



Kopie
art. 792 Ger W.
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W Reg.

001620

Repertoriumnummer 2021 / 3816
Datum van uitspraak 03 mei 2021
Rolnummer 2020/AR/1328

Uitgifte

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

Mededeelbaar aan de
ontvanger

Eindarrest

Hypotheekwet

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

kamer B3M
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002114078-0001-0013-01-01-1



DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,

met maatschappelijke zetel te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,
met ondernemingsnummer 0316.380.841

appellante

vertegenwoordigd door mr

loco mr.

advocaat te

**tegen de vonnissen van de MB6 kamer van de rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling Mechelen van 6 januari 2020 en 29 juni 2020 gekend
onder het rolnummer 18/314/A**

tegen

De heer
wonende te
RRN

geïntimeerde,
vertegenwoordigd door mr.

advocaat te

Gezien de bestreden vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen van 6 januari 2020 en 29 juni 2020, die volgens verklaring van partijen niet betekend werden;

Gezien het verzoekschrift tot hoger beroep tegen de vonnissen van 6 januari 2020 en 29 juni 2020, neergelegd ter griffie van het hof op 18 augustus 2020 door DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST.

PAGE 01-00002114078-0002-0013-01-01-4



1. DE FEITEN EN ANTECEDENTEN

1.

Op 1 maart 2018 ging DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (hierna HET VLAAMS GEWEST) over tot dagvaarding van _____ om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen.

Zijn vordering strekte ertoe _____ te horen veroordelen tot uitvoering van het herstel ex artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, hetgeen impliceert

m.b.t. het pand te

- in hoofdorde _____ bevel te geven tot hetzij de herbestemming van het pand volgens de bepalingen van de VCRO hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is,
- in ondergeschikte orde, voor zover de eerste rechter van oordeel zou zijn dat de stedenbouwkundige inbreuk onvoldoende bewezen zou zijn, haar bevel te geven tot herstel van alle gebreken, zodat de woning zou voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode,
- te bevelen dat dit herstel dient te worden uitgevoerd binnen de 10 maanden vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis en te bevelen dat bij niet-uitvoering van de bevolen herstelmaatregel binnen de opgelegde termijn _____ een dwangsom zou worden opgelegd van 150 EUR per dag vertraging volgend op het verstrijken van de opgelegde hersteltermijn,
- te zeggen voor recht dat geen aanleiding bestaat voor het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W.;
- bij gebreke aan uitvoering door _____, HET VLAAMS GEWEST en het college van burgemeester en schepenen machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, met alle kosten ten laste van _____

m.b.t. het pand te

- aan _____ bevel te geven tot herstel van alle gebreken, zodat de woning zou voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

┌ PAGE 01-00002114078-0003-0013-01-01-4 ┐



- te bevelen dat dit herstel dient te worden uitgevoerd binnen de 10 maanden vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis en te bevelen dat bij niet-uitvoering van de bevolen herstelmaatregel binnen de opgelegde termijn een dwangsom zou worden opgelegd van 150 EUR per dag vertraging volgend op het verstrijken van de opgelegde hersteltermijn;
- te zeggen voor recht dat geen aanleiding bestaat voor het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W ;
- bij gebreke aan uitvoering door HET VLAAMS GEWEST en het college van burgemeester en schepenen machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, met alle kosten ten laste van

Ten slotte verzocht HET VLAAMS GEWEST de eerste rechter te veroordelen tot betaling van alle gerechtskosten, inclusief de kosten van overschrijving in de registers van het hypotheekkantoor.

2.

HET VLAAMS GEWEST hield voor dat eigenaar was van twee panden gelegen te en die zij verhuurde en alwaar in maart 2014 een controle had plaatsgevonden. Feitelijk was slechts vruchtgebruikster van de woning in de en voor de helft eigenaar en voor de andere helft vruchtgebruikster van de woning in de

M.b t het pand in de verden twee P.V.'s opgesteld, waarbij voor het ganse gebouw 24, voor de gelijkvloerse woning 96, voor de woning op de eerste verdieping 83 en voor de woning op de tweede verdieping 70 strafpunten werden weerhouden, o.a. betrekking hebbende op de stabiliteit van de draagvloer, barsten in de buitenbeploistering, insijpelend vocht door het plafond, wateraanvoer via loden buis, vermolmde trap, geen trapleuning,.

Na deze controle verklaarde de wooninspecteur de voormelde woningen in het pand ongeschikt en onbewoonbaar

M.b t. het pand in de werd eveneens P.V. opgesteld en werd m.b.t. de woning op de gelijkgrondse verdieping 62 strafpunten weerhouden, o.a. bestaande in opstijgend vocht, lichte schimmelvorming aan de buitenmuur, barsten, een gaskachel zonder de aanwezigheid van een verluchtingsrooster, .



M.b.t. de woning op de eerste verdieping konden geen vaststellingen plaatsvinden, aangezien die woning ten tijde van de controle niet toegankelijk was.

Tevens werd een inbreuk vastgesteld op artikel 6.1.1 VCRO, gelet op de wederrechtelijke opdeling van het pand, dat vergund was/is als ééngezinswoning. Er werd vastgesteld dat dienaangaande nooit een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd was om de kwestieuze woning op te splitsen in twee woonentiteiten.

3.

M.b.t. het pand in de _____ werd door _____ een melding van herstel gedaan en werden door haar een aantal werken uitgevoerd doch na controle door HET VLAAMS GEWEST werd nog een aantal strafpunten weerhouden. Op het schrijven van 24 november 2017, waarin aan _____ alsnog de mogelijkheid werd gegeven zich in regel te stellen, kwam geen enkele reactie.

M.b.t. het pand in de _____ kwam geen enkele melding van herstel.

4.

N.a.v. het overlijden van _____ werd het geding hervat door _____

5.

In het eerste bestreden vonnis van 6 januari 2020 werd de vordering van HET VLAAMS GEWEST ontvankelijk verklaard en werd bij toepassing van artikel 19, derde lid en 986 Ger.W. een beperkte onderzoeksmaatregel bevolen, met name de aanstelling van _____ als deskundige o.a. met de opdracht de panden en het aantal woonegelegenheden te beschrijven en nazicht te doen van de woonkwaliteit en in het bijzonder de opgeworpen gebreken/strafpunten.

6.

Deskundige _____ legde op 20 februari 2020 zijn verslag ter griffie neer.

M.b.t. het pand in de _____ weerhield de deskundige geen gebreken meer.

M.b.t. het pand in de _____ werd vastgesteld dat door de zeer slechte staat het pand niet meer te renoveren maar te heropbouwen was, waarbij de realisatie voorzien werd eind 2021-begin 2022.



7.

In het tweede bestreden vonnis van 29 juni 2020 werd de vordering m.b.t. het pand in de
zonder voorwerp verklaard.

M.b.t. de herstellingen aangaande het pand in de stelde de eerste
rechter vast dat het een zeer complexe opdracht betrof waaromtrent beide partijen het over
de redelijke termijn van 2 jaar voor de voltooiing ervan eens waren.

De eerste rechter verklaarde de vordering van HET VLAAMS GEWEST in de volgende mate
gegrond en zegde voor recht dat aangaande het pand in de
diende over te gaan tot het herstel van alle gebreken zodat de woning zou voldoet aan
de minimale woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dit binnen
de 2 jaar te rekenen vanaf de betekening van het vonnis.

werd verwezen in de gedingkosten

8.

Bij een op 18 augustus 2020 ter griffie van het hof neergelegde verzoekschrift tekende HET
VLAAMSE GEWEST hoger beroep aan

HET VLAAMS GEWEST verzoekt het hof de bestreden vonnissen deels teniet te doen en:

- het bevel te geven tot herstel van alle gebreken van het pand in de
zodat het pand en de erin ondergebrachte woningen zouden voldoen
aan de minimale woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode,
- te bevelen dat dit herstel dient te worden uitgevoerd binnen de 24 maanden vanaf
de betekening van het tussen te komen vonnis en te bevelen dat bij niet-uitvoering
van de bevolen herstelmaatregel binnen de opgelegde termijn een
dwangsom wordt opgelegd van 150 EUR per dag vertraging volgend op het
verstrijken van de opgelegde hersteltermijn;
- te zeggen voor recht dat geen aanleiding bestaat voor het opleggen van een
dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W.,
- bij gebreke aan uitvoering door HET VLAAMS GEWEST en het college van
burgemeester en schepenen machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering
van het opgelegde herstel te voorzien, met alle kosten ten laste van



In essentie ging HET VLAAMS GEWEST akkoord met het bestreden vonnis doch niet dat aan de uitvoering van de herstellvordering geen dwangsom was gekoppeld en dat noch aan HET VLAAMS GEWEST noch aan het college van burgemeester en schepenen machtiging was verleend om tot ambtshalve uitvoering over te gaan indien in gebreke zou blijven.

9.

is inmiddels hulpbehoevend, kan niet meer instaan voor het beheer van het kwestieuze pand in de en heeft het pand geschonken aan die het geding hernomen heeft.

verzoekt het hof het hoger beroep van HET VLAAMS GEWEST ongegrond te verklaren en HET VLAAMS GEWEST te veroordelen tot betaling van de gedingkosten

houdt voor dat de verbouwing van het kwestieuze pand een ingewikkeld bouwproces betreft en wijst dienaangaande op volgende elementen.

- nadat bepaalde werken reeds werden uitgevoerd, traden er scheuren op in het kwestieuze pand ten gevolge van werken aan het naastliggende pand;
- daaruit is gebleken dat de renovatiewerken weinig zin meer hadden gezien de stabiliteitsproblemen;
- er vond een algemene verzakking plaats van een gedeelte van het gebouw;
- er diende een beroep te worden gedaan op een stabiliteitsingenieur,
- de expertise is dienaangaande nog steeds hangende,
- de werken konden voorlopig nog niet hernomen worden;
- het pand blijkt te zijn opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed van de stad en als gevolg hiervan onderworpen aan specifieke regelgeving, waarbij de verdere stappen dienen besproken te worden met de dienst Monumentenzorg en de bouwdienst van de stad

is van oordeel dat er geen enkele reden voorhanden is om een dwangsom op te leggen en evenmin dat machtiging dient te worden verleend aan het VLAAMSE GEWEST of het college van burgemeester en schepenen aangezien hij niet in gebreke blijft tot uitvoering over te gaan.

Ondergeschikt verzoekt
toekennen.

het hof de meest ruime dwangsomtermijn te willen

PAGE 01-00002114078-0007-0013-01-01-4



2. BEOORDELING

10.

Het hoger beroep van HET VLAAMS GEWEST is beperkt tot de herstellvordering van het pand, gelegen te

A.d.h.v. de stukken waarop het hof vermag acht te slaan blijkt dat reeds in 2014 m.b.t. het kwestieuze pand vaststellingen gebeurden, waarbij tal van gebreken werden vastgesteld, zowel m.b.t. het gebouw in zijn geheel als m.b.t. de drie in het gebouw ondergebrachte appartementen/woningen.

Er werd o.a. volgende gebreken vastgesteld: stabiliteit van de draagvloer is aangetast, barsten in de buitenbepleistering, insijpelend vocht door de plafonds, ramen en raamlateien zijn ernstig verweerd, keldertrap is ernstig vermolmd en er is geen leuning, wateraanvoer gebeurt via loden buizen, er is onvoldoende ventilatie, de vloer in de inkom is instabiel,. De wooninspecteur kwam dienaangaande tot de conclusie dat het gebouw een totaal van 24 strafpunten had.

Ook m.b.t. de onderscheiden appartementen/woningen werden tal van gebreken vastgesteld en werden strafpunten toegekend (appartement op de gelijkgrondse verdieping: 78 strafpunten en de appartementen op de eerste en tweede verdieping elk 52 strafpunten).

Als gevolg hiervan werden de onderscheiden appartementen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op het schrijven van het Agentschap Inspectie RWO van 28 10 2014 waarbij gevraagd werd om binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken hersteld waren ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen tot herstel binnen een redelijke termijn zouden blijken, kwam geen reactie.

Het hof leidt hieruit af dat HET VLAAMS GEWEST aldus terecht overging tot het instellen van een herstellvordering en dat de eerste rechter eveneens terecht veroordeeld heeft tot herstel van alle gebreken aan het kwestieuze pand zodat de woning integraal zou voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Het hof bevestigt op dit punt het bestreden vonnis van 29 juni 2019.

PAGE 01-00002114078-0008-0013-01-01-4



11.

Eenzijds stelt het hof met de eerste rechter vast dat de verbouwing m.b.t. het kwestieuze pand een zeer complexe opdracht betreft (scheurvorming als gevolg van werken aan het naastliggende pand, stabiliteitsproblemen, algemene verzakking, tussenkomst van een stabiliteitsingenieur, expertise, overleg met de dienst Monumentenzorg en de bouwdienst van de stad als gevolg van de opname van het pand op de lijst van bouwkundig erfgoed van de stad), anderzijds verklaarde de architect in augustus 2020 dat de werken een aanvang konden nemen begin 2021 met een realistische doorlooptijd van 14 tot 18 maanden, hetgeen bevestigd wordt door de voorliggende aannemingsovereenkomst (start van de werken in januari 2021), de voorliggende werfverslagen alsook de voorliggende e-mail van de architect van 16 april 2021 waaruit blijkt dat de ruwbouwwerken zo goed als afgerond zijn en dat binnenkort de dakwerken zullen worden opgestart en het nieuwe buitenschrijnwerk zal worden opgemeten

Het hof bevestigt dan ook het bestreden vonnis van 29 juni 2020 waar de eerste rechter een termijn toekende van 2 jaar te rekenen vanaf de betekening van het vonnis

12.

M.b.t. de gevorderde dwangsom oordeelt het hof als volgt.

De dwangsom is een indirect executiemiddel van burgerlijke aard, dat erop gericht is de naleving te verzekeren van de hoofdveroordeling, d.i. het tot de veroordeelde gerichte bevel tot herstel en is in de eerste plaats dus een afschrikkingsmiddel

Artikel 1385bis, eerste lid, stelt dat de rechter op vordering van een der partijen de wederpartij kan veroordelen tot betaling van een geldsom, dwangsom genaamd, voor het geval dat aan de hoofdveroordeling niet wordt voldaan, onverminderd het recht op schadevergoeding indien daartoe gronden zijn ()

Het gegeven dat de rechter een dwangsom kan opleggen, betekent dat hij hiertoe geenszins verplicht is wanneer een partij dat vraagt. De rechter is m.a.w. vrij om al dan niet in te gaan op een verzoek van een partij om een veroordeling kracht bij te zetten met een dwangsom.

Het hof is onder verwijzing naar de uiteenzetting in randnummer 11 van oordeel dat in de gegeven concrete omstandigheden hic et nunc er geen noodzaak voorhanden is om een dwangsom op te leggen.



13.

Anders dan de eerste rechter zegt het hof bij huidig arrest voor recht dat bij gebreke aan uitvoering door _____ aan HET VLAAMS GEWEST en het college van burgemeester en schepenen machtiging wordt verleend om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien.

Artikel 20bis, §7, eerste lid, Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen) bepaalt:

“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 ”

In zijn arrest van 8 september 2020 (P 20.0221.N) heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat, indien de rechter een herstelmaatregel beveelt in de zin van artikel 20bis, §1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, hij verplicht is om een termijn te bepalen voor de uitvoering ervan welke niet meer dan twee jaar mag bedragen en om de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te machtigen tot ambtshalve uitvoering voor het geval dat de herstelmaatregel door de overtreder niet binnen de door de rechtbank bepaalde termijn wordt uitgevoerd

Het hof leidt hieruit af dat, ook in onderhavige zaak, de rechter ingeval de herstellvordering wordt ingewilligd, verplicht is HET VLAAMS GEWEST en het college van burgemeester en schepenen te machtigen tot ambtshalve uitvoering over te gaan voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de opgelegde termijn worden uitgevoerd

Hetzelfde geldt voor de herhuisvestingskosten, die dienen verhaald te worden op de overtreder.

14.

HET VLAAMS GEWEST vraagt bovendien expliciet aan het hof om aan _____ geen dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W te willen verlenen. HET VLAAMS GEWEST verzoekt dit teneinde te vermijden dat dit later mogelijks een discussiepunt zou vormen.



Deze termijn als bedoeld in art. 1385 bis, 4de lid Ger. Wb. strekt ertoe de schuldenaar nog enige tijd te geven de veroordeling na te komen zonder dat de niet-nakoming de verbeurte van een dwangsom tot gevolg heeft

Het hof is van oordeel dat deze vraag van HET VLAAMS GEWEST niet nader onderzocht dient te worden aangezien geen dwangsom wordt opgelegd

15.

Het hof bevestigt het bestreden vonnis waar de eerste rechter oordeelde over de gedingkosten

M.b.t de gedingkosten van het hoger beroep legt het hof de rolrechten ten laste van en compenseert de rechtsplegingsvergoedingen, nu beide partijen op minstens één geschilpunt in het ongelijk worden gesteld.

3. BESLISSING

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verliep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof,

Verleent akte aan _____ die het geding hervat namens _____ ;

Verklaart het hoger beroep van HET VLAAMS GEWEST ontvankelijk en in de hierna volgende mate gegrond;

Bevestigt het bestreden vonnis van 6 januari 2020,

┌ PAGE 01-00002114078-0011-0013-01-01-4 ─┐



┌ PAGE 01-00002114078-0013-0013-01-01-4 ┐

