

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 88.280 van 27 juni 2000  
in de zaak A. 88.667/XII-2372.**

In zake : de BVBA LURESTHO,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat L. DE SCHRIJVER,  
kantoor houdende te GENT,  
Apostelhuizen 26 R, bus 10

tegen :

de stad LOKEREN.

-----  
**D E R A A D V A N S T A T E, XIIe K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat de BVBA LURESTHO op 24 december 1999 heeft ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van het besluit van 25 oktober 1999 van de gemeenteraad van de stad Lokeren waarbij haar bod op de door de stad Lokeren in verkoop gestelde handelseigendom (Parkhotel) als laattijdig afgewezen wordt en waarbij de verkoopbelofte wordt goedgekeurd die de stad heeft aangegaan met de NV DHOLLANDER en de NV TEMA;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekende partij de vernietiging vordert van dezelfde beslissing;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur P. DE SOMERE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 3 april 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 mei 2000;

Gehoord het verslag van staatsraad A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. CORNELIS, die loco advocaat L. DE SCHRIJVER verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat J. HAENTJENS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord adjunct-auditeur P. DE SOMERE, daartoe gemachtigd bij beslissing van de auditeur-generaal van 23 februari 2000, in haar eensluidend advies;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en 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;

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

1.1. Tussen de stad Lokeren en de PVBA LURESTHO bestaat een overeenkomst voor de uitbating van een hotel-restaurant, eigendom van de stad Lokeren. Luidens artikel 9 van de overeenkomst heeft zij een looptijd van vijftig jaar, ingaande op 24 maart 1958.

1.2. Op 5 maart 1997 wordt door het Tweede Aankoopcomité van onroerende goederen te Gent (hierna : "het aankoopcomité") een verkoopbelofte opgesteld waarbij de stad Lokeren aan Luc MACHTELINCKX, handelend in naam en voor rekening van de NV Parkhotel Lokeren,

vennootschap in oprichting, onder voorwaarde een optie verleent op de grond en de gebouwen gelegen te Lokeren, Antwerpse Steenweg 1-2-3 met een oppervlakte van 1 ha, 8 a en 28 ca (het "Parkhotel").

Bij gemeenteraadsbesluit van 28 april 1997 wordt de onderhandse verkoop van het goed voor de prijs van 28.500.000 frank goedgekeurd, conform de voorwaarden van de voorgelegde verkoopbelofte en de ontwerpakte van verkoop van het aankoopcomité.

De gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen schorst het gemeenteraadsbesluit van 28 april 1997 wegens strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur en de schending van het algemeen belang, aangezien niet voldoende wordt aangetoond welke redenen van algemeen belang een afwijking van de procedure van openbare verkoop konden verantwoorden en aangezien de stad, door de verkoop de uitvoering van het BPA "Boswijk" blokkeert.

Bij besluit van 1 september 1997 trekt de gemeenteraad het geschorste besluit van 28 april 1997 in.

1.3. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de toezichthoudende overheid betreffende het blokkeren van het BPA, wordt het betreffende onroerend goed onderverdeeld in 2 loten : 6.460 m<sup>2</sup> gelegen in een zone voor horecabedrijven wordt lot 1 en 4.428 m<sup>2</sup> gelegen in een zone bestemd voor openbaar park wordt lot 2.

1.4. Op 7 september 1998 besluit de gemeenteraad tot de openbare verkoop van de gebouwen en de grond van het Parkhotel (lot 1). De verkoopprijs moet minimum het bedrag van het schattingsverslag, met name 25.735.000 frank bedragen, en de aankoopakte moet een aankoopverplichting van lot 2 bevatten van zodra de

opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de wijziging van het BPA "Boswijk", is vervuld. Ook moet de koper de huidige exploitatieovereenkomst definitief en onherroepelijk overnemen en treedt hij in alle rechten en plichten van de stad Lokeren m.b.t. de exploitatieovereenkomst. Tenslotte wordt bepaald dat de openbare verkoop zal geschieden volgens de procedure voorgesteld door het aankoopcomité (beroep op de markt met de mogelijkheid tot schriftelijk continu opbod).

1.5. De NV Parkhotel Lokeren heeft op 18 februari 1999 een bod gedaan van 25.750.000 frank, en een laatste bod op 7 juli 1999 van 32.000.000 frank.

Op 22 juli 1999 is haar medegedeeld dat een bod van 32.500.000 frank was gedaan en werd zij verzocht binnen de 8 dagen te laten weten of, en zoja met welk bedrag, zij de verkoopsom wenste te verhogen.

1.6. Op 28 juli 1999 dagvaardt de huidige verzoekende partij, wiens zaakvoerder ook actief is in de NV Parkhotel, de stad Lokeren en de Belgische Staat voor de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, zetelend in kort geding, teneinde het voorlopig verbod te horen uitspreken om de eigendom gelegen te Lokeren, Antwerpsesteenweg 5 en 7, definitief toe te wijzen aan een derde, in afwachting van een uitspraak ten gronde over de geldigheid van de gevolgde procedure en het voorkooprecht van verzoekster.

Bij beschikking in kort geding van 29 juli 1999 wordt de vordering als ongegrond afgewezen.

1.7. Op 18 augustus 1999 redigeert het aankoopcomité een "verkoopbelofte" tussen de stad Lokeren en de NV Dhollander en de NV Tema waarbij het Parkhotel het voorwerp wordt gemaakt van een optie van verkoop voor de prijs van 32.500.000 frank die geldt tot 26 augustus 1999, die verleend wordt onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad en niet-optreden

van de toezichthoudende overheid en die gelicht wordt door middel van de formele aanvaarding én de storting van 25% van de verkoopprijs binnen de optietermijn; volgens de verkoopbelofte komt de verkoop tot stand op het ogenblik dat de optie wordt gelicht.

1.8. Op 20 augustus 1999 dagvaardt de verzoekende partij de stad Lokeren en de Belgische Staat opnieuw voor de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde teneinde, in hoofddorde, en voor zover zou zijn overgaan tot een definitieve toewijs, de tussengekomen overdracht aan een derde nietig te verklaren en vooralsnog aan verzoekster toe te wijzen voor de prijs van 32.500.000 frank.

1.9. Op 1 oktober 1999 doet de verzoekende partij een bod ten bedrage van 33.000.000 frank. Bij schrijven van 5 oktober 1999 antwoordt het aankoopcomité dat het dossier door haar werd afgehandeld en voor verder gevolg werd overgemaakt aan de stad Lokeren met het oog op goedkeuring van het met de hoogste bieder bereikte akkoord, en dat het bod van verzoekster laattijdig is.

1.10. Op 25 oktober 1999 beslist de gemeenteraad van de stad Lokeren met het thans bestreden besluit het bod van 33.000.000 frank, gedaan door de verzoekende partij met aangetekende brief van 1 oktober 1999, af te wijzen, en de verkoopbelofte van 18 augustus 1999 vastgelegd tussen de stad Lokeren, de NV Dhollander en de NV Tema betreffende het voornoemd "lot 1" voor de prijs van 32.500.000 frank goed te keuren.

De inhoud van deze beslissing wordt aan verzoekster meegedeeld bij aangetekend schrijven van 12 november 1999;

2. 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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.1. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat de verzoekende partij het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat als volgt adstrueert :

- door de publiciteit die rond de verkoop van het door haar uitgebate hotel is gevoerd heeft zij "reeds heel wat commerciële schade geleden", onder meer door afgezegde reserveringen; die schade is moeilijk becijferbaar inzonderheid waar zij het imagoverlies betreft dat verbonden is met de onzekerheid over het voortbestaan van de zaak; die schade zal in de toekomst nog vergroten omdat er onzekerheid bestaat over te verrichten investeringen in een zaak waarvan het concessiecontract afloopt in 2008;
- in de overeenkomst die zij met de stad heeft zijn een aantal bepalingen opgenomen die niet zonder meer door een private eigenaar ingevuld kunnen worden, zoals artikel 6, dat de exploitant verplicht de prijs van de consummaties aan het stadsbestuur mede te delen;
- de verkoop dreigt definitief en onherroepelijk te worden wanneer een annulatiearrest volgens de gewone procedure afgewacht moet worden;

3.2. Overwegende dat de verwerende partij daarop antwoordt wat volgt :

- schade die reeds ondergaan is kan door een schorsingsarrest niet teniet gedaan worden; de verwijzing naar de commerciële schade en het imagoverlies is zeer algemeen geformuleerd; schade die geweten wordt aan de nietverlenging van de overeenkomst in 2008 kan nu niet in

rekening worden gebracht want zij zal te wijten zijn aan beslissingen die in de toekomst nog genomen moeten worden;

- de verzoekende partij toont niet concreet aan welk nadeel zij zal ondergaan indien de exploitatieovereenkomst door een private eigenaar wordt overgenomen;
- de verzoekende partij heeft aan de burgerlijke rechter gevraagd om de verkoop nietig te verklaren en haar het goed toe te wijzen voor de prijs van 32.500.000 frank met ondergeschikt een schadevergoeding van 100.000 frank voor de schade die zij als exploitant lijdt;

3.3.1. Overwegende dat de Raad van State bij het onderzoek van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel vooraf vaststelt dat hij niet over het bewijs beschikt dat het contract tussen de stad Lokeren en de NV's DHOLLANDER en TEMA reeds tot stand gekomen is;

3.3.2. Overwegende, wat betreft de aangevoerde commerciële schade die gekoppeld wordt aan de publiciteit gevoerd rondom de verkoop van het Parkhotel, dat de verzoekende partij geen enkel concreet bewijs voorlegt van haar bewering betreffende eventueel afgezegde reserveringen; dat trouwens een reeds geleden nadeel niet goedge maakt kan worden door een schorsings-arrest; dat, wat betreft de vrees van de verzoekende partij dat in de toekomst reserveringen zullen uitblijven, de verzoekende partij zich beroept op een financieel nadeel, dat in beginsel herstelbaar is; dat trouwens, waar de verzoekende partij haar nadeel koppelt aan de publiciteit die rond de verkoop gevoerd is, opgemerkt wordt dat zij niet aantoonst dat de verkoop buiten de beperkte kring van rechtstreeks geïnteresseerde kopers bekend geraakt is en daar in verband gesteld met een te vrezen vermindering van de dienstverlening en dat het trouwens weinig waarschijnlijk is dat klanten zich zullen laten imponeren door het feit dat de zaak van eigenaar verandert wanneer de uitbater, die recht-

streeks verantwoordelijk is voor de te leveren diensten, toch dezelfde blijft;

Overwegende, wat betreft de belemmeringen die de verzoekende partij vreest te zullen ondervinden van de onmogelijkheid om de zaak verder in normale omstandigheden, d.w.z. met de nodige investeringen, uit te baten, dat enerzijds de verkoop van het Parkhotel gebeurt onder de formele voorwaarde dat de koper de exploitatieovereenkomst met de verzoekende partij integraal overneemt -wat aan de verzoekende partij de mogelijkheid tot verdere exploitatie volgens de bepalingen van die overeenkomst garandeert- terwijl anderzijds de exploitatieovereenkomst in 2008 toch ten einde loopt, wat betekent dat ook wanneer het contract met de stad verder uitwerking krijgt de verzoekende partij rekening moet houden met onzekerheden die zich in 2008 kunnen voordoen;

Overwegende dat de verzoekende partij, onder verwijzing naar artikel 6 van de exploitatieovereenkomst dat haar de verplichting oplegt de prijzen van de consummaties aan het stadsbestuur mede te delen, opmerkt dat de exploitatieovereenkomst niet werkbaar kan overgedragen worden van een openbaar bestuur naar een nieuwe eigenaar uit de private sector; dat evenwel, in de hypothese dat de stelling van de verzoekende partij met betrekking tot artikel 6 de juiste is, de gehele exploitatieovereenkomst daarmee haar zin niet verliest; dat voor het overige de verzoekende partij niet preciseert welk nadeel zij zal ondergaan door het feit dat zij voortaan met een eigenaar uit de privé-sector te maken heeft;

Overwegende ten slotte dat de verzoekende partij niet uiteenzet op welke wijze haar situatie zal veranderen door het feit dat pas later vastgesteld wordt dat het bestreden gemeenteraadsbesluit onwettig is; dat

immers dat later definitief onwettig bevinden insluit dat de wilsuiking van de stad bij het tot stand komen van de burgerrechtelijke overeenkomst ab initio ongeldig is en dat de burgerlijke rechter, geadieerd met de vraag of het contract rechtsgeldig tot stand gekomen is en dienvolgens rechtskracht kan hebben, door die erga omnes geldende vaststelling gebonden is;

3.3.3. Overwegende dat de verzoekende partij het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet aantoot,

#### **B E S L U I T :**

##### **Artikel 1.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

##### **Artikel 2.**

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare  
terechtzing, op zevenentwintig juni 2000, door de  
XIIe kamer, die was samengesteld uit :

|        |                     |                  |
|--------|---------------------|------------------|
| de HH. | D. VERBIEST,        | kamervoorzitter, |
|        | A. VANDENDRIESSCHE, | staatsraad,      |
|        | J. BAERT,           | staatsraad,      |
| Mevr.  | S. DOMS,            | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**S. DOMS.**

**D. VERBIEST.**