

BR.001/2011



ST-053 B

IN op woensdag

16 - 11 - 2016

792 + DVS



Kopie

Afgeleverd aan: mr. DECLERCQ Philippe
art. 792 Ger. W.

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

3893

Uitgifte

Repertoriumnummer 2016/ 8359
Datum van uitspraak - 25 -10- 2016
Rolnummer 2013/AR/2664

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

Niet aan te bleden aan de ontvanger

Eindarrest
(ged.hervorming)

Hof van beroep Brussel

Arrest

1^e kamer,
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000698134-0001-0012-01-01-1



INZAKE VAN :

De **WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het **Vlaamse Gewest**, waarvan de burelen gevestigd zijn te 3000 LEUVEN, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

appellant tegen een vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 4 oktober 2013,

vertegenwoordigd door Meester D. MUÑIZ ESPINOZA loco Meester Philippe DECLERCQ, advocaat te 3320 HOEGAARDEN, Gemeenteplein 25,

TEGEN :

25 -10- 2016

1) De _____, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te _____ HALLE, _____, Ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer _____,

eerste geïntimeerde, vertegenwoordigd door Meester Peter DE SMEDT, advocaat te 9000 GENT, Kasteellaan 141,

2) De heer _____, wonende te 1501 _____

tweede geïntimeerde, vertegenwoordigd door Meester Ian DE LOMBAERT loco Meester Kris DU BOIS, advocaat te 1500 HALLE, Vandenpeereboomsgstraat 66-68,

IN AANWEZIGHEID VAN :

1) Mevrouw _____, en

2) De heer _____, samenwonende te _____ BUIZINGEN,

opgeroepen partijen, vertegenwoordigd door Meester Sandra HEERINCKX, advocaat te 1500 HALLE, Nijverheidsstraat 36 bus 22,



1 De procedure

In dit arrest oordeelt het hof over het hoger beroep tegen een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 4 oktober 2013.

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, waaronder artikel 24, zijn nageleefd.

Het arrest wordt gewezen na tegenspraak.

De partijen verklaren dat het vonnis niet werd betekend. Het hoger beroep is tijdig en regelmatig naar vorm ingesteld.

2 De feiten

De eerste rechter heeft de relevante feiten correct en volledig weergegeven als volgt:

25 -10- 2016

"

1. De heer [redacted] was de eigenaar van een woning gelegen te [redacted], de [redacted], die hij verhuurde aan mevrouw [redacted]. De heer [redacted] wenste de huur op te zeggen teneinde veranderingswerken aan de woning uit te kunnen voeren, doch mevrouw [redacted] betwistte de opzeg en eiste dat de eigenaar herstellingswerken zou uitvoeren om de slechte staat van de woning te verbeteren.

Het geschil werd voorgelegd aan de vrederechter te Halle met een verzoekschrift dat door mevrouw [redacted] werd neergelegd op 15 juli 2010.

De heer [redacted] besliste hierop om de woning te koop te stellen.

2. Bij vonnis van 15 september 2010 verleende de vrederechter te Halle aan de partijen akte van het akkoord dat zij hadden gesloten. Volgens dat akkoord zou de heer [redacted] de gasboiler herstellen, en zou mevrouw [redacted] nog in het goed kunnen blijven tot drie maanden na het verlijden van de authentieke verkoopakte zonder hiervoor nog huur te moeten betalen.

Met een authentieke akte van 30 december 2010 verkocht de heer [redacted] de woning aan de [redacted] (hierna " [redacted] " voor de prijs van 85.000 €.

3. Op 7 maart 2011 stelde de WOONINSPECTEUR een proces-verbaal op waarin vaststellingen werden gemaakt betreffende de niet-conformiteit van de woning met de geldende kwaliteitsnormen.

PAGE 01-00000698134-0003-0012-01-01-4



4. maande mevrouw I met een brief van 17 maart 2011 aan om de woning te verlaten tegen 31 maart 2011.

gaf nadien, in een brief van 30 maart 2011, haar akkoord met een verlenging van de huur tot en met 10 april 2011, mits betaling van 75 €.

5. Op 11 april 2011 stelde de WOONINSPECTEUR een herstellvordering op, waarin gevraagd werd dat de nodige maatregelen zouden genomen worden om het pand te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. De vordering werd overgemaakt aan de procureur des Konings.

6. Op 10 mei 2011 werd de woning door ' verkocht aan mevrouw I en haar zoon, de heer , voor de prijs van 130.000 €.

De zaakvoerder van ' verklaarde het volgende bij zijn verhoor door de WOONINSPECTEUR op 25 mei 2011 :

25-10-2016

"Ik heb de woning gekocht op foto en ben hier nooit binnen geweest. De woning was gekocht met het oog op verbouwen. Tussen de vorige eigenaar en de huurder liep er een procedure bij het vrederegerecht. De vrederechter had in zijn vonnis uitgesproken dat de huurders nog drie maanden, vanaf januari 2011 tot eind maart 2011, in de woning mochten verblijven en eind maart moesten vertrekken. Ik heb de akte getekend na de uitspraak van de vrederechter.

Eind maart hebben de huurders mij gevraagd of ze de woning konden kopen. Ik heb de huurperiode verlengd tot en met 10 april 2011 ten bedrage van 75 euro, een halve maand huur (...)

Daarna is het nog een paar dagen verlengd, maar hiervoor hebben we geen huurgeld ontvangen. Op 10 mei 2011 zijn wij overgegaan tot verkoop van de woning aan de huurders ' en . Omdat de huurders geen uitweg zagen en ook geen recht hebben op een sociale woning, heb ik hen een bedrag voorgesteld waarmee zij akkoord zijn gegaan. Indien zij de woning niet hadden gekocht, ging ik het renoveren. De vorige eigenaar heeft nooit werken uitgevoerd en geprofiteerd van de huurders. Ik heb de huurders de keuze gelaten om zelf aan te kopen, omdat zij nergens anders heen konden. Mijn beroep is renovatie van gebouwen. Het is zeker niet mijn bedoeling om woningen in dergelijke staat te verhuren."

7. Het strafdossier werd door de procureur des Konings zonder gevolg gerangschikt.

PAGE 01-00000696134-0004-0012-01-01-4



Met brieven van 5 augustus 2011 verzocht de WOONINSPECTEUR de heer [naam] en [naam] om binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken zijn hersteld ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen tot herstel binnen een redelijke termijn blijken.

8. De authentieke akte van verkoop aan mevrouw [naam] en de heer [naam] werd verleden op 18 oktober 2011. Hierin werd bepaald:
"Bij e-mailbericht van 17 oktober 2011 heeft het Agentschap Inspectie RWO letterlijk het volgende meegedeeld : "Ik verwijs naar artikel 20bis §5 Vlaamse Wooncode : de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg – naast de correctionele rechtbank - is bevoegd te oordelen over de herstellvordering. Wij hebben instructie gegeven aan onze advocaat om over te gaan tot burgerlijke dagvaarding. Deze dagvaarding zal kortelings betekend worden aan de overtredeers."

De koper verklaart een kople te hebben ontvangen van de herstellvordering en alle inlichtingen terzake te hebben verkregen. Tussen partijen werd overeengekomen dat de koper, ter vrijwaring van de verkoper, zal instaan voor het herstel van het goed in een normaal bewoonbare toestand."

25 -10- 2016

9. Op 24 november 2011 ging de WOONINSPECTEUR over tot dagvaarding van [naam] en de heer [naam].
[naam] liet mevrouw [naam] en de heer [naam] op 30 december 2011 in gedwongen tussenkomst dagvaarden.
"

3 Het onderwerp van de vordering

3.1

Voor de eerste rechter vorderde de WOONINSPECTEUR de veroordeling van [naam] en de heer [naam] hoofdelijk of in solidum, tot de uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden tot herstel van alle gebreken aan het goed te [naam] Halle, [naam] ([naam]), waardoor het pand voldoet aan de kwaliteitsvereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode, binnen een termijn van 10 maanden na het vonnis op verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging en per persoon.

Hij vroeg ook gemachtigd te worden om Ingeval het herstel niet binnen de gestelde termijn zou worden uitgevoerd ambtshalve het herstel uit te voeren, en de kosten te verhalen op [naam] en de heer [naam].

[naam] vroeg in hoofdorde een plaatsopneming te bevelen. Ondergeschikt concludeerde zij tot de ongegrondheid van de vordering. Bij



tegeneis vroeg zij de veroordeling van de WOONINSPECTEUR tot betaling van een vergoeding van 1.320,00 € wegens het voeren van een tergend en roekeloos geding. Zij vroeg om mevrouw [] en de heer [] te veroordelen om alle nuttige stukken met betrekking tot de actuele staat van het pand voor te leggen, en zij stelde een vordering tot vrijwaring in tegen hen.

De heer [] concludeerde tot de niet-ontvankelijkheid, minstens de ongegrondheid van de vordering. Bij tegeneis vroeg ook hij de veroordeling van de WOONINSPECTEUR tot betaling van een vergoeding van 1.320,00 € wegens het voeren van een tergend en roekeloos geding.

Mevrouw [] en de heer [] concludeerden tot de ongegrondheid van de vordering van []

3.2

De eerste rechter verklaarde de vordering van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk maar ongegrond. Hij verklaarde de tussenvordering zonder voorwerp en de tegenvorderingen ongegrond. Hij veroordeelde de WOONINSPECTEUR tot betaling van de kosten van dagvaarding en overschrijving op het hypotheekkantoor, en veroordeelde [] tot betaling van de kosten van mevrouw [] en de heer []

3.3

In hoger beroep herneemt de WOONINSPECTEUR zijn oorspronkelijke vordering. Hij voegt er de vraag aan toe om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten van herhulsvesting te verhalen op de veroordeelden.

[] herneemt haar oorspronkelijk verweer en haar vordering tot vrijwaring tegen mevrouw [] en de heer []. Bij incidenteel hoger beroep vraagt zij de WOONINSPECTEUR te veroordelen tot de kosten van het geding. Ondergeschikt vraagt ze een vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de toepassing van artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek ten aanzien van het VLAAMSE GEWEST. Ondergeschikt herneemt zij haar vordering tegen de WOONINSPECTEUR op grond van tergend en roekeloos geding. Nog meer ondergeschikt vraagt ze mevrouw [] en de heer [] te veroordelen tot de kosten.

De heer [] herneemt zijn middelen met betrekking tot de niet-ontvankelijkheid, minstens de ongegrondheid van de vordering. Bij incidenteel hoger beroep herneemt hij zijn oorspronkelijke tegenvordering op grond van tergend en roekeloos geding.

25-10-2016



Mevrouw | | en de heer | | concluderen tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

4 De gronden van de beslissing en het antwoord op de middelen van de partijen

4.1 De grond van het hoger beroep

Artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van dagvaarding, bepaalt:

"Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de WOONINSPECTEUR of het college van burgemeester en schepenen. (...)

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de WOONINSPECTEUR of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.

(...)

§ 3. De vordering wordt uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5.

§ 4. De vordering vermeldt minstens de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd.

§ 5. De WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden (...) de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in § 1."

De overtreder is naar luid van artikel 20 degene die een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning. Vervolgd wordt "de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt".



De herstelmaatregelen van artikel 20bis Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 20, §1 Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen te verwezenlijken.

Uit de tekst van de voormelde bepalingen, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat de herstelmaatregel bestaande in het bevel om werken aan de woning uit te voeren om die te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, strekt tot integraal herstel.

Het herstel moet, behoudens ingeval van kennelijke onredelijkheid, worden bevolen voor alle gebreken aan de woning, voorwerp van het door artikel 20, §1 Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijf, zodat die woning opnieuw voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen¹.

25-10-2016

In de omstandigheden van de zaak heeft de eerste rechter terecht geoordeeld dat de herstellvordering kennelijk onredelijk is.

Op het ogenblik van de dagvaarding werd de woning niet meer verhuurd of ter beschikking gesteld zoals bedoeld in de Wooncode. Zij was verkocht aan mevrouw [] en de heer []. De zaakvoerder van [] heeft dit vermeld bij zijn verhoor van 25 mei 2011 door de WOONINSPECTEUR.² De WOONINSPECTEUR was daarvan dus op de hoogte. Dat het proces-verbaal van vaststellingen dateert van de periode dat het goed wel werd verhuurd, doet daaraan niets af. In die omstandigheden was het kennelijk onredelijk een vordering tot herstel te richten tegen de heer [] en [], die niet meer verhuurden of ter beschikking stelden, die dat ook niet meer konden, en die evenmin in staat waren om nog werken uit te voeren aan het verkochte goed. Het is overigens de vraag op welke wijze in de praktijk de heer [] en [] in geval van veroordeling de woning van een derde (mevrouw [] en de heer []) zouden moeten renoveren; dit zou immers beslissingen impliceren met betrekking tot vergunningen of met betrekking tot technische of esthetische keuzes die alleen aan de eigenaar toekomen.

Dat de heer [] in het verleden huurinkomsten heeft verkregen uit een goed dat niet voldeed aan de vereisten van artikel 5 en dat [] een meerwaarde heeft gerealiseerd bij de verkoop van dat goed volstaat in huldig geval niet voor de toepassing van de herstelmaatregel van artikel 20bis van de Wooncode.

¹ Zie Cass., 6 mei 2014, P.12.0355.N., www.juridat.be.

² Stuk 8 van []



Ten overvloede blijkt uit de akte van verkoop aan mevrouw [redacted] en de heer [redacted] dat zij zich tegenover [redacted] hebben verbonden om het huis "in een normaal bewoonbare toestand" te brengen; op deze wijze heeft [redacted] in wezen uitvoering gegeven aan de plicht die tot dan op haar rustte om het goed te doen voldoen aan de vereisten van artikel 5. De stukken die mevrouw [redacted] en de heer [redacted] voorleggen, tonen ingrijpende wijzigingen aan het goed die de woonkwaliteit zullen verbeteren.

Terecht merkte de eerste rechter op dat de WOONINSPECTEUR in de mogelijkheid is om de toestand ter plaatse na te gaan, zodat hij had kunnen vaststellen dat mevrouw [redacted] en de heer [redacted] inderdaad renovatiewerken hebben laten uitvoeren. De WOONINSPECTEUR werpt op dat hij met toepassing van artikel 20bis §6 pas na uitvoering van werken en na betaling van een vergoeding een controle ter plaatse kan uitvoeren, maar zijn opsporingsbevoegdheid op grond van artikel 20§2 laat hem uiteraard ook toe vaststellingen te doen op het terrein.

25 -10- 2016

Huidige vordering was dus niet zoals bepaald in artikel 20§3 van de Wooncode motiveerbaar vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5.

Het instellen en handhaven van deze vordering is dus kennelijk onredelijk.

Anders dan [redacted] aanvoert, kan de vordering echter niet als tergend of roekeloos aangemerkt worden. Het blijkt niet dat het gedrag van de WOONINSPECTEUR strijdig is met dat van een normaal zorgvuldige overheid in dezelfde feitelijke omstandigheden.

5 De kosten

De gerechtskosten van de beide aanleggen worden ten laste gelegd van de WOONINSPECTEUR, de in het ongelijk gestelde partij. Alleen de kosten van mevrouw [redacted] en de heer [redacted] voor de eerste aanleg zijn ten laste van [redacted], die hen in vrijwaring heeft geroepen.

In zijn conclusie (van december 2014) voert de WOONINSPECTEUR aan dat hij niet kan veroordeeld worden tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding omdat zijn vordering het algemeen belang nastreeft.

Bi} zijn arrest van 21 mei 2015 (nr. 70/2015)³ is het Grondwettelijk Hof teruggekomen op zijn eerdere rechtspraak in dat verband.⁴

³ <http://www.const-court.be> (22 mei 2015); BS 15 juli 2015 (uittreksel), 46135 en <http://staatsblad.be> (16 juli 2015); Juristenkrant 2015 (weergave BREWAEYS, E.), afl. 311, 1 en 4; JT 2015, afl. 6612, 571 en



Het hof overweegt dat voor de burgerlijke rechtscolleges het beginsel herbevestigd moet worden van de toepassing van de bepalingen met betrekking tot de rechtsplegingsvergoeding op alle partijen, ongeacht of het gaat om privépersonen dan wel om overheden die handelen in het algemeen belang, namelijk het beginsel dat de wetgever in acht heeft genomen wanneer hij de verhaalbaarheid van de kosten en erelonen van advocaten tot stand heeft gebracht, enerzijds, omwille van de rechtszekerheid en de samenhang van de wetgeving en, anderzijds, teneinde de doelstellingen van procedurele doeltreffendheid en billijkheid te bereiken die de wetgever nastreefde wanneer hij die reglementering tot stand heeft gebracht en die zich, volgens hem, niet ertegen verzetten de opdracht van algemeen belang van de overheden in alle onafhankelijkheid voort te zetten.

25 -10- 2016

Ook indien de WOONINSPECTEUR in deze in beginsel optreedt voor het algemeen belang, is hij dus onderworpen aan de bepalingen van artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

Er is geen reden om voor de rechtsplegingsvergoeding af te wijken van de toepassing van het basisbedrag. Met toepassing van het Koninklijk besluit van 26 oktober 2007⁵ bedraagt dat basisbedrag gelet op de niet waardeerbaarheid van de vordering (geïndexeerd zoals van toepassing op het ogenblik van inberaadname) 1.320,00 EUR.

OM DEZE REDENEN,

HET HOF,

Rechtdoende op tegenspraak ;

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;

<http://jt.larcier.be/> (10 september 2015), noot BIEMAR, B.; RFRL 2015, afl. 2, 160; RW 2014-15 (samenvatting), afl. 41, 1640 en <http://www.rw.be/> (17 augustus 2015); TRV 2015, afl. 5, 440 en <http://www.trv.be/> (23 september 2015), noot DE BACKERE, C.

⁴ Onder meer Grondwettelijk Hof 25 april 2013, <http://www.const-court.be> (25 april 2013).

⁵ Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat.



Verklaart het hoger beroep van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk maar ongegrond.

Verklaart het incidenteel hoger beroep van
ontvankelijk en gegrond in volgende mate:

Veroordeelt de WOONINSPECTEUR tot de betaling van de kosten van de eerste
aanleg van de heer , begroot op € 1.320 rechtsplegingsvergoeding, en
van , begroot op € 1.320 rechtsplegingsvergoeding ;

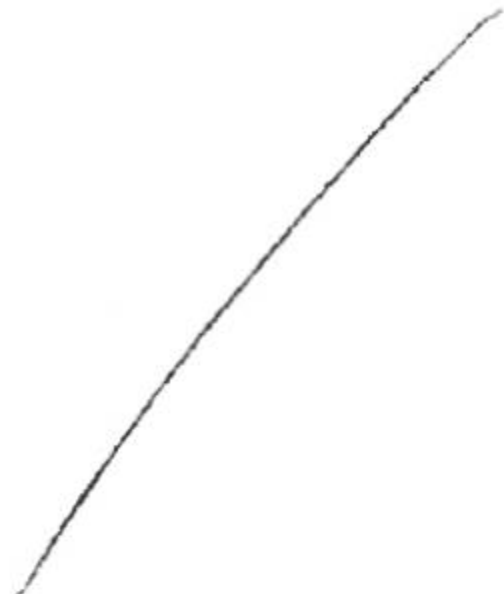
Veroordeelt tot de betaling van de kosten van de
vordering tot vrijwaring in de eerste aanleg, begroot in hoofde van haarzelf op
€ 1.546,90 (226,90 dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring + 1.320
rechtsplegingsvergoeding) en in hoofde van mevrouw en de heer
samen op € 1.320 rechtsplegingsvergoeding;

25 -10- 2016

Veroordeelt de WOONINSPECTEUR tot de betaling van de kosten van het hoger
beroep, begroot

- in hoofde van hemzelf op € 1.530 (210 rolrecht + 1.320
rechtsplegingsvergoeding),
- in hoofde van op € 1.320
rechtsplegingsvergoeding,
- in hoofde van op € 1.320 rechtsplegingsvergoeding, en
- in hoofde van en samen op € 1.320
rechtsplegingsvergoeding.





Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke eerste kamer van het hof van beroep te Brussel, op

25 -10- 2016

waar aanwezig waren en zitting hielden :

Marc DEBAERE,
bijgestaan door Viviane DE VIS,

V. DE VIS

Raadsheer,
Griffier.

M. DEBAERE

