS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaten P. FLAMEY en J. GHYSELS, die verschijnen voor de tussenkomende partij;

Gehoord het, wat het beschikkend gedeelte betreft, eensluidend advies van Auditeur J. STEVENS;

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

Overwegende dat de n.v. CASINO-KURSAAL OOSTENDE met een verzoekschrift van 3 juni 1997 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de gemeenteraad van Oostende op 28 augustus 1992 besloten heeft met de huidige tussenkomende partij een huurovereenkomst af te sluiten "voor het ingebruikgeven van ruimten tot exploitatie van een

Casino-speelzaal"; dat volgens die overeenkomst "in een eerste fase" de uitbating zou plaats vinden "in het huidig Casino, eigendom van de Stad Oostende", in een "tweede fase" in "het Thermencomplex, eigendom van de Stad" en in een "derde fase" in "een ruimte met specifieke functie met een totale vloeroppervlakte van 3.000 m², eigendom van de stad Oostende, gelegen in het nieuwe of vernieuwde Casino-Kursaal"; dat de opsplitsing van de huurovereenkomst in fasen het rechtstreeks gevolg was van de door de verwerende partij beoogde renovatie van het gebouwencomplex door middel van een beroep op de privé-sector, overeenkomstig de modaliteiten die de gemeenteraad op 26 juni 1992 vastgesteld had; dat het contract een looptijd voorzag van 1 januari 1994 tot 31 december 2014, dat het de duur van de "eerste fase", gedurende dewelke de huurder "het volledige Casino-Kursaal, zoals beschreven in de concessieovereenkomst van 26 april 1974" in huur kreeg, vaststelde in functie van de door de stad aan de huurder te geven aanmaning om "het huidige Casino-Kursaal" te verlaten -wat nooit gebeurd is-, en dat het vaststelde dat in deze eerste fase alle voorwaarden van de eerder bestaande concessieovereenkomst van kracht bleven, met uitzondering van de verplichtingen inzake herstel en onderhoud van de gebouwen; dat die overeenkomst ondertekend werd op 28 juli 1993;

Overwegende dat de gemeenteraad van Oostende op 7 juli 1995 besloten heeft het beroep op de particuliere sector, waartoe besloten was op 26 juni 1992 geen doorgang te laten vinden, maar integendeel aan het college van burgemeester en schepenen opdracht te geven om de tussenkomende partij "te bevragen omtrent haar inzichten met betrekking tot de refunctionalisering van het Casino-Kursaal en haar bereidheid om de huurovereenkomst van 28.07.1993 met betrekking tot het Casino-Kursaal aan te passen met het oog op een voor de stad aanvaardbare refunctionalisering van het Casino-Kursaal", om met haar onderhandelingen te voeren en om, wanneer de

bestaande huurovereenkomst niet zou kunnen aangepast worden, "de nodige voorbereidende maatregelen te treffen" met het oog op de refunctionalisering van het gebouw buiten die overeenkomst om; dat die beslissing, over het bestaan waarvan verzoekster bij brief van 18 september 1995 werd ingelicht en waaromtrent zij aan college van burgemeester en schepenen verzocht om ook in de gelegenheid gesteld te worden een voorstel tot refunctionalisering uit te werken, volgende wezenlijke overwegingen bevat :

"Overwegende dat, gelet op de hierboven uiteengezette redenen (met name dat de ingediende voorstellen niet voldoen) en op de actuele toestand van het gebouw en op de verbintenissen van de Stad desbetreffende, een optimalisatie van het bestaande sociaal, cultureel, commercieel en toeristisch potentieel zich opdringt binnen een rendabele context, met inachtneming van volgende beginselen;

1. Refunctionalisering van de bestaande exploitatie van het Casino-Kursaal door een modernisering van het gebouw naar hedendaagse normen en bedrijfseconomische behoeften;
2. Tegen voor de Stad aanvaardbare financiële voorwaarden;
3. Waarbij een eenheid van beheer zoveel als mogelijk wordt betracht, rekening houdend met de economische wisselwerkingen en onderlinge draagkracht van de verschillende functies, in het bijzonder tussen de exploitatie van het casino-gedeelte en de exploitatie van het Kursaal-gedeelte;
4. Zekerheid omtrent de economische haalbaarheid van het project en de tijdige en volledige uitvoering ervan;
5. Geen tijdelijke verplaatsing van de Speelzaal van de site weg en een zo groot mogelijke bestendiging van de exploitatie van het Kursaal;

Overwegende dat een nieuwe aanpak en werkwijze nodig zijn om op korte termijn de voormelde doelstellingen te kunnen realiseren; dat in eerste instantie de procedure betreffende het project 'Casino-Kursaal', waartoe de Gemeenteraad op 26.06.1992 heeft beslist, dient te worden afgesloten;

(...)

Overwegende dat teneinde de realisatie van de voormelde objectieven te bewerkstelligen het gepast voorkomt om in eerste instantie de huidige exploitant van het Casino-Kursaal als eerste betrokkene te bevragen over zijn inzichten betreffende de mogelijke refunctionalisering van het Casino-Kursaal, in het bijzonder wat de bestaande functies betreft anders

dan de casino-functie van het gebouw en dit om volgende redenen :

1. Bij de overeenkomst van 28.07.1993 tussen het Stadsbestuur van Oostende en de Naamloze Vennootschap CASINO-KURSAAL OOSTENDE werd het Casino-Kursaal verhuurd voor een termijn van 21 jaar, die aanving op 01.01.1994 en een einde neemt op 31.12.2014.

Rekeninghoudend met het vijfde raadsbesluit van 26.06.1992 werd in deze overeenkomst voorzien in drie uitvoeringsfazen, waarbij de eerste fase een aanvang zou nemen bij het ingaan van het huurcontract en loopt tot de honderdtachtigste dag na het versturen van een gewone en aangetekende brief waarin de Stad de huurder meedeelt dat hij het huidige Casino-Kursaal moet verlaten en de uitbating van de speelzaal mag beginnen in het Thermencomplex.

Gedurende deze eerste fase krijgt de huurder in huur het volledige Casino-Kursaal, zoals beschreven in de concessieovereenkomst van 01.04.1974 en latere wijzigingen tussen de Stad Oostende en de n.v. Casino-Kursaal. Evenwel gelden de verplichtingen die de eigenaar en de concessiehouder worden opgelegd in de voornoemde concessieovereenkomst inzake het herstel en het onderhoud van het gebouw niet in de eerste fase, voor zover dit de uitbating niet in het gedrang brengt.

Gezien de hoger beschreven onmogelijkheid om de realisatie van het project Casino-Kursaal, waartoe bij het vijfde besluit van de Gemeenteraad op 26.06.1992 werd beslist, op een economisch haalbare wijze te verwezenlijken, zullen de tweede en derde fase zoals omschreven is in de voormelde huurovereenkomst van 28.07.1993, voorlopig niet in voege treden, zoals voorzien. Dat de eerste fase zoals omschreven is in de voormelde huurovereenkomst van 28.07.1993 zou blijven voortbestaan, doch slechts tijdelijk bedoeld was, zodat deze huurovereenkomst niet langer accuraat overkomt; dat bij een eventuele refunctionalisering van het Casino-Kursaal opnieuw moet kunnen worden onderhandeld over de huurvoorwaarden en bij akkoord over de nieuwe voorwaarden deze eerste fase kan worden beëindigd.

2. De huidige exploitant steeds de huurvoorwaarden heeft nageleefd en zijn financiële verplichtingen tegenover de Stad steeds heeft nagekomen; dat de Naamloze Vennootschap CASINO-KURSAAL OOSTENDE er in slaagt een culturele programmatie in stand te houden en geen inspanningen onverlet heeft gelaten om binnen een sterk concurrentiële context en binnen de mogelijkheden, de bestaande casino-exploitatie te optimaliseren; dit alles met inachtneming van de uitvoering van de sociale verplichtingen, behoud van tewerkstelling en eerbiediging van de rechten van het personeel.

3. De Stad zoveel als mogelijk de eenheid van beheer van de verschillende functies vooropstelt, gelet op de economische en financiële wisselwerking tussen de exploitatie van het casino en de exploitatie van het kursaal.
4. Dat de Stad bij een refunctionalisering van het bestaande Casino - Kursaal een zo groot mogelijke continuïteit van de exploitatie vooropstelt, wat minder het geval zal zijn indien beroep zal moeten worden gedaan op derden uit de particuliere sector;

Overwegende dat na mededeling van de inzichten door de huidige exploitant betreffende deze doelstellingen het mogelijk moet zijn voor het College van Burgemeester en Schepenen onderhandelingen te voeren betreffende de aanpassing van de bestaande huurovereenkomst rekening houdend met de voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden betreffende de refunctionalisering van het Casino-Kursaal;

Overwegende dat indien het bestaande huurcontract niet kan worden herzien met het oog op een voor de Stad aanvaardbare refunctionalisering van het Casino-Kursaal, het College van Burgemeester en Schepenen de nodige voorbereidingen moet kunnen treffen om de voormelde refunctionalisering van het Casino-Kursaal te bewerkstelligen buiten de aanpassing van de bestaande huurovereenkomst;"

Overwegende dat de gemeenteraad van Oostende op 25 april 1997 de aangelegenheid opnieuw besproken heeft; dat hij eerst kennis genomen heeft van het verslag van de verenigde gemeenteraadscommissies, waarin de besprekingen, die met de tussenkomende partij werden gevoerd en die wat haar betreft reeds uitgelopen waren op de ondertekening op 13 april 1997 van de overeenkomst onder voorbehoud van akkoord van de gemeenteraad, als volgt worden samengevat :

"Met de brief van 14 april 1997 heeft Meester Bart Bronders, advocaat, ondermeer de volgende dokumenten bezorgd:
1. verslag over de besprekingen en onderhandelingen die hij met de concessionaris heeft gevoerd met toelichting en voorstellen inzake de realisatie van de refunctionalisering bij wijze van actualisering van de bestaande concessieovereenkomst en verkoop van de zogenaamde buitengordel;
2. het ontwerp van geactualiseerde concessie-overeenkomst;
3. het ontwerp van raadsbesluit;
4. het investeringsprogramma betreffende de refunctionalisering;

5. de plannen betreffende de herinrichting van het gebouw, en een schetsontwerp van de gevels;
6. de overeenkomst die tussen de N.V. Casino-Kursaal Oostende en de N.V. Flanders Eventhall werd gesloten betreffende de exploitatie van de kursaal-activiteiten.

Het aangaan van de voorgestelde concessie-overeenkomst houdt dus ondermeer in dat :

- de concessiehouder het recht verkrijgt de vereiste refunctionaliseringswerken zelf uit te voeren volgens het programma dat vooraf de goedkeuring van de Stad moet hebben verkregen en waarvan de kostprijs minimum 771.173.743 F. inclusief B.T.W. bedraagt.
- de concessiehouder zich ertoe verbindt de uitvoering van deze werken te voltooien binnen de periode van 36 maanden die ingaat op de dag waarop de bouwvergunning wordt afgegeven en hem kennis wordt gegeven van de goedkeuring;
- de werken onmiddellijk de eigendom van de Stad worden;
- de Stad uit hoofde van de meerwaarde een vergoeding aan de concessiehouder zal betalen die forfaitair en definitief op 621.000.000 F. wordt vastgesteld;
- het jaarlijks verschuldigd concessiegeld ook tijdens de periode waarin de refunctionaliseringswerken worden uitgevoerd, aan de Stad moet worden betaald;
- de concessiehouder garandeert dat zodra de tweede fase is ingetreden, d.w.z. zodra de refunctionaliseringswerken zijn voltooid, in het kursaal evenementen zullen worden georganiseerd gedurende teminste 100 dagen per jaar en tenminste 5.000.000 F. per jaar zal uitgeven aan promotie voor de evenementen;
- de Stad zich ertoe verbindt om ten laatste bij de invoegetreding van de tweede fase een publieke parking met ten minste 250 rotatieparkeerplaatsen in de directe omgeving van het Casino-Kursaal ter beschikking te stellen van de bezoekers van het gebouw.

De aanneming van het voorstel om principieel te beslissen tot vervreemding van de buitengordel impliceert dat de Stad na uitschrijving van een oproep tot belangstellenden uit de privé-sector het gedeelte van het bestaande gebouw langs de Kursaal-Westhelling en de Zeedijk, Albert I-promenade genoemd, met een oppervlakte volgens grafische berekening van 2.821 m^2 kan verkopen met het oog op de bouw van woongelegenheden, kleinhandels- en horecazaken en kantoorruimten over maximum 10 bouwlagen en een technische bouwlaag, en de opbrengst van deze verkoop kan aanwenden voor de financiering van de hiervoren vermelde vergoeding van de meerwaarde.

Vanzelfsprekend zullen de vervreemding van de buitengordel op basis van het resultaat van de oproep, de verwerving bij wijze van ruiling van de

> stroken grond jegens het Vlaams Gewest en het ontwerp van wijzigend bijzonder plan van aanleg u te gepasten tijde ter beslissing worden overgelegd.
>
> Uit het voorgelegde dossier blijkt duidelijk dat het voorstel tot realisatie van de refunctionalisering volledig beantwoordt aan de doelstellingen en de beginselen die in het raadsbesluit van 7 juli 1995 zijn vastgelegd."

dat de gemeenteraad vervolgens met het besluit waarvan thans de schorsing van de tenuitvoerlegging wordt gevorderd aangenomen heeft :

- met de n.v. Casino-Kursaal Oostende een overeenkomst aan te gaan (artikel 1, § 1) waarbij, met ingang van "de eerste dag van de maand na de ondertekening (van de overeenkomst)" aan de n.v. de exclusieve concessie wordt verleend van het Casino-Kursaal te Oostende, te weten "de concessie van de onroerende goederen waarin de concessie wordt uitgebaat", de "uitbating van de casino-speelzalen" en de "uitbating van de spektakel-, cultuur-, tentoonstellings-, congres- en ontspanningsfunctie in het casino-kursaal", met de mogelijkheid om voor de uitbating van het kursaalgedeelte een onderconcessieovereenkomst af te sluiten; de duur van de overeenkomst loopt tot 31 december 2014 en omvat twee fasen afhankelijk van de beëindiging van de nader omschreven door de concessionaris binnen de 36 maanden uit te voeren en minimaal 771.173.743 BEF. belopende refunctionaliseringswerken, die onmiddellijk eigendom van de stad worden en ter compensatie waarvan de stad aan de concessionaris een forfaitair bedrag betaalt van 621.000.000 BEF.;

- de "onderconcessieovereenkomst" van 4 april 1997 tussen de tussenkomende partij en de n.v. FLANDERS EVENTHALL goed te keuren (artikel 1, § 2);

- het gedeelte van het casino-kursaal "gelegen (...) aan de Kursaal Westhelling en aan de Zeedijk, Albert I

Promenade genoemd, met een oppervlakte (...) van 2821 m² (te vervreemden) bij wijze van een oproep tot belangstellenden uit de particuliere sector met het oog op de realisatie van een project voor de oprichting van woongelegenheden, kleinhandels- en horecazaken, kantoren en vrije beroepen" (artikel 2, § 1);

- aan het college van burgemeester en schepenen opdracht te geven de modaliteiten en voorwaarden van de oproep en de verkoop vast te stellen met inachtneming van een aantal beginselen (artikel 2, § 2);

dat die beslissing voorafgegaan wordt door volgende overwegingen :

> "Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 7 juli 1995 aangenomen onder het agendapunt 1, waarvan het overwegend gedeelte hierbij als herhaald en hernomen dient te worden beschouwd;
>
> Gelet op het artikel 3 van het voormeld besluit van 7 juli 1995 naar luid waarvan aan het College van Burgemeester en Schepenen opdracht wordt gegeven om de Naamloze Vennootschap Casino Kursaal Oostende te bevragen omtrent haar inzichten met betrekking tot de refunctionalisering van het casino-kursaal en haar bereidheid om de huurovereenkomst van 28 juli 1993 met betrekking tot het casino-kursaal met het oog op een voor de Stad aanvaardbare refunctionalisering van het casino-kursaal aan te passen;
>
> Gelet op artikel 4 van het voornoemde besluit waarbij aan het College van Burgemeester en Schepenen mandaat wordt gegeven onderhandelingen te voeren met de Naamloze Vennootschap Casino Kursaal Oostende, zo mocht blijken dat de voornoemde huurder bereid is te onderhandelen over de aanpassing van de huurovereenkomst van 28 juli 1993 met betrekking tot het casino-kursaal met het oog op een voor de Stad aanvaardbare refunctionalisering;
>
> Gelet op het besluit van 10 juli 1995 van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij aan Meester Bart Bronders, opdracht wordt gegeven om overeenkomstig het besluit van de Gemeenteraad van 7 juli 1995 de gesprekken aan te knopen met de exploitant van het casino-kursaal en dit binnen de grenzen van dit raadsbesluit;
>
> Gelet op het verslag met bijlagen van 14 april 1997 van de stadsadvocaat betreffende de bevraging van de concessiehouder omtrent de refunctionalisering van het casino-kursaal waarbij een project van

enerzijds refunctionalisering binnen de concessieovereenkomst met de Naamloze Vennootschap Casino Kursaal Oostende en anderzijds de verkoop van een gedeelte van de buitengordel zoals aangeduid onder kavel 1 op het bij het besluit gevoegd plan 'Stad Oostende - Casino - Kursaal Outline' wordt voorgesteld;

Gelet op de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 14 april 1997 onder agendapunt 2079, waarbij het College het voorstel zoals geformuleerd door de stadsadvocaat na bevraging van de concessiehouder bevestigt en tot de zijne maakt, in uitvoering van de artikelen 3 en 4 van het voormelde besluit van de Gemeenteraad van 7 juli 1995;

Overwegende dat de voorgestelde refunctionalisering beantwoordt aan de in de aanhef van het besluit van de Gemeenteraad van 7 juli 1995 gestelde voorwaarden;

Overwegende dat uit de bijgevoegde inrichtingsplannen en de toelichting in het verslag van de stadsadvocaat blijkt dat het voorstel tot refunctionalisering van de bestaande exploitatie van het casino-kursaal beantwoordt aan de hedendaagse normen en bedrijfseconomische behoeften, waardoor de optimalisatie van het bestaand sociaal, cultureel, commercieel en toeristisch potentieel van het gebouw en de exploitatie ervan kan worden verzekerd;

Overwegende dat van de exploitatie van het casino-kursaal in een heringericht en gemoderniseerd gebouw een positief effect op de culturele, commerciële en toeristische uitstraling van het casinokursaal in het bijzonder en van de Stad Oostende in het algemeen kan worden verwacht; dat de exploitatie van het kursaal door een gespecialiseerde organisatie, door een hoge evenementenbezetting met een grote en landelijke publicitaire weerslag de culturele en toeristische uitstraling van de Stad in wezenlijke mate kan verhogen; dat de exploitatie van een gerefunctionaliseerd casino-kursaal een aanzet voor de herwaardering en renovatie van de betrokken stadsomgeving zal betekenen, met een positieve invloed voor de omliggende commerciële en toeristische activiteiten.

Overwegende dat de voorgestelde refunctionalisering kan geschieden tegen voor de Stad aanvaardbare financiële voorwaarden; dat de huidige toestand van het gebouw niet langer houdbaar is en de Stad tot grote financiële inspanningen zal leiden, zonder dat van een gerefunctionaliseerde exploitatie van casinokursaal sprake zou zijn;

Overwegende dat in het voorstel van refunctionalisering geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande concessievergoedingen, die in tegenstelling tot de concessieovereenkomst van 28 juli 1993 ten alle tijde gedurende de concessieperiode volledig verschuldigd blijven; dat de door de Stad verschuldigde meerwaar-

devergoeding ver beneden de effectieve investeringslast blijft van de concessiehouder en onmogelijk tegen dezelfde prijs door de Stad zelf kan worden uitgevoerd;

Overwegende dat door de verkoop van een gedeelte van de buitengordel, zoals aangeduid onder kavel 1 van het bijgevoegd plan ’Stad Oostende : Casino-Kursaal Outline’ de door de Stad gestelde voorwaarden voor de refunctionalisering niet in het gedrang brengt en een beduidende financiële opbrengst kan opleveren voor de Stad teneinde de meerwaardevergoeding geheel of gedeeltelijk te financieren;

Overwegende dat de eenheid van beheer van het casino-kursaal gewaarborgd blijft doordat de concessiehouder de enige contractant blijft van de Stad en alleen en uitsluitend verantwoordelijk en aansprakelijk blijft voor de verplichtingen die voortvloeien uit de concessieovereenkomst;

Overwegende dat uit het in bijlage gevoegde programma van de refunctionalisering, dat door een externe deskundige werd gecontroleerd, de economische haalbaarheid van het project blijkt;

Overwegende dat de inhoud van de concessieovereenkomst op zich voldoende waarborgen inhoudt voor de tijdige en volledige uitvoering van de refunctionalisering;

Overwegende dat door de eigen coördinatie van de refunctionaliseringswerken door de concessiehouder de bestendigheid van de exploitatie het meest wordt gewaarborgd.

Overwegende dat een beroep op de markt voor de verkoop van een gedeelte van de buitengordel, zoals aangeduid onder kavel 1 van het bijgevoegd plan ’Stad Oostende : Casino-Kursaal Outline’ door middel van een oproep tot belangstellenden uit de particuliere sector de grootst mogelijke opbrengst kan verwezenlijken waarbij de vrije mededinging wordt verzekerd;"

Overwegende dat de verwerende partij het belang van de verzoekende partij bij de vordering tot schorsing betwist en daarbij de bevoegheid van de Raad van State betrekt; dat zij uiteenzet dat de bestreden beslissing "voor wat betreft de wijziging van de lopende concessieovereenkomst kadert in de uitvoering van de bestaande contractuele relaties tussen tegenpartij en de Naamloze Vennootschap Casino-Kursaal Oostende, en meer in het bijzonder wat betreft de uitvoering van de bestaande contractuele verplichtingen", zodat de vraag om de wijzigingen aan de concessieovereenkomst te schorsen de Raad van State uitnodigt om zich "uit te

spreken over het bestaan en de draagwijdte van deze contractuele rechten"; dat zij betoogt dat de op 28 juli 1993 afgesloten huurovereenkomst in de eerste fase van uitvoering van het contract eigenaar én concessiehouder vrijstelde van werken van herstel en onderhoud aan het gebouw "voor zover dit de uitbating niet in het gedrang brengt" maar dat de omstandigheid dat het stadsbestuur inmiddels verzaakt had aan de toentertijd in bespreking gestelde bevraging naar de mogelijkheden van renovatie of nieuwbouw haar tot het inzicht gebracht heeft dat zij, indien zij de op 28 juli 1993 contractueel aangegane verbintenis om de uitbating te garanderen vooralsnog wenste na te komen, op korte termijn voor aanzienlijke investeringen zou komen te staan, dat in het licht daarvan de gemeenteraad op 7 juli 1995 besloten heeft de tussenkomende partij te bevragen over haar inzichten m.b.t. een voor de stad aanvaardbare refunctionalisering van het Casino-Kursaal en over haar bereidheid om de bestaande huurovereenkomst dienovereenkomstig aan te passen en dat met de thans bestreden beslissing de bevraging, waartoe besloten op 7 juli 1995, bezegeld wordt; dat zij besluit dat, zonder akkoord van de tussenkomende partij, op dit ogenblik elke refunctionalisering van het gebouw onmogelijk is -ook niet de verkoop van een deel van het gebouw- wat tot gevolg heeft dat een uitspraak over de bestreden beslissing een uitspraak inhoudt over het bestaan en de draagwijdte van contractuele rechten en dat, vermits de verzoekende partij, gelet op die contractuele relatie, hoe dan ook niet in aanmerking kan komen voor een aanwijzing als concessionaris, zij geen belang heeft bij de vordering tot schorsing; dat de verwerende partij bijkomend het belang van de verzoekende partij in vraag stelt in zoverre het gericht is tegen de beslissing waarbij de verkoop van een gedeelte van het gebouw mogelijk gemaakt wordt omdat die beslissing precies door de organisatie van een "transparante mededinging" het gevreesde verlies van een kans in het kader van de mededinging voorkomt;

Overwegende dat ook de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij bij de onderhavige vordering betwist, inzonderheid omdat zij zich niet verzet heeft tegen de gemeenteraadsbeslissing van 7 juli 1995; dat zij uiteenzet dat op dat ogenblik besloten is haar te bevragen over haar inzichten met betrekking tot de refunctionalisering van het Casino-Kursaal en haar bereidheid om de bestaande huurovereenkomst aan te passen met het oog op een voor de stad aanvaardbare refunctionalisering, dat daaruit "ondubbelzinnig (blijkt) dat de Stad Oostende op dat ogenblik de beslissing heeft genomen om uitsluitend -gezien de exclusieve contractuele rechten- de (tussenkomende partij) te bevragen omtrent de mogelijkheid om, bij wijze van een wijziging van het bestaande concessiecontract, de tot tussenkomst verzoekende partij als concessionaris te belasten met de refunctionaliseringswerken", zodat het bestreden besluit "dan ook enkel het logisch gevolg (is) van de principiële beslissing die op 7 juli 1995 door de gemeenteraad reeds was genomen"; dat zij opmerkt dat de verzoekende partij de ontwikkeling van het dossier van nabij gevolgd heeft, dat zij op de hoogte was van het bestaan van dat besluit en dat zij toch nagelaten heeft "de principiële beslissing tot exclusieve bevraging" van de tussenkomende partij te bestrijden, hetgeen haar nu het rechtens vereiste belang ontneemt om nu op basis van kritiek tegen "het niet-bevraagd zijn" het resultaat van de op 7 juli 1995 mogelijk gemaakte aanpassing van de tussen partijen gesloten overeenkomst te bestrijden;

Overwegende dat de verwerende partij niet kan gevolgd worden waar zij stelt dat de Raad van State, door uitspraak te doen over de bestreden beslissing, zich zou mengen in de uitvoering van de tussen partijen bestaande overeenkomst en beslissingen zou nemen over contractuele rechten van de partijen; dat immers de bestreden beslissing betrekking heeft op het afsluiten

van een volledig nieuwe overeenkomst die, juridisch bezien, tussen de verwerende en de tussenkomende partij een nieuwe relatie doet ontstaan zonder rechten of verplichtingen, ontstaan uit eerder afgesloten contracten, te bestendigen; dat, indien de Raad van State de bestreden beslissing zou vernietigen -of ze, in de huidige stand van de zaak, zou schorsen-, zulks de partijen op het administratiefrechtelijk vlak opnieuw zou brengen onder de gelding van het gemeenteraadsbesluit van 28 augustus 1992 waarbij besloten werd tot het afsluiten van een contract met drie fasen en het daarbij aansluitende gemeenteraadsbesluit van 7 juli 1995 waarin de gemeenteraad de aangelegenheid herbekeken heeft in functie van de op dat ogenblik bestaande gewijzigde omstandigheden; dat de vaststelling door de Raad van State van de onwettigheid van een administratieve beslissing één zaak is, de gevolgen die de partijen daaruit met betrekking tot het voortbestaan van hun contractuele rechten en verplichtingen moeten halen een andere;

Overwegende dat de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie wel alle aandacht verdient; dat immers de Raad van State, in acht genomen de gegevens waarover hij op dit ogenblik beschikt, moet vaststellen dat de bestreden beslissing, zoals de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel zelf aanstipt, "de definitieve modaliteiten vastlegt omtrent de uitvoering van het refunctionaliseringsproject van het Casino Kursaal te Oostende"; dat evenwel die beslissing niet los kan gezien worden van het besluit van 7 juli 1995 van de gemeenteraad waarin woordelijk beschikt is wat volgt :

> "Art. 3.- Aan het College van Burgemeester en Schepenen wordt opdracht gegeven om de Naamloze Vennootschap CASINO-KURSAAL OOSTENDE te bevragen omtrent haar inzichten met betrekking tot de refunctionalisering van het Casino-Kursaal en haar bereidheid om de huurovereenkomst van 28.07.1993 met

betrekking tot het Casino-Kursaal aan te passen met het oog op een voor de Stad aanvaardbare refunctionalisering van het Casino-Kursaal.

Art. 4.- Aan het College van Burgemeester en Schepenen wordt mandaat gegeven onderhandelingen te voeren met de Naamloze Vennootschap CASINO-KURSAAL OOSTENDE, zo mocht blijken dat de voornoemde huurder bereid is te onderhandelen over de aanpassing van de huurovereenkomst van 28.07.1993 met betrekking tot het Casino-Kursaal met het oog op een voor de Stad aanvaardbare refunctionalisering van het Casino-Kursaal.

Art. 5.- Aan het College van Burgemeester en Schepenen wordt opdracht gegeven, wanneer de huurovereenkomst van 28.07.1993 met betrekking tot het Casino-Kursaal niet kan worden aangepast met het oog op een voor de Stad aanvaardbare refunctionalisering van het Casino-Kursaal, de nodige voorbereidende maatregelen te treffen met het oog op de refunctionalisering van het Casino-Kursaal buiten de aanpassing van de huurovereenkomst van 28.07.1993 met betrekking tot het Casino-Kursaal.

Art. 6.- Aan het College van Burgemeester en Schepenen wordt opdracht gegeven om ten laatste op 30.09.1995 de Gemeenteraad verslag te doen over de uitvoering van de opdrachten zoals bedoeld in de artikelen 3, 4 en 5 van het huidige besluit en voorstellen te doen betreffende de aanpassing van de huurovereenkomst van 28.07.1993 met betrekking tot het Casino-Kursaal, met het oog op een voor de Stad aanvaardbare refunctionalisering of desgevallend voor de refunctionalisering van het Casino-Kursaal buiten de aanpassing van de huurovereenkomst van 28.07.1993 met betrekking tot het Casino-Kursaal."

Overwegende dat de in artikel 5 van de beslissing aan het college van burgemeester en schepenen gegeven opdracht duidelijk ondergeschikt is aan de in artikel 4 omschreven opdracht om met de tussenkomende partij te onderhandelen over de aanpassing van het bestaande contract met het oog op een voor de stad aanvaardbare refunctionalisering van het Casino-Kursaal; dat derhalve op 7 juli 1995 vast is komen te staan dat, indien met de tussenkomende partij een overeenkomst kon worden bereikt, andere geïnteresseerden niet meer bij de zaak zouden betrokken worden; dat m.a.w. de verzoekende partij op dat ogenblik uitgesloten is geworden uit het project en er vanaf dan nog slechts op kon hopen dat de tussenkomende partij hetzij niet bereid zou geweest zijn

te onderhandelen, hetzij dat die onderhandelingen niet een voor de stad, inzonderheid voor de gemeenteraad, bevredigend resultaat zouden krijgen; dat zij zich tegen die uitsluiting uit het project, vervat in de opdracht om te onderhandelen precies te beperken tot de tussenkomende partij, kon verzetten met de middelen die het recht haar verschaften en dat zij op die wijze had kunnen voorkomen dat de aangelegenheid verder afgehandeld zou worden tussen de verwerende en de tussenkomende partij die op dat ogenblik nog steeds contractueel met elkaar verbonden waren; dat zij daarentegen de zaak op haar beloop gelaten heeft totdat de gemeenteraad definitief besloten heeft het resultaat van de met de tussenkomende partij gevoerde onderhandelingen te aanvaarden en een nieuwe overeenkomst te sluiten; dat in die omstandigheden vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij de beslissing die onmiskenbaar haar eigen uitsluiting uit het project inhield niet bestreden heeft en dat zij dienvolgens het rechtens vereiste belang ontbeert om de schorsing te vorderen van de beslissing om met de tussenkomende partij de overeenkomst aan te gaan die de gemeenteraad op 7 juli 1995 in het vooruitzicht had gesteld;

Overwegende dat die conclusie enkel dan niet zou opgaan indien de verzoekende partij in de onmogelijkheid ware geweest om tijdig tegen de beslissing van 7 juli 1995 op te komen, wat het geval zou zijn indien aangenomen zou moeten worden dat zij niet precies de draagwijdte van die beslissing vermocht in te schatten; dat evenwel de Raad van State op grond van de thans voorliggende gegevens daarvan niet overtuigd is; dat immers de burgemeester in een brief van 18 september 1995 aan de raadsman van de verzoekende partij medegedeeld heeft dat op 7 juli 1995 besloten was het schepencollege opdracht te geven te peilen naar de bereidheid van de tussenkomende partij -en alleen van haar- om de bestaande huurovereenkomst aan te passen, dat ook de

tussenkomende partij haar met een brief van dezelfde datum medegedeeld heeft dat zij als concessiehouder door het stadsbestuur geraadpleegd werd voor het opmaken van een refunctionaliseringsvoorstel, dat de raadsman van de verzoekende partij daar op 25 september 1995 op gereageerd heeft met de mededeling dat hij wenste ook voor zijn cliënte eenzelfde gemeenteraadsbeslissing te bekomen, maar dat hem daarop bij brief van 17 oktober 1995 door de raadsman van de verwerende partij duidelijk uiteengezet is dat zijn verzoek niet kon ingewilligd worden omdat de besprekingen met de tussenkomende partij kaderden in "de verdere uitvoering van het concessiecontract"; dat die stukken de overtuiging wettigen dat de verzoekende partij de preciese draagwijdte van de beslissing van 7 juli 1995 wel degelijk goed kon inschatten;

Overwegende derhalve dat, in de huidige stand van de zaak, de exceptie van de tussenkomende partij gegrond lijkt; dat het niet bestrijden van de beslissing van 7 juli 1995 van de gemeenteraad van Oostende waarbij de refunctionalisering van het Casino-Kursaal opgenomen werd in een uitsluitend met de tussenkomende partij te onderhandelen overeenkomst tot gevolg heeft dat de verzoekende partij geen belang heeft om het resultaat van de conform die beslissing gevoerde onderhandelingen te bestrijden; dat de vordering tot schorsing van tenuitvoerlegging bij hoogdringendheid niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CASINO-KURSAAL OOSTENDE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van het geding, bepaald op zevenduizend frank, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeventien juni 1900 zevenennegentig, door :

de H. A. VANDENDRIESSCHE, staatsraad,
wnd. voorzitter,
Mevr. A. WIJNANTS, toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. WIJNANTS. **A. VANDENDRIESSCHE.**