

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 72.831 van 30 maart 1998
in de zaak A. 43.352/IX-209.**

In zake : de DOLLAR LAND (Antwerp) LIMITED,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. BOES,
kantoor houdende te BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

de Belgische Staat, vertegenwoordigd door de
Minister van Financiën,
die woonplaats kiest bij
Advocaat bij het Hof van Cassatie A. de BRUYN
en Advocaat L. DE WOLF,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Dalstraat 67, bus 14.

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

Gezien het verzoekschrift dat DOLLAR LAND
(ANTWERP) LIMITED op 13 november 1990 heeft ingediend
om de vernietiging te vorderen van :

1. de beslissing genomen door de Voorzitter van het
Comité tot aankoop van onroerende goederen
Brussel II, namens de Belgische Staat, medegedeeld
bij brief van 8 november 1990, inhoudende o.a. het
opleggen van een bouwverplichting in het kader van
de verkoop door de Belgische Staat van gronden met
een totale oppervlakte van 11 ha 78 a, gelegen te
Brussel en te Zaventem;
2. de beslissing van de Belgische Staat, Ministerie van
Financiën, van 12 november 1990 om de voormelde
gronden, met de vermelde bouwverplichting te verko-
pen aan een ongekende persoon of vennootschap;

Gelet op het arrest nr. 36.204 van
10 januari 1991 waarbij de schorsing van de tenuitvoer-
legging van het bestreden besluit wordt verworpen;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. STEVENS;

Gelet op de beschikking van 22 oktober 1991 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 27 februari 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 maart 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. SMETS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. MERTENS die, loco Advocaat M. BOES, verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat L. DE WOLF, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het 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;

1. Over de gegevens van de zaak.

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

1.1. In het Belgisch Staatsblad van 26 september 1990 wordt, overeenkomstig artikel 2 van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, een bericht opgenomen luidens hetwelk de Belgische Staat voornemens is een perceel grond met een totale oppervlakte van 11 hectaren en 78 aren uit de hand te verkopen, gelegen deels op het grondgebied van de stad Brussel (door het gewestplan Brussel bestemd als industriegebied) en deels op het grondgebied van de gemeente Zaventem (door het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bestemd als gebied voor ambachtelijke nijverheid of voor kleine en middelgrote ondernemingen).

Het bericht besluit als volgt :

"Het goed wordt verkocht aan de meestbiedende.
De biedingen dienen binnen een maand van deze bekendmaking, toegezonden te worden aan het Tweede Comité tot aankoop van onroerende goederen, te 1050 Brussel, Louizalaan 245, 7de verdieping (Tel. 02/641 05 10)".

1.2. Bij aangetekende brieven van 29 oktober 1990 wordt aan de gegadigden die minstens 800 miljoen frank hebben geboden, onder wie de verzoekende partij, meegedeeld dat op 12 november 1990 zal worden overgegaan tot een beperkte verkoop aan de meestbiedende.

In die brieven wordt verder gesteld :

"De verkoop zal geschieden bij opeenvolgende prijsverhogingen van minimum 25 miljoen frank.
De laatste bidder zal op einde van de zitting schriftelijk zijn bod bevestigen, zich verbinden de prijs en de kosten te storten op het bevoegd kantoor der domeinen vóór 22 november 1990 en de verkoopakte te ondertekenen uiterlijk op 30 november 1990".

Aan degenen die minder dan 800 miljoen frank hebben geboden, wordt meegedeeld dat zij aan de verkoop kunnen deelnemen mits hun bod op 800 miljoen frank wordt gebracht.

1.3. Op 8 november 1990 worden aan de potentiële kopers de "bijzondere voorwaarden" meegedeeld die in de verkoopakte zullen worden opgenomen "rekening houdend met de budgettaire en economische belangen die de overheid met deze verkoop op het oog heeft, alsmede met de ligging van het voormeld goed naast de NAVO".

Naast een aantal erfdienstbaarheden die het te verkopen goed bezwaren, hebben die "bijzondere voorwaarden" inzonderheid betrekking op de verplichting om het aangekochte goed "aan te wenden voor de oprichting van gebouwen" en op de verplichting :

- 1° om binnen zes maanden na de ondertekening van de verkoopakte de bouwvergunning aan te vragen voor die gebouwen;
- 2° om binnen zes maanden na het verkrijgen van de bouwvergunning de uitvoering van de bouwwerken aan te vatten;
- 3° en om de uitvoering van de werken te beëindigen binnen drie jaar vanaf het verkrijgen van de bouwvergunning.

Bij het niet nakomen van die verplichtingen zal per kalenderdag vertraging van rechtswege en zonder ingebrekestelling een boete van 1 miljoen frank verschuldigd zijn aan de Belgische Staat.

1.4. Op de op 12 november 1990 georganiseerde "beperkte verkoop" wordt het hoogste bod ten bedrage van 1.475.000.000 frank gedaan door de TOYOTA MOTOR CORPORATION.

De verzoekende partij biedt de op één na hoogste prijs, namelijk 1.450.000.000 frank.

Op dezelfde dag wordt tussen de Belgische Staat en de TOYOTA MOTOR CORPORATION een "wederzijdse verbintenis" gesloten, waarbij laatstgenoemde haar bod bevestigt en zich verbindt het goed aan te kopen, en de aankoopprijs en een provisie voor de kosten vóór 22 november 1990 te betalen en waarbij de Belgische

Staat zich verbindt vóór 1 december 1990 de verkoopakte te verlijden.

Ook op 12 november 1990 ondertekent de verzoekende partij een eenzijdige verbintenis waarbij zij haar bod bevestigt en onvoorwaardelijk aanvaardt om als koper op te treden indien de hoogste bieder zijn verbintenissen niet nakomt.

1.5. De authentieke verkoopakte tussen de Belgische Staat en de n.v. "Toyota Motor Europe Marketing & Engineering" is op 23 november 1990 verleden en onderscheidenlijk op 28 en 29 november 1990 op het 4de, respectievelijk 3de hypotheekkantoor te Brussel overgeschreven.

1.6. Bij arrest nr. 36.204 van 10 januari 1991 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen;

2. Over de rechtspleging.

Overwegende dat door de verwerende partij een "tweede memorie van antwoord" werd ingediend; dat geen enkele bepaling voorziet in de mogelijkheid tot neerlegging van zulk een stuk; dat die "tweede memorie van antwoord" derhalve uit de debatten moet worden geweerd;

3. Over de ontvankelijkheid van het beroep.

3.1. Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat er in hoofde van de verzoekende partij rechtsverwerking is geweest waardoor zij thans geen belang meer heeft om de regelmatigheid van beslissingen met betrekking tot de verkoop van de in het verzoekschrift aangegeven gronden te betwisten; dat zij in dit verband betoogt dat de verzoekende partij op geen enkel moment na de kennisname van de brief van 8 november 1990

waarbij de betwiste bouwverplichting werd opgelegd en vóór of tijdens de koopzitting tegen het opleggen van die verplichting heeft geprotesteerd, noch een vordering tot schorsing heeft ingeleid, maar daarentegen een document heeft ondertekend waarin ze verklaart een dertig dagen geldend bod te doen om de te koop gestelde gronden voor een prijs van 1.450.000.000 frank te kopen onder de gestelde verkoopsvoorwaarden indien de koper in gebreke zou blijven zijn verplichtingen na te leven; dat zij hieruit afleidt dat zij het recht heeft verwerkt om de regelmatigheid van het gevolgde verkoopsprocédé te betwisten;

3.2. Overwegende dat de verzoekende partij repliceert dat zij wel tegen de gestelde verkoopswaarde en de laattijdige mededeling ervan heeft geprotesteerd en dat een afstand van een recht niet kan worden vermoed; dat zij met betrekking tot dit tweede punt verwijst naar de rechtspraak van de Raad van State waaruit zou voortvloeien dat voorafgaand protest niet nodig is om het belang bij de nietigverklaring te behouden zodat, zelfs al zou ze niet hebben geprotesteerd tegen de betwiste verkoopsvoorwaarden, ze toch nog haar belang bij de nietigverklaring van de bestreden beslissing zou behouden; dat zij aanvoert dat het ondertekenen van een verklaring waarbij zij een bod doet op de te koop gestelde gronden voor het geval de koper niet zou voldoen aan zijn verplichtingen, geen enkele afstand van recht bevat en dat integendeel de weigering tot het doen van zulke verklaring als een afstand van recht zou kunnen worden geïnterpreteerd;

3.3. Overwegende dat de verwerende partij "rechtsverwerking" in hoofde van de verzoekende partij afleidt, enerzijds, uit het niet protesteren door haar tegen de verkoopsvoorwaarden na kennisname van de brief van 8 november 1990 en, anderzijds, uit het ondertekenen

door haar van een eenzijdige verbintenis waarbij zij aanvaardt als koper op te treden indien de hoogste bieder zijn verbintenissen niet nakomt; dat moet worden vastgesteld dat de vraag of de verzoekende partij al dan niet heeft geprotesteerd, niets ter zake doet aangezien er nergens de verplichting wordt opgelegd of nergens in de mogelijkheid wordt voorzien om in de loop van de procedure van de verkoop bezwaar of beroep in te dienen tegen de eenzijdig opgelegde verkoopsvoorwaarden; dat derhalve, zelfs indien de verzoekende partij geen bezwaar zou hebben ingediend tegen die voorwaarden, uit dat gegeven geen verlies van het recht om een annulatieberoep in te dienen, kan worden afgeleid; dat het ondertekenen van voornoemde koopbelofte evenmin het verlies met zich meebrengt van het recht om een annulatieberoep in te dienen, noch het belang bij het instellen van zulk een beroep doet teloorgaan; dat de verzoekende partij door het ondertekenen van een verbintenis om bij rouwkoop van de hoogste bieder te kopen tegen de prijs van zijn eigen bod, geen daad heeft gesteld waaruit kan worden afgeleid dat zij heeft verzaakt een annulatieberoep in te stellen tegen de beslissing tot het bepalen van verkoopsvoorwaarden die haar situatie nadelig kunnen beïnvloeden; dat zij door het aangaan van die verbintenis in de gegeven omstandigheden enkel haar belangen, gelet op de onmiddellijke uitvoerbaarheid van de administratieve rechtshandelingen, heeft beogen veilig te stellen; dat de exceptie van niet-ontvankeelijkheid niet gegrond is;

4. Over de gegrondheid van het beroep.

4.1.1. Overwegende dat de verzoekende partij een eerste middel afleidt uit de schending van de artikelen 6 en 6bis (thans 10 en 11) van de Grondwet, doordat de bestreden beslissingen de gelijkheid tussen de kandidaat-kopers hebben doorbroken, met name doordat de voormelde bouwverplichting, zoals zij werd opgelegd

en gesanctioneerd, aan één van de gegadigden, zijnde de groep Toyota, een onwettelijk en discriminerend voordeel heeft toegekend; dat zij dit middel als volgt toelicht :

"Op het eerste gezicht lijken de opgelegde voorwaarde en sanctie dezelfde voor alle gegadigden.

Evenwel, en zoals steeds, moet men oog hebben voor de feiten om na te gaan of een bestuurshandeling, zoals de betwiste voorwaarde, alle gegadigden op gelijke wijze behandelt.

Klaarblijkelijk was het de bedoeling van de tegenpartij, om de gronden aan de groep Toyota te verkopen, maar bleek dat dit wel eens zou kunnen mislukken, gelet op de belangstelling van andere geïnteresseerden.

Eigenlijk zou dit de tegenpartij moeten verheugd hebben, want aldus zou zij het hoogste en voordeligste bod bekomen.

De opgelegde voorwaarde is niet verklaarbaar vanuit het belang van 's Rijks financiën, want onder meer verzoekster heeft niet verder durven bieden dan voormeld bedrag, precies omwille van deze voorwaarde.

Deze voorwaarde was op maat gesneden voor de groep Toyota, die reeds ver gevorderd was met haar bouwplannen, en voor wie de voorwaarde noch de sanctie een probleem uitmaakte.

Die ongelijkheid in feite wordt nog verstrekt door de zeer laattijdige mededeling van deze voorwaarde, die het andere gegadigden practisch onmogelijk maakte na te gaan of zij al dan niet in staat zouden zijn om binnen de zes maanden een bouwvergunning aan te vragen.

Er kan dus geen twijfel over bestaan dat de eerste bestreden beslissing, en bij wijze van gevolg de tweede bestreden beslissing, discrimineerde ten voordele van de groep Toyota, en ten nadele van onder meer verzoekster";

4.1.2. Overwegende dat de verwerende partij hierop als volgt antwoordt :

"Het is een volkomen legitiem oogmerk van de administratie bij het opzetten van de verkoop van belangrijke onroerende goederen uit het overheidsdomein maximale opbrengst voor de Staat na te streven, zowel op direkte wijze - de koopsom - als op indirecte wijze, door ernaar te streven dat aan de verkochte goederen een bestemming wordt gegeven die indirect blijvende en belangrijke voordelen voor de Staat kan opleveren.

Om deze reden is het volkomen ten onrechte dat eiseres stelt dat het opleggen van bouwvoorwaarden o.m. voor haar een hinderpaal is geweest om nog

hogere prijzen te bieden en derhalve in het nadeel van de schatkist heeft gewerkt : het voor- of nadeel van de schatkist kan inderdaad niet worden afgewogen aan de hand van de eigenlijke koopprijs alleen.

Supra, sub. II.4.2, is uiteengezet waarom aldus de voorkeur diende te worden gegeven aan kandidaat-kopers waarvan verwacht kon worden dat zij op korte termijn tewerkstelling zouden kunnen realiseren op de te verkopen onroerende goederen.

Teneinde deze voorkeur voor kandidaat-kopers met korte termijn aanwendingsplannen uit te drukken en kandidaat-kopers met speculatieve aanwendingsplannen of zonder konkrete plannen niet aan te moedigen, heeft de administratie beslist een bouwverplichting toe te voegen aan het lastencohier van de verkoop.

Deze bouwverplichting is evenwel zeer beperkt gehouden.

In artikel 1 van de op 8 november 1990 meegedeelde bijzondere voorwaarden, wordt de verplichting opgelegd binnen de zes maanden na aankoop een bouwvergunning te bekomen voor 'bebouwing' die op geen enkele wijze verder wordt bepaald qua omvang.

Men voldoet, extreem gesteld, reeds in rechte aan deze voorwaarde door het aanvragen van een bouwvergunning voor het optrekken van een garagebox op het terrein van 11 ha 78 a ...

In artikel 2.a wordt voorgeschreven binnen de zes maanden na aflevering van de bouwvergunning de nog steeds niet qua omvang omschreven 'bebouwing' aan te vatten.

In artikel 2.b wordt voorgeschreven dat 'deze' bebouwing binnen de drie jaar voltooid moet zijn.

Het is een verkeerde voorstelling van zaken te stellen dat de bouwvoorwaarden 'op maat van Toyota' waren gesneden : vooreerst omdat ze te beperkt en te vaag zijn om 'op maat' te worden genoemd, vervolgens omdat deze voorwaarden in hun beperktheid voor geen enkele koper met enigszins konkrete aanwendingsplannen een probleem hebben kunnen vormen.

Aldus uiterst summier omschreven, gaat het klaarblijkelijk om een objektief criterium, op basis waarvan de potentiële kopers worden georiënteerd (vgl. R.v.St., n° 18.967 van 10 mei 1978, Nicolas; R.v.St., n° 20.931, van 5 februari 1981, Dolphyns Thirion).

Met dit criterium worden, zoals gezegd, kategoriën van kopers respektievelijk aangetrokken of ontmoedigd; het gaat dus om een algemeen criterium, niet om voorwaarden die beogen individuele kandidaat-kopers te bevoordelen of te benadelen (vgl. R.v.St., n° 1989, van 28 november 1952, Laevens; R.v.St., n° 3998, van 14 januari 1955, Lion & Barry).

Het is tenslotte duidelijk dat het criterium niet arbitrair is, maar rechtstreeks verband houdt met, en de vertaling is van legitieme schatkist-oogmerken van de administratie (Vgl met Leroy, Sur la frontière

entre distinction admissible et discrimination prohibée, Mélanges, Raymond Vanderelst, t. II, blz. 559, met overzicht van rechtspraak).

Er kan aldus geen sprake zijn van enige schending van het gelijkheidsbeginsel of van discriminerend optreden.

De eerder late mededeling van deze, het weze herhaald, beperkte voorwaarden is veroorzaakt door problemen bij het bekomen van de N.A.V.O.-voorwaarden (cfr. supra, II, 4.1) en is op geen enkele wijze intentioneel vertraagd geworden.

De eerste aanwijzing daarvoor ontbreekt trouwens volkomen.

Mocht trouwens de mededeling niet alleen laat, maar zonder meer laattijdig zijn gebeurd, dan stelt zich de vraag hoe het komt dat eiseres desondanks zonder enig voorbehoud een verbintenis heeft onderschreven als koper in geval van rouwkoop van de eerste koper.

Als het waar zou zijn dat de uiteindelijke koper Toyota een vergevorderd inplantingsplan zou hebben gehad voor de te verkopen terreinen en als het bovendien waar zou zijn, zoals eiseres stelt, dat de administratie inderdaad de bedoeling had zo mogelijk aan Toyota te verkopen, dan ware het veel eenvoudiger geweest :

- ofwel de bouwvoorwaarden strenger te maken, door ze qua minimale omvang of bouwvolume te omschrijven,
- ofwel een ander verkoopsprocédé te gebruiken.

Daarbij mag niet uit het oog worden verloren dat het niet volstond voor de koper, in casu Toyota, te voldoen aan de opgelegde bouwvoorwaarden, maar het daarenboven ook nog noodzakelijk was de hoogste prijs te bieden.

Dit laatste element ontsnapt uiteraard helemaal aan het impakt van de administratie, maar is daarentegen grotendeels onderworpen aan de houding van de andere kandidaat-kopers, waaronder eiseres".

4.1.3. Overwegende dat de verzoekende partij als volgt repliceert :

"In het eerste middel houdt verzoekende partij voor, dat de opgelegde voorwaarden zodanig waren geformuleerd, en op zodanige wijze waren medegedeeld, dat zij aan een van de gegadigden, de koopster, een onrechtmatig discriminerend voordeel gaven.

Zoals uit de bespreking van de feiten is gebleken, was het van meet af aan de bedoeling de gronden te verkopen aan Toyota; Toyota had blijkbaar reeds plannen om aldaar zijn hoofdkwartier te vestigen.

Nu de tegenpartij ervoor gekozen heeft, om ook aan andere gegadigden de kans te geven om de gronden aan

te kopen, moest zij alle gegadigden op voet van gelijkheid behandelen. Het verweer, dat de voorwaarden golden voor alle gegadigden, en aan allen werden medegedeeld, zodat zij op voet van gelijkheid werden behandeld, gaat in casu niet op, en wel hierom : de bijzondere voorwaarden waren op maat gesneden voor Toyota, dat blijkt uit de feiten. Bovendien werden zij medegedeeld op zodanig laattijdig ogenblik, dat andere gegadigden dan Toyota de kans niet hadden om na te gaan of zij die voorwaarden konden naleven (door bv. na te gaan of het haalbaar was projecten uit te werken waarvoor binnen zes maanden een bouwvergunning kon worden aangevraagd).

De tegenpartij had haar doel, nl. industrialisering en bevordering van de werkgelegenheid evengoed kunnen bereiken, als zij een langere termijn voor het indienen van de bouwaanvraag, had bepaald of minstens deze voorwaarden van meet af aan (26 september 1990) had bekendgemaakt.

De veronderstelling dat andere gegadigden de gronden speculatief zouden aankopen en in portefeuille houden, is nogal vreemd, als men beseft dat verzoekende partij, zelfsonder de gegeven omstandigheden, een bedrag uit te geven van meer dan anderhalf miljard (aankoop plus kosten). Economische wetmatigheden alleen zouden verzoekende partij ertoe gebracht hebben zo snel mogelijk projecten te realiseren om haar geïnvesteerd kapitaal te recupereren.

Punt is, dat zowel de voorwaarden als het tijdstip van de mededeling, het effect beoogden en bereikten om Toyota een voordeel te verschaffen.

En dat was nodig, want waar eerst gepraat werd over een prijs van 500 à 600 miljoen frank, bleken er gegadigden te zijn die hoger wilden gaan, en er zou m.a.w. wel eens een risico kunnen zijn, dat andere gegadigden op de koopzitting een hogere prijs zouden bieden dan Toyota bereid was te betalen.

Dankzij de voorwaarden en hun laattijdige betekening, zijn 'alle gebeurtenissen in die zaak ... voor de volle honderd procent verlopen zoals in het voorziene scenario', aldus minister Chabert";

4.1.3.1. Overwegende dat de grondwettelijke regels van gelijkheid en niet-discriminatie niet uitsluiten dat een verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is; dat dezelfde regels zich ertegen verzetten dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de aangevochten beslissing in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld,

zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat;

4.1.3.2. Overwegende dat de opgelegde bouwverplichting en de eraan verbonden boete bij niet-uitvoering, op gelijke wijze gelden voor alle gegadigden; dat het gelijkheidsbeginsel derhalve slechts geschonden zou kunnen zijn indien mocht blijken dat de verzoekende partij zich in een wezenlijk verschillende situatie zou bevinden in vergelijking met andere gegadigden, met name met de koper van de te koop gestelde gronden, en er voor de aangeklaagde gelijke behandeling geen redelijke verantwoording zou bestaan; dat, aangenomen dat de verzoekende partij zich ten aanzien van de bestemming van de gronden in een wezenlijk verschillende situatie bevindt in vergelijking met andere gegadigden, nu zij een vastgoedmaatschappij is die de gronden niet voor eigen gebruik zal aanwenden terwijl dit wel het geval is voor andere gegadigden, er in ieder geval een redelijke verantwoording bestaat voor de ten aanzien van iedere gegadigde opgelegde bouwverplichting; dat de overheid immers met de verkoop van de betrokken gronden niet alleen budgettaire doeleinden op het oog heeft gehad, maar ook economische, met name het bevorderen van de economische expansie en van de tewerkstelling; dat de overheid, die per definitie het algemeen belang dient te behartigen, vermocht rekening te houden met laatstgenoemde doeleinden en in het licht van het bereiken ervan een bouwverplichting vermocht op te leggen om aldus kandidaat-kopers die op korte termijn een economische aanwending van de te koop gestelde gronden konden realiseren, aan te moedigen en kandidaat-kopers zonder concrete plannen of met speculatieve doeleinden, te ontmoedigen; dat de opgelegde bouwverplichting derhalve wordt verantwoord door een motief van algemeen belang en door het opleggen ervan ten aanzien van alle kandidaat-kopers, het gelijkheidsbeginsel niet werd geschonden; dat de verzoekende partij voorts niet beweert dat

het gelijkheidsbeginsel zou worden geschonden door de laattijdige bekendmaking van de bijzondere verkoopswaarden, maar enkel dat hierdoor de "ongelijkheid in feite" wordt versterkt; dat nu is aangetoond dat het gelijkheidsbeginsel te dezen niet is geschonden, er dan ook geen sprake kan zijn van een "versterking" van de schending ervan; dat het eerste middel niet gegrond is;

4.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij een tweede middel afleidt uit de schending van het motiveeringsbeginsel en uit de schending van het beginsel van de fair-play, doordat de bestreden beslissingen niet steunen op de rechtens vereiste feitelijke grondslag, en met name niet berusten op aanvaardbare feitelijke motieven, en doordat de laattijdigheid van de mededeling van de bijkomende voorwaarde niet fair is ten aanzien van verzoekster;

4.2.2. Overwegende dat de verwerende partij aanvoert dat uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt dat het middel ongegrond is; dat zij voorts verwijst naar haar uiteenzetting betreffende het eerste middel;

4.2.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord hierop als volgt repliqueert :

"Uit niets blijkt dat de tegenpartij om haar doel van industrialisering en tewerkstelling te bereiken, de termijn voor het indienen van een bouwaanvraag op 6 maanden diende te bepalen, noch dat zulke voorwaarde slechts 3 dagen voor de koopzitting kon worden medegedeeld.

Het kontakteren van architecten en aannemers, het opmaken van plannen, het zoeken van de meest geschikte bestemming van de gebouwen, voor een terrein van 11 hektaren, is geen sinecure en is onder normale omstandigheden onmogelijk te realiseren op 6 maanden tijd. Tenzij natuurlijk men op voorhand weet, zoals Toyota het wist, dat men het hele terrein aan een onderneming zal besteden die bovendien ook al weet

welke gebouwen nodig zijn en waar ze worden ingeplant.

Met name de termijn van zes maanden steunt op geen aantoonbaar feit en mist feitelijke motivering. Een redelijke termijn ware bv. een jaar geweest en die termijn zou ook andere gegadigden in meer gelijke omstandigheden hebben geplaatst.

In het middel houdt verzoekende partij voor, dat de laattijdigheid van de mededeling van de voorwaarden een schending van het fair-play beginsel inhoudt.

Het hoeft geen betoog dat zo deze voorwaarden tijdig waren medegedeeld, uit niets blijkt dat ze niet reeds op 26 september 1990 hadden kunnen worden bekendgemaakt, verzoekende partij over voldoende tijd had beschikt om na te gaan welke projecten zij zou kunnen rond krijgen binnen zes maanden na aankoop, en in functie daarvan tot een korrekt bod had kunnen komen.

De laattijdigheid van de mededeling heeft haar belet dit te onderzoeken en bij wijze van gevolg heeft zij niet met kennis van zaken kunnen bieden en voluit haar kans kunnen gaan";

4.2.4.1. Overwegende dat, waar de verzoekende partij in haar verzoekschrift aanvoert dat de bestreden beslissingen niet steunen op een rechtens vereiste feitelijke grondslag, zij moet worden geacht die kritiek te betrekken op de eerste bestreden beslissing en met name op de "bijzondere voorwaarden", medegedeeld met de brief van 8 november 1990;

4.2.4.2. Overwegende dat uit het dossier blijkt dat het opleggen van die voorwaarden wel steunt op motieven, met name de in de brief van 8 november 1990 aangegeven budgettaire en economische motieven; dat die motieven geenszins kennelijk onredelijk, maar daarentegen aanvaardbaar zijn; dat zulks ook het geval is voor de verplichting om binnen de zes maanden na de ondertekening van de verkoopakte de bouwvergunning aan te vragen voor de oprichting van gebouwen; dat het weliswaar mogelijk is dat die voorwaarde voor de verzoekende partij moeilijker te realiseren was dan voor andere gegadigden, daar zij actief is in de immobiliënsector en nog geen dermate vaste plannen met deze gronden had dat zij binnen zes maanden na aankoop ervan in staat zou

zijn een deugdelijke bouwvergunning aan te vragen; dat zulks evenwel de feitelijke motivering van de eerste bestreden beslissing niet aantast; dat immers van een overheid niet kan worden geëist, dat zij bij het opleggen van voorwaarden inzake een verkoop van gronden rekening houdt met de feitelijke situatie, de doelstellingen of de plannen van iedere mogelijke gegadigde; dat daarentegen motieven van algemeen belang ten grondslag moeten liggen aan de bepaling van die voorwaarden; dat het argument van de verzoekende partij dat een termijn van een jaar redelijk ware geweest, maar één van zes maanden niet, een opportunistiekritiek betreft die niet vermag aan te tonen dat de bestreden beslissing de rechtens vereiste feitelijke grondslag mist;

4.2.4.3. Overwegende dat er slechts een schending van het beginsel van de fair-play aanwezig is wanneer de overheid, te kwader trouw zijnde, tracht met ongeoorloofde middelen de verkrijging door de burger van zijn aanspraak te verhinderen of te bemoeilijken; dat zulks te dezen niet wordt aangetoond; dat de verzoekende partij niet bewijst dat de late bekendmaking, door de overheid, van de bijzondere verkoopsvoorwaarden was ingegeven door de bedoeling haar op ongeoorloofde wijze uit te sluiten als koper van de te koop gestelde gronden; dat de bewering dat de bijzondere voorwaarden reeds op 26 september 1990 - datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht dat de voornoemde gronden te koop worden gesteld -, hadden kunnen worden bekendgemaakt, overigens wordt tegengesproken door de gegevens van het dossier waaruit blijkt dat de verwerende partij slechts op 17 oktober 1990 kennis heeft gekregen van de definitieve veiligheidsvoorschriften voorgeschreven door de N.A.V.O., die belangrijke implicaties hadden ten aanzien van de op te richten gebouwen en die in de bijzondere verkoopsvoorwaarden moesten worden verwerkt; dat de snelle afhandeling van de verkoop zijn verklaring vindt in de voorwaarde van het

proces-verbaal van overgave van de betrokken gronden aan de Administratie van de BTW, Registratie en Domeinen, die bepaalt dat indien de overdracht of verkoop niet doorgaat vóór 1 december 1990, het goed aan het Ministerie van Landsverdediging zal worden teruggegeven, met het oog op reffectatie; dat de bijzondere verkoopsvoorwaarden aan alle kandidaten voor de aankoop van de gronden op hetzelfde ogenblik ter kennis werden gebracht; dat zo die effectief laat is gebeurd, dit enkele gegeven nog niet bewijst dat de verwerende partij de verzoekende partij op ongeoorloofde wijze heeft willen uitsluiten als koper van de betrokken gronden;

4.2.4.3. Overwegende dat het tweede middel niet gegrond is;

4.3.1. Overwegende dat de verzoekende partij na kennisname van het administratief dossier, in haar memorie van wederantwoord, als derde middel aanvoert dat er geen bewijs is dat de n.v. Toyota Motor Europe Marketing and Engineering een bod heeft uitgebracht voor de aankoop van de te koop gestelde gronden; dat zij in haar laatste memorie, na inzage van de bijkomende stukken opgevraagd door het bevoegde lid van het Auditoraat, erkent dat er wel een bod is gedaan, maar dat dit bod in strijd met de gecoördineerde wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken, die van openbare orde zijn, in het Engels was gesteld, zodat het bod van die vennootschap nietig was, en ze niet had mogen worden toegelaten op de beperkte hoorzitting van 12 november 1990;

4.3.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie repliceert dat geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling de wijze van verkopen regelt; dat zij betoogt dat de bestuurstaalwetten terzake geen verplichtingen opleggen, daar artikel 52 van die wetten slechts van toepassing is op "de akten en bescheiden

die voorgeschreven zijn bij de wetten en reglementen" en op "die welke bestemd zijn voor hun personeel", terwijl dat artikel niet bij analogie mag worden uitgebreid tot andere gevallen;

4.3.3. Overwegende dat uit geen enkele wettelijke bepaling voortvloeit dat een bod op een door de overheid op grond van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen te koop gestelde onroerende goederen enkel in het Nederlands, het Frans of het Duits zou mogen worden gedaan; dat zulk een bod inzonderheid niet kan worden beschouwd als een akte of bescheid voorgeschreven bij de wetten en reglementen in de zin van artikel 52, § 1, eerste lid, van de op 18 juli 1966 gecoördineerde wetten op het gebruik der talen in bestuurszaken; dat het middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig maart 1900 achtennegentig, door de IXe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	G. BAETEMAN,	eerste voorzitter van
		de Raad van State,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
	J. SMETS,	staatsraad,
	M. MILOJKOWIC,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

M. MILOJKOWIC.

G. BAETEMAN.