

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 69.365 van 4 november 1997
in de zaak A. 74.948/XII-250.**

In zake : de n.v. DIVORIM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. DE CONINCK,
kantoor houdende te DESTELBERGEN,
Dendermondsesteenweg 546

tegen :

de stad IEPER.

tussenkomen de partijen :

1. de n.v. DIMOWO,
2. de n.v. DHEEDENE CONSTRUCT,
3. de n.v. POSTERIJHOEK,
die woonplaats kiezen bij
Advokaat B. STAELENS,
kantoor houdende te BRUGGE,
Bevrijdingslaan 4, bus 1.

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

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DIVORIM op 12 juli 1997 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 7 april 1997 van de gemeenteraad van Ieper waarbij het perceel grond, gelegen te Ieper aan de Oudstrijderslaan, met een oppervlakte van 32a 77ca verkocht wordt aan de Tijdelijke Vereniging Rijselfpoort en waarbij haar bod voor dat perceel niet als het hoogste bod in aanmerking wordt genomen;

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 Eerste Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 september 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 oktober 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. DE CONINCK die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat H. BARON die verschijnt voor de verwerende partij en van Advocaat B. STAELENS die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur F. DE BUEL;

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

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. DIMOWO, de n.v. DHEEDENE CONSTRUCT en de n.v. POSTERIJHOEK met een verzoekschrift van 6 augustus 1997 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

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

1.1. Op 6 maart 1995 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper over te gaan tot de verkoop, door tussenkomst van het comité tot aankoop van onroerende goederen te Brugge, van twee percelen grond gelegen nabij de Oudstrijderslaan en de Rijselseweg, een eerste perceel (lot 1) met een oppervlakte van 32a 77ca, een tweede perceel (lot 2) met een oppervlakte van 9a 96ca. Blijkens het schattingsverslag zou de grond 375 fr./m² waard zijn.

1.2. De stad schrijft alle haar bekende geïnteresseerde kopers aan. De geplande verkoop wordt ook bekend gemaakt in regionale kranten met de mededeling dat de biedingen tegen 4 oktober 1996 bij het aankoopcomité verwacht worden. Blijkens het voor de verkoop opgestelde bestek (art. 8) zullen de indieners van een bod daarna de mogelijkheid krijgen "tot opbieden".

1.3. Op 1 oktober 1996 biedt de n.v. DIVORIM voor lot 1 1.755.000 fr. en voor lot 2 176.000 fr. De n.v. DHEEDENE INVEST doet een bod van 300 fr./m² voor lot 1 en 100 fr. voor lot 2.

1.4. Op 10 oktober 1996 deelt het comité tot aankoop van onroerende goederen aan diegenen die een bod hebben gedaan mede dat "als hoogste bod werd geregistreerd: a) voor lot 1 (32a 77 ca) 1.755.000 fr. en b) voor lot 2 (9a 96 ca) 176.000 fr." en dat "zo u dit bod nog wenst te verhogen, ik u verzoek mij tegen uiterlijk 17 oktober 1996 bij aangetekend schrijven het hoger bod te laten kennen".

1.5. Met een op 17 oktober 1996 ter post aangetekend verzonden brief doet de n.v. DHEEDENE INVEST voor lot 1 een hoger bod, nl. 1.500 fr./m².

1.6. Op 21 oktober 1996 deelt het aankoopcomité aan verzoekster en de n.v. DHEEDENE INVEST -zijnde de

twee hoogste bidders- onder meer mede dat het "zinnens is de gronden (loten 1 en 2) toe te wijzen aan de hoogste bieder op dinsdag 5 november om 10u" en dat "het hoogste bod thans bedraagt: a) voor lot 1 (32a 77ca) 4.915.000 fr. en b) voor lot 2 (9a 96ca) 176.000 fr". De kopers worden gevraagd "in een bankwaarborg te voorzien voor de koopprijs en de kosten".

1.7. Blijkens het proces-verbaal, d.d. 5 november 1996, "over de vaststelling van de feiten bij de toewijs" herhaalt, wat lot 1 betreft, "de vertegenwoordiger van de n.v. DIVORIM dat hij geen hoger bod wenst uit te brengen, waarna de ondergetekende instrumenterende ambtenaar met de derde klop het goed toewijst aan de n.v. DHEEDENE mits 4.915.500 fr."

Blijkens voormeld proces-verbaal wordt lot 2 toegewezen aan verzoekster tegen de prijs van 176.000 fr, waarna de partijen verzocht worden een aankoopbelofte te tekenen. Bij de ondertekening van die aankoopbelofte maakt de n.v. DHEEDENE INVEST wel het voorbehoud: "tegen uiterlijk 13 november 1996 zal de bankgarantie en tegen 18 november 1996 de identiteit van de kopende vennootschap worden medegedeeld aan het aankoopcomité Brugge".

1.8. Op 7 november 1996 tekent verzoekster bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar aan tegen de toewijzing van lot 1, onder meer omdat het hoger bod van de n.v. DHEEDENE INVEST laattijdig zou zijn ingediend, en omdat deze n.v. op 17 oktober 1997 geen bankwaarborg overgelegd heeft.

Het aankoopcomité antwoordt verzoekster, op 7 januari 1997, dat voormeld hoger bod niet laattijdig werd ingediend, vermits "uit de poststempel op de briefomslag blijkt dat het bod op 17 oktober 1996, en dus tijdig werd uitgebracht".

1.9. Op 7 april 1997 beslist de gemeenteraad van de stad Ieper de twee percelen grond van het openbaar domein over te hevelen naar het privaat domein van de stad, lot 1 te verkopen aan de Tijdelijke Vereniging Rijselpoort, bestaande uit de volgende rechtspersonen: de n.v. DIMOWO, de n.v. DHEEDENE CONSTRUCT en de n.v. POSTERIJHOEK tegen de prijs van 4.915.000 fr. en lot 2 aan verzoekster tegen de prijs van 176.000 fr.

1.10. De verkoopakte voor lot 1 wordt op 27 juni 1997 door het aankoopcomité verleden.

2.1. Overwegende, wat betreft de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging gestelde voorwaarde van het voorhanden zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat verzoekster uiteenzet wat volgt: de stad Ieper heeft het bijzonder plan van aanleg "Rijsselweg - Oudstrijderslaan" gewijzigd teneinde de betrokken zone te ontsluiten voor "handels-, tertiaire en openbare nutsbedrijven"; zijzelf heeft interesse betoond voor de te koop gestelde percelen "omdat zij een geïnteresseerde cliënte had, de winkelketen Colruyt, die bereid was de kwestieuze gronden van verzoekster te kopen op voorwaarde dat verzoekster zou instaan voor de uitvoering van de wegeniswerken en zou instaan voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen"; de winkelketen Colruyt rekende op een terreinoppervlakte van 12.773 m²; doordat lot 1 van de verkochte percelen niet aangekocht kon worden, zijn de besprekingen met de winkelketen Colruyt "over langere tijd" uitgesteld moeten worden, zijn die besprekingen "uiteindelijk" hervat en is op 12 juni 1997 een overeenkomst tot stand gekomen die rekening houdt met "een inkrimping van de terreinoppervlakte en van het project" (nog slechts 10.000 m²); die overeenkomst bevat een clausule dat, tot op het ogenblik van het opmaken van het definitieve opmetingsplan, de perceelsgrenzen nog kunnen worden gewijzigd maar dit houdt in dat, indien binnen de 16 maand het originele project alsnog

niet gerealiseerd kan worden, "deze planoptie definitief verloren (is)" zonder dat een vernietiging de schade die daaruit voortvloeit nog zal kunnen goedmaken mede omdat het perceel, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften, niet meer zal kunnen worden aangewend voor een winkelactiviteit of een gelijkaardige activiteit;

2.2. Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat het bewijs niet geleverd wordt van het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel; dat zij uiteenzet dat de schorsing van de bestreden beslissing niet inhoudt dat de bestreden akte ongedaan wordt gemaakt, enkel dat zij voor de duur van de procedure ten gronde buiten werking gesteld wordt, zodat verzoekster geen enkel recht op het in het geding zijnde perceel kan doen gelden en de schorsing ook geen invloed kan hebben "op het dossier socio-economische vergunning"; dat zij ook opmerkt dat de overeenkomst tussen verzoekster en de winkelketen Colruyt haar uiteraard niet tegenstelbaar is;

2.3. Overwegende dat de tussenkomende partijen opmerken dat het nadeel erin bestaat dat verzoekster een beoogd project niet heeft kunnen realiseren maar dat verzoekster niet uiteenzet "waarom dit niet kunnen realiseren van een beweerd project voor haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou vormen" vermits geen gegevens worden verstrekt "over haar omzet, winstcijfer, balansen", noch over "de te verwachten winsten en baten van het door haar geformuleerde project"; dat zij daaraan toevoegen dat verzoekster over het project zelf zeer vaag blijft en dat de verwijzing naar een compromis van 12 juni 1997 aantoonst dat, indien er een nadeel zou ontstaan, het "voortvloeit uit de eigen roekeloze handelwijze (van verzoekster)" vermits verzoekster op die dag reeds kennis gehad moet hebben van de verkoop van het betrokken perceel aan een derde;

3. Overwegende dat verzoekster, immobiliënhandelaar en projectontwikkelaar, niet betwist dat het door haar geplande project, te weten de verkoop van de gronden met het oog op de vestiging van een grootwarenhuis, toch doorgang vindt, ook al heeft zij het in haar plannen betrokken perceel 1 niet kunnen verwerven; dat uit de door haar voorgelegde stukken, meer bepaald uit de vergelijking van het oorspronkelijk project dat op 16 september 1996 werd opgemaakt enerzijds en de uiteindelijk op 12 juni 1997 daadwerkelijk afgesloten verkoopovereenkomst met de n.v. Onveco anderzijds, wel blijkt dat het project niet gerealiseerd kan worden voor een oppervlakte van 12.773 m² maar dat het zijn beslag moet krijgen op een oppervlakte van 10.000 m²; dat zulks betekent dat het nadeel erin bestaat dat de verzoekende partij thans een oppervlakte van 2.773 m² niet kan verkopen en dat zij, op het ogenblik van de vernietiging van de verkoop van perceel 1 aan de tussenkomende partijen en van de weigering om haar bod als hoogste bod te aanvaarden, over een stuk grond zal beschikken dat voor haar geen waarde meer heeft;

Overwegende dat verzoekster op geen enkele wijze uiteenzet op welke wijze de noodgedwongen inkrimping van het alsnog gerealiseerde project haar een nadeel berokkent; dat uit de schamele gegevens die zij aan de Raad van State voorlegt ook niet besloten kan worden dat het nadeel, erin bestaande dat verzoekster na de vernietiging van de bestreden beslissing en van de intussen tot stand gekomen verkoopovereenkomst tussen de verwerende en de tussenkomende partijen alsnog eigenaar kan worden van een perceel grond dat voor haar geen economisch nut meer heeft, in haar concreet geval een ernstig karakter heeft;

4. Overwegende dat verzoekster niet aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig

nadeel berokkent; dat de vordering om die reden, en ongeacht de vraag of de vordering ontvankelijk ingediend is, moet verworpen worden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van n.v. DIMOWO, de n.v. DHEEDENE CONSTRUCT en de n.v. POSTERIJHOEK in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier november 1900 zevenennegentig, door de XIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BORRET,	kamervoorzitter,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
	J. BAERT,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BORRET.