RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 69.685 van 19 november 1997
in de zaak A. 65.337/X-7015.

In zake : de b.v. BEBO BEHEER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de gemeente SCHILDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. MEEUSEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Kapucinessenstraat 19,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaten H. SEBREGHTS en L. GOOSSENS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v. BEBO BEHEER op 29 augustus 1995 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 16 februari 1995 van de gemeenteraad van Schilde waarbij de goedkeuring van het wegentracé voor een verkaveling te Schilde, aan Den Aard, op percelen kadastraal bekend Sectie A, nrs. 434/v-t-s-p2-r2 en 441/v2 wordt geweigerd;

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

Gezien de nota’s van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 2 oktober 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 oktober 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat A. MEEUSEN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partij doet gelden wat volgt :

"De verzoekster is een vennootschap 'tot beheer en exploitatie van ondernemingen, roerende en onroerende goederen'. Zij heeft, ter financiering van de aankoop van de gronden, en na een gunstig stedenbouwkundig attest voor de principiële verkavelbaarheid van deze gronden, al haar beschikbare gelden (35 miljoen fr.) geïnvesteerd in dit ene project. Omwille van zijn omvang werden geen andere projecten gestart. Er lopen ook geen andere projecten.

Door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan zij die investering niet valoriseren, alhoewel zij de legitieme verwachting had dit op redelijke termijn te kunnen doen na het probleemloos bekomen van de vergunning. Daardoor dreigt de vennootschap in ernstige problemen te komen. In elk geval is de vennootschap door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing momenteel zonder enige betekenisvolle activiteit. Het terug verkopen van de gronden -met de onmogelijkheid ze te verkavelen- zou niets opbrengen en bovendien zou zo'n maatregel niet ongedaan kunnen gemaakt worden na nietigverklaring. Investeren in een ander project is er niet bij, bij gebrek aan financiële middelen.

De verzoekster heeft ook een personele band -in de persoon van de heer BOUWMAN- met de vennootschap BOUWMAN & PARTNERS, een coördinatiebureau in bouwzaken, dat zich met de coördinatie van de bouwwerken voor de uitrusting en de wegenis zou bezighouden en zijn diensten ook aan kavelkopers zou aanbieden. Dit niet onbelangrijke project bood heel wat perspectieven op werk voor de verzoekster en voor BOUWMAN & PARTNERS. Dit valt allemaal weg door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, die dwingt tot een op termijn dodelijke inactiviteit";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt :

"Zoals reeds boven gezegd kan verzoekster geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanduiden, laat staat bewijzen;

Het beroep dat verzoekster doet op het stedenbouwkundig attest nr. 1 uitgereikt op 03.03.1993 aan Notaris TROQUET, optredend voor de dames BRETZ en HENDRICKX, betrof slechts het perceel Den Aard, sectie A 434/r2, dat, conform de verkavelingsaanvraag dd. 12.03.1993, een perceel van 30.276 vierkante meter indeelde in 2 percelen, met name een perceel van 13.559 vierkante meter en een perceel van 18.814

vierkante meter, beide gelegen aan de openbare weg Den Aard, behoorlijk uitgerust;

Wanneer dan de huidige verzoekster, samen met de medeëigenaars, door hun volmachtdrager, D. VAN DEN BROECK, op 15.02.1994 een verzoek indient tot het verkavelen van de gronden gelegen te Schilde, Den Aard, Afdeling I, Sectie A, nrs. 434/v-t-s-p2-r2 en 441/v2, wordt desbetreffend geen stedenbouwkundig attest nr. 1 aangevraagd, terwijl het voornoemd stedenbouwkundig attest volledig was uitgeput bij de vorige verkavelingsaanvraag die tot doel had een groot perceel te verdelen in 2 percelen, terwijl de verkavelingsaanvraag van 15.02.1994 sloeg op een oppervlakte van ongeveer het dubbele van de eerste oppervlakte, en in plaats van te strekken tot 2 kavels, strekte deze nieuwe verkavelingsaanvraag tot 25 kavels;

Derhalve, het weze herhaald, kan verzoekster geen enkel recht wat dan ook, putten uit het stedenbouwkundig attest nr. 1 dd. 03.03.1993, waar moet vastgesteld worden dat zij zelf nagelaten heeft enig stedenbouwkundig attest nr. 1 aan te vragen;

Bovendien dient uitdrukkelijk verwezen naar de brief door de Gemeente Schilde gericht aan Notaris COUTURIER, in antwoord op zijn brief van 21.12.1994, optredend voor huidig verzoekster;

In haar brief van 30.12.1994 zegt de Gemeente Schilde uitdrukkelijk :

’Tenslotte willen wij u erop wijzen dat volgens art. 57 par. 7 van de wet van de Stedenbouw het niet toegelaten is reclame te maken voor niet-vergunde verkavelingen’.

Inderdaad, het bleek dat huidige verzoekster reeds grootscheepse reclame maakte voor de door haar voorgenomen verkaveling, terwijl de tekst van art. 57 par. 7 desbetreffend geen enkele twijfel overlaat :

’Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met de vermelding van de Gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede met de datum en het nummer van de vergunning’.

Wanneer derhalve huidig verzoekster argumenteert dat zij haar beschikbare gelden heeft geïnvesteerd in dit ene project, wordt desbetreffend geen enkel bewijs voorgebracht, terwijl ten onrechte wordt gesteld dat verzoekster zich zou kunnen steunen op enige legitieme verwachting;

Huidig verzoekster had niet alleen rechtszekerheid kunnen verwerven door het aanvragen van een stedenbouwkundig attest nr. 1, doch had zich bovendien moeten onthouden van speculatieve bezigheden vooraleer haar een behoorlijke verkavelingsvergunning was verleend;

Het feit dat huidig verzoekster zeer oppervlakkig omspringt met haar eigen projecten, mogelijkheden en overeenkomsten kan geen rechten genereren;

Het is ongetwijfeld zo dat huidig verzoekster, gezien de gevoerde reclame, reeds verbintenissen heeft opgenomen met mogelijke kopers, terwijl zij eveneens verwijst naar verbintenissen ten overstaan van haar zustervennootschap BOUWMAN & PARTNERS;

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, de vereiste tot het bekomen van de schorsing van een administratieve beslissing, dient objectief te zijn, en kan uiteraard niet gegrond worden op nalatigheden, oppervlakkigheden of lichtzinnigheden, van verzoekster zelve;

De beslissing van de Gemeenteraad die verzoekster thans bestrijdt, is niet de oorzaak van haar overigens niet bewezen problemen, doch wel het feit dat huidig verzoekster blijkbaar haar wensen voor waarheid neemt, zonder het nemen van enige voorzorgsmaatregel, en zonder enige zorgvuldigheid bij het nemen van mogelijke beslissingen, zij het zelfs contractuele verbintenissen;

Het is treffend dat desbetreffend geen enkel bewijsstuk wordt voorgelegd, zodat in feite wat men als argument wil aanvoeren een argument van louter financiële aard is;

Bij herhaling heeft uw Raad geoordeeld dat een zuiver geldelijk nadeel, waarvan men het herstel kan bekomen op andere wijze, niet constructief is om te voldoen aan de bepaling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, nochtans een wettelijke vereiste tot het bekomen van een schorsing van een administratieve maatregel (zie arresten PEETERS, nr. 35.484 van 31.08.1990, GOSSELAIN en DEMARBAIX, nr. 35.858 van 21.11.1990, A.P.M., 1990, p. 147; zie ook Jean-Paul LAGASSE op. cit, nr. 45 en voetnoten aldaar)";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"Verzoekende partij steunt zich blijkbaar op een stedenbouwkundig attest van 27 oktober 1992. Een stedenbouwkundig attest heeft slechts een geldigheidsduur voor 1 jaar. Er werd blijkbaar geen nieuw stedenbouwkundig attest aangevraagd voorafgaandelijk de uiteindelijke aankopen.

Verzoekster heeft blijkens haar eigen toelichting al haar eieren in één nest gelegd (al haar gelden aangewend tot aankoop van de gronden voor één relatief klein project) zonder dat zij aangeeft zich voldoende te hebben geïnformeerd over de mogelijkheden die er waren. Daargelaten of die beslissing een wijze beslissing is zoals het een goede huisvader past, blijkt de verzoekster alleszins onvoorzichtig te zijn te werk gegaan. Wie al zijn gelden investeert in één project, moet geacht worden

zich voorafgaandelijk aan die investering uitvoerig te hebben geïnformeerd over de mogelijkheden op die plaats en het standpunt van de gemeentelijke administratie evenals dat van de provinciale administratie van stedenbouw. Er wordt geen enkel bewijs daarvan voorgelegd. Blijkbaar is het voorgehouden moeilijk te herstellen ernstig nadeel dan ook het gevolg van het eigengereide en voortvarende optreden op grond van louter algemene en/of persoonlijke meningen, zonder die te toetsen aan de plaatselijke praktijk. De door haar aangevoerde personele band met de vennootschap BOUWMAN & PARTNER kan uiteraard geen nadeel aantonen.

Verzoekende partij motiveert overigens enkel over een financieel nadeel. Volgens een vaststaande rechtspraak van uw Raad is een financieel nadeel in principe steeds herstelbaar. Uit de gegevens die worden voor gebracht kan noch het het element 'moeilijk te herstellen' en evenmin het element 'ernstig nadeel' als bewezen worden aanzien";

Overwegende dat verzoekster blijkens artikel 3 van haar statuten een besloten vennootschap is die onder meer tot doel heeft "het beheer van onroerend of roerend vermogen en de herfinanciering van onroerende goederen aan derden, het aankopen, verkopen, ruilen, doen bouwen, doen verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit doel in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de onroerende goederen te bevorderen"; dat het door een dergelijke vennootschap niet kunnen realiseren van een verkaveling behoort tot het normale bedrijfsrisico, en derhalve in beginsel geen nadeel is dat ernstig is in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat de verzoekende partij niet aantoont dat dit terzake wel het geval zou zijn; dat immers haar argumentatie dat zij "al haar beschikbare gelden (35 miljoen fr.) geïnvesteerd (heeft) in dit ene project", maar dat zij "die investering niet kan valoriseren, alhoewel zij de legitieme verwachting had dit op redelijke termijn te kunnen doen na het probleemloos bekomen van de vergunning", gelet op "een

gunstig stedenbouwkundig attest voor de principiële verkavelbaarheid van deze gronden", en zij daardoor "in ernstige problemen (dreigt) te komen", door geen enkel concreet gegeven wordt gestaafd; dat verzoekende partij zich overigens vergeefs beroept op het gunstig stedenbouwkundig attest dat op 3 maart 1993 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de toemalige eigenaars van het perceel Sectie A, nr. 434 r2 werd afgegeven; dat dit stedenbouwkundig attest geen betrekking heeft op de "principiële verkavelbaarheid" van de percelen die het voorwerp zijn van de ontworpen verkaveling in 25 loten met aanleg van nieuwe verkeerswegen, maar op een deel van de betrokken gronden in slechts 2 loten; dat het nadeel in zoverre niet ernstig is;

Overwegende dat het door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bedoelde nadeel een persoonlijk nadeel is; dat verzoekster zich dan ook niet met goed gevolg kan beroepen op nadelen die de vennootschap BOUWMAN & PARTNERS zou kunnen ondergaan; dat het nadeel in zoverre niet dienstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Enig artikel</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **M. VRINTS.**