

288 / 23 / 15

L

288

**Uitgifte**

Repertoriumnummer <b>2015 / 13351</b>
Datum van uitspraak <b>30 oktober 2015</b>
Rolnummer <b>2014/4242/A</b>

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

ART. 84 v/d  
HYPOTHEEKWET.

AFSCHRIJF  
.....  
(v.d. nr. 200, 2°  
v.d. (artikel)  
v.d. (nr. 722-1000)

BR.004/2010  
  
**ST-038 B**  
 IN op woensdag  
**18 - 11 - 2015**

Niet aan te bieden aan de ontvanger

**NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK  
VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL**

- dagvaarding  
- 4 conclusies

23e kamer  
burgerlijke zaken

**eindvonnis – op tegenspraak**

VON-EV

Aangeboden op
Niet te registreren

herstelvordering  
wooninspecteur

**In de zaak van:**

**DE WOONINSPECTEUR**, met kantoor te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Koning Albert II – laan 19 bus 22,

*eiser,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Thys van den Audenaerde, advocaat, in de plaats van mr. Declercq, advocaat, met kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25.

**tegen:**

1. Mevrouw | , en
2. De heer | , beide

*verweerders,*

beide op de zitting vertegenwoordigd door mr. Cayron, advocaat, met kantoor te 1850 Grimbergen, Hellebeekstraat 6.

\*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid, van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 26 augustus 2014 met een exploit van mr. Katra, gerechtsdeurwaarder te Kraainem ;
- de eerste conclusie en tweede conclusie van de wooninspecteur, respectievelijk neergelegd op 22 juni 2015 en 29 september 2015 ;



- de "besluiten" en "tweede besluiten" van mevrouw [redacted] en de heer [redacted], respectievelijk neergelegd op 20 januari 2015 en 1 september 2015.

Op de zitting van 1 oktober 2015 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna twee stukkenbundels werden neergelegd, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

\*

#### **A. Feliten en procedurevoorgaanden**

Na een melding van de lokale politie van [redacted] in verband met mogelijke kwaliteitsproblemen, bezocht de wooninspecteur het gebouw gelegen te [redacted] op 17 maart 2010. Het gebouw is eigendom van mevrouw [redacted] en de heer [redacted].

Het gaat om een meergezinswoning, bestaande uit een handelszaak en drie woongelegenheden.

Zowel het gebouw als de aparte woonentiteiten vertoonden volgens het proces-verbaal verschillende gebreken. De woongelegenheden werden ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

De wooninspecteur stelde op 17 mei 2010 een herstellvordering op die werd overgemaakt aan de procureur des Konings.

Op 4 november 2010 bezocht de wooninspecteur nogmaals de woning, nadat de eigenaars hadden gemeld dat zij herstellingen hadden uitgevoerd. Na de controle werden echter alle woongelegenheden opnieuw ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. Verschillende vragen van de wooninspecteur aan de eigenaars om hem op de hoogte te stellen van de stand van zaken, bleven sedertdien onbeantwoord.

De procureur des Konings heeft het dossier zonder gevolg gerangschikt, en op 26 augustus 2014 ging de wooninspecteur over tot dagvaarding voor de burgerlijke rechtbank. Bij de inleiding van de zaak op 19 september 2014 werd de pleitdatum bepaald op 1 oktober 2015.

Op 4 mei 2015 bezocht de wooninspecteur het gebouw opnieuw, nadat de eigenaars hadden gemeld dat herstellingen waren uitgevoerd. Alle woongelegenheden werden echter nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

## B. Eisen

De wooninspecteur eist dat de rechtbank mevrouw [naam] en de heer [naam] voor wat betreft het onroerend goed gelegen te [adres], kadastraal bekend te [plaats], zou veroordelen tot het volgende :

- ofwel de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

Hij vraagt dat mevrouw [naam] en de heer [naam] zouden veroordeeld worden om dit uit te voeren binnen de 10 maanden na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 125 € per persoon per dag vertraging, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend.

Hij vraagt de rechtbank vervolgens om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien voor het geval dit herstel niet tijdig wordt uitgevoerd, en te zeggen voor recht dat hij gerechtigd is de kosten te verhalen bij mevrouw [naam] en de heer [naam].

Ook vraagt hij de rechtbank om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op mevrouw [naam] en de heer [naam].

Hij vraagt ten slotte om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

Mevrouw [naam] en de heer [naam] besluiten dat de vordering onontvankelijk, minstens zonder voorwerp, en bijgevolg ongegrond is.



### C. Beoordeling

1. De wooninspecteur heeft de herstelvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt in toepassing van artikel 20bis, §5, van de Vlaamse Wooncode. Deze bepaling verleent de rechtbank de mogelijkheid om, op vordering van de wooninspecteur, de overtreder van de strafrechtelijk gesanctioneerde bepalingen van de Vlaamse Wooncode te bevelen om herstelmaatregelen uit te voeren.

De bedoelde herstelmaatregelen strekken ertoe de woning te laten voldoen aan de woonkwaliteitseisen die vastgesteld zijn in uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Als de rechtbank echter vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, beveelt zij de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : "VCRO") of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen (artikel 20bis, §5, samengelezen met artikel 20bis, §1, van de Vlaamse Wooncode).

De omstandigheid dat de wooninspecteur de herstelvordering eerst bij de procureur des Konings aanhangig heeft gemaakt, verhindert hem niet om de vordering bij de burgerlijke rechtbank in te stellen. De beslissing van de procureur des Konings om de zaak zonder gevolg te rangschikken, is geen vonnis dat gezag van gewijsde geniet. De exceptie van niet-ontvankelijkheid die in dat verband wordt opgeworpen, is ongegrond.

2. De inbreuken op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode zijn voldoende bewezen aan de hand van de processen-verbaal van 15 april 2010, 19 november 2010 en 4 mei 2015.

Mevrouw [ ] en de heer [ ] stellen dat zij sedert het laatste proces-verbaal nog bijkomende werken hebben laten uitvoeren om aan al de overblijvende punten tegemoet te komen. Deze werken zouden zich in de laatste fase van uitvoering bevinden.

De rechtbank stelt vast dat mevrouw [ ] en de heer [ ] al zeer veel tijd hebben gekregen om hun pand in orde te brengen, en hierin zeer nalatig zijn geweest. Telkens wanneer zij in het verleden beweerden de nodige herstellingen te hebben uitgevoerd, bleek na controle dat de woongelegenheden nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar waren. Nochtans zijn zij de appartementen inmiddels blijven verhuren



en hebben zij huurinkomsten genoten ondanks de gevaarlijke en ongezonde toestand van de verhuurde vertrekken. De bewering dat de woongelegenheden binnen afzienbare tijd volledig zouden beantwoorden aan de woonkwaliteitseisen, is niet geloofwaardig, en er bestaat geen reden om nog verder uitstel toe te kennen.

3. Mevrouw \_\_\_\_\_ en de heer \_\_\_\_\_ voeren geen enkele betwisting ten aanzien van de bewering van de wooninspecteur dat zij het pand in verschillende woongelegenheden hebben opgedeeld, zonder hiervoor te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning, hetgeen een bouw misdrijf is.

De rechtbank ziet in deze omstandigheden geen reden om deze vaststelling van de verbalisant in twijfel te trekken.

Het gaat aldus om een woning die niet in aanmerking komt voor werkzaamheden om de woongelegenheden in overeenstemming te brengen met de woonkwaliteitseisen, omdat dit werken zou veronderstellen die een voortzetting van het bouw misdrijf zouden inhouden.

De wooninspecteur eist dan ook terecht dat de mevrouw \_\_\_\_\_ en de heer \_\_\_\_\_ zouden veroordeeld worden om aan het goed een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of om het goed te slopen (tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen).

Zo mevrouw \_\_\_\_\_ en de heer \_\_\_\_\_ er in de hierna te bepalen periode erin slagen het bouw misdrijf te regulariseren, kan de herstelmaatregel niettemin beperkt blijven tot de werkzaamheden die nodig zijn om de woongelegenheden in overeenstemming te brengen met de woonkwaliteitseisen (zie ook de herstellvordering, blz. 9, derde alinea).

4. De rechtbank dient de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel, die maximaal 2 jaar bedraagt, te bepalen. De door de wooninspecteur gevorderde termijn van 10 maanden, komt de rechtbank verantwoord voor.

5. Ook kan de rechtbank op vordering van de wooninspecteur een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. Het gevorderd bedrag van 125,00 € per veroordeelde komt de rechtbank gepast voor.



Mevrouw : en de heer I beschikken over een voldoende termijn om de herstelmaatregel uit te voeren, zodat geen bijkomende termijn overeenkomstig artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek, moet worden toegekend.

Wel is het gepast een maximumbedrag te bepalen aan dwangsommen die kunnen verschuldigd zijn, gelet op de omstandigheid dat de wooninspecteur in het geval van stilzitten van mevrouw Vanhamme en de heer Bogaerts ook zelf in de uitvoering kan voorzien.

6. Artikel 20bis, §7, van de Vlaamse Wooncode bepaalt het volgende :

*"Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§ 1 en 5, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien. Wanneer de overtreder in gebreke blijft is hij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank."*

De wooninspecteur vraagt dat zowel aan hemzelf als aan het college van burgemeester en schepenen de machtiging zou worden gegeven om in de uitvoering van het vonnis te voorzien.

Het college van burgemeester en schepenen is evenwel geen partij in dit geding. Voormeld artikel 20bis, §7, van de Vlaamse Wooncode moet worden samengelezen met artikel 20bis, §1, dat bepaalt dat de herstellvordering wordt ingesteld door de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen. Wanneer de wooninspecteur de vordering instelt, kan de machtiging tot herstel enkel worden gegeven aan de wooninspecteur. Er bestaat geen wettelijke grondslag om deze machtiging ook te geven aan het college van burgemeester en schepenen.

7. Op grond van artikel 20bis, §8, van de Vlaamse Wooncode dient de rechter de wooninspecteur "en" het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten "vermeld in artikel 17bis, §2" te verhalen op de overtreder.

De kosten vermeld in artikel 17bis, §2, zijn de kosten van herhuisvesting waartoe de burgemeester dient over te gaan wanneer de bewoners van het pand herhuisvest moeten worden.

Uit de samenlezing van beide artikelen kan worden afgeleid dat zowel aan de wooninspecteur als aan het college van burgemeester en schepenen een vorderingsrecht wordt toegekend ten aanzien van deze kosten die door de burgemeester worden gemaakt. Hoe de doorrekening van deze kosten in de praktijk moet lopen is niet geheel duidelijk nu het hier telkens gaat om instanties zonder rechtspersoonlijkheid, die organen zijn van het Vlaams Gewest en/of de gemeente.

Hoe dan ook kan de rechtbank zich hier beperken tot het overnemen van hetgeen in het decreet is bepaald, namelijk dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen de eventueel in toepassing van artikel 17bis, §2, van de Vlaamse Wooncode te maken kosten, kunnen verhalen op mevrouw [ ] en de heer [ ] .

8. Nu er sprake is van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners van het pand, en gelet op de houding die de eigenaars in het verleden hebben aangenomen, is het gepast de voorlopige tenuitvoerlegging van dit vonnis toe te staan, te meer nu dit vonnis nog voorziet in een ruime uitvoeringstermijn van 10 maanden.

\*

#### **OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :**

De eis is toelaatbaar en als volgt gegrond ;

De rechtbank veroordeelt mevrouw [ ] en de heer [ ] om, binnen een termijn van 10 maanden na betekening van dit vonnis, het onroerend goed gelegen te [ ] kadastraal bekend te [ ]

- ofwel een andere bestemming te geven die toegelaten is door of krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;
- ofwel te slopen (tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, in welk geval aan het goed een andere



bestemming dient te worden gegeven die toegelaten is door of krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) ;

- ofwel, doch enkel wanneer een stedenbouwkundige vergunning verkregen werd voor de verdeling van het onroerend goed in verschillende woongelegenheden, de nodige werkzaamheden uit te voeren waardoor alle aldus vergunde woongelegenheden van het pand voldoen aan de kwaliteitsvereisten vastgesteld in uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode ;

De rechtbank veroordeelt mevrouw V. en de heer I. elk tot betaling van een dwangsom van 125,00 € per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt toegekend ; het maximum bedrag aan dwangsommen dat in uitvoering van deze veroordeling kan verschuldigd zijn, wordt bepaald op 50.000,00 €;

De rechtbank beveelt dat de wooninspecteur, in het geval de herstelmaatregel niet tijdig is uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan mag voorzien ; mevrouw V. en de heer I. zijn gehouden de kosten daarvan te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de wooninspecteur, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter ;

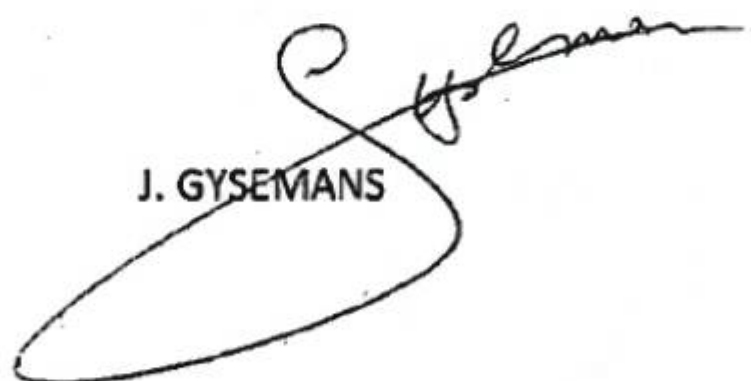
De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente I. om de eventuele kosten van herhuisvesting vermeld in artikel 17bis, §2, van de Vlaamse Wooncode, die gemaakt dienen te worden om de voormelde herstelmaatregel te kunnen uitvoeren, te verhalen op de mevrouw V. en de heer I., die gehouden zijn deze kosten te vergoeden op vertoon van een staat opgesteld door de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze, bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet ;

De rechtbank veroordeelt mevrouw V. en de heer I. tot de gerechtskosten, begroot op 362,31 € (dagvaarding) + 105,86 € (overschrijving hypotheekkantoor) + 1.320 € (rechtsplegingsvergoeding voor de wooninspecteur), en tot de kosten van de kantmelding ;

De voorlopige tenuitvoerlegging van dit vonnis wordt toegelaten.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23<sup>ste</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 30 oktober 2015, door de heer Francis Van Nuffel, ondervoorzitter, in aanwezigheid van de heer Johan Gysemans, afgevaardigd griffier.



J. GYSEMANS



F. VAN NUFFEL