eul 192+200

Uitgifte

Repertoriumnummer	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
2018/ 1101	op € BUR	op € BUR	op € BUR
Datum van uitspraak - 5 -02- 2018			
Rolnummer 2014/AR/2455			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Eindarrest (hervorming)

Hof van beroep Brussel

Arrest

1e kamer,
burgerlijke zaken

Aangeboden op

Niet te registreren

AANGEBODEN OP :
09 -02- 2018
NIET TE REGISTREREN
DE ONTVANGER

COVER 01-00001044422-0001-0016-01-01-1

INZAKE VAN :

1) De heer , wonende te ,

2) De , waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te , ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer ,

3) Mevrouw , wonende te ,

- 5 -02- 2018

appellanten tegen een vonnis uitgesproken door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 2 oktober 2014,

vertegenwoordigd door Meester REDIERS loco Meester Bart CROUX, advocaat te 1082 BRUSSEL, Basilieklaan 115 bus 1,

TEGEN :

De **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 1210 SINT-JOOST-TEN-NOODE, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

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

---

1 De procedure

In dit arrest oordeelt het hof over het hoger beroep tegen een vonnis van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 2 oktober 2014.

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 werd betekend op 14 januari 2015.

De heer , de en mevrouw hebben hoger beroep ingesteld bij verzoekschrift, neergelegd op de griffie van het hof op 7 november 2014. 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:

- 5 -02- 2018

"

De heer en zijn echtgenote, mevrouw : (verder genaamd de verweerders) waren eigenaars van onder andere twee onroerende goederen, handelshuizen, gelegen respectievelijk te en . Deze goederen werden op 27 mei 2010 ingebracht in hun patrimoniumvennootschap, de .

Deze panden werden door de verhuurd voor de uitbating van cafés, met een woongelegenheid.

Naar aanleiding van bezoeken van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO, die ter plaatse een woonkwaliteitonderzoek heeft uitgevoerd, bleken de panden niet te beantwoorden aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

<u>Het pand gelegen te</u>

Dit pand betreft een handelspand met aanhorigheden met op het gelijkvloers een handelszaak en op de eerste verdieping een woongedeelte.

Het pand werd verhuurd door de (verder genaamd) aan mevrouw : om er een café in uit te baten. Het betreft een mondelinge huurovereenkomst.

Ter gelegenheid van een bezoek van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO op 11 september 2009 is gebleken dat het pand niet voldeed aan

artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; het gebouw kreeg 39 strafpunten in het technisch verslag en het woongedeelte kreeg 77 strafpunten.

Ter gelegenheid van een tweede bezoek van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO op 3 mei 2010 is gebleken dat het pand nog steeds niet voldeed aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; het gebouw kreeg 18 strafpunten in het technisch verslag en het woongedeelte kreeg 30 strafpunten.

Ter gelegenheid van een derde bezoek van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO op 18 mei 2011 is gebleken dat de woning nog steeds niet voldeed aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; het woongedeelte kreeg 10 strafpunten. Tijdens dit bezoek werd vastgesteld dat het pand niet meer bewoond was.

- 5 -02- 2018

Het parket van Brussel heeft de zaak zonder gevolg geklasseerd.

Dit pand werd vervolgens verhuurd aan de : als handelshuis met aanhorigheden, uitsluitend bestemd voor drankenslijterij met uitsluiting van elke vorm van restaurant. Partijen hebben bedongen dat het woongedeelte enkel mag dienen als rustruimte, met uitsluiting van iedere vorm van bewoning.

Nadat vastgesteld werd dat de huurster het woongedeelte liet bewonen, werd de huurovereenkomst ontbonden en de huurder uitgedreven.

Gelet op de gebrekkige woonkwaliteit meent de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest (verder genaamd de Wooninspecteur) dat hij, in toepassing van artikel 20 bis van de Vlaamse Wooncode, het herstel van de gebreken moet vorderen.

<u>Het pand gelegen te</u>

Dit pand betreft eveneens een handelspand met aanhorigheden met op het gelijkvloers een handelszaak en een woongedeelte en op de eerste verdieping een woongedeelte.

Het pand werd verhuurd door de aan mevrouw om er een horecazaak in uit te baten.

Ter gelegenheid van een bezoek van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO op 30 april 2009 is gebleken dat het pand niet voldeed aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; het gebouw kreeg 33 strafpunten in het technisch verslag en het woongedeelte kreeg 80 strafpunten.

De ambtenaar heeft vastgesteld dat in het pand mevrouw effectief woont.

Ter gelegenheid van een tweede bezoek van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO op 11 december 2009 is gebleken dat het pand nog steeds niet voldeed aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; het gebouw kreeg 3 strafpunten in het technisch verslag en het woongedeelte kreeg 28 strafpunten.

Ter gelegenheid van een derde bezoek van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO op 3 mei 2010 is gebleken dat de woning nog steeds niet voldeed aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; het woongedeelte kreeg 28 strafpunten. Ondanks de verhuur van de plaatsen aan mevrouw bleek de woning niet bewoond.

- 5 -02- 2018

Ter gelegenheid van een vierde bezoek van de bevoegde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO op 18 mei 2011 is gebleken dat het pand nog steeds niet voldeed aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; het woongedeelte kreeg 30 strafpunten. Mevrouw en zijn nog steeds ingeschreven op het adres doch verblijven elders.

Het parket van Brussel heeft de zaak zonder gevolg geklasseerd.

Gelet op de gebrekkige woonkwaliteit meent de Wooninspecteur dat hij, in toepassing van artikel 20 bis van de Vlaamse Wooncode, het herstel van de gebreken moet vorderen.
"

3 Het onderwerp van de vordering

3.1
De eerste rechter gaf de vordering van de Wooninspecteur weer als volgt:

"

- Verweerders hoofdelijk, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, voor wat betreft de panden gelegen te , kadastraal gekend te , en te , kadastraal gekend te Ternat, , te bevelen tot het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden, dit is het herstel van alle gebreken aan de voornoemde onroerende goederen waardoor deze voldoen aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

- Verweerders te veroordelen om dit herstel binnen een termijn van 10 maanden na de betekening van het tussen te komen vonnis uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom van:
  - 250,00 € per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, per persoon voor wat betreft het pand gelegen te
  - 250,00 € per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, per persoon voor wat betreft het pand gelegen te

    zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4de lid Ger.W. wordt toegekend;
- De Wooninspecteur te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat de Wooninspecteur gerechtigd is de kosten te verhalen bij verweerders;
- Verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding;
- Ondergeschikt, de Wooninspecteur niet te veroordelen tot betaling van enige rechtsplegingsvergoeding;

- 5 -02- 2016

De heer de en mevrouw concludeerden tot de niet-ontvankelijkheid, minstens ongegrondheid van de vordering. Zij vroegen voor recht te zeggen dat de navolgende processen-verbaal met nrs. BR.661.RW.1000111/09 van 23.03.2011, BR.661 .RW. 100113/2011 van 18.05.2011, 006233/10 van 22.10.2010 en BR.661.RW.100112/2011 van 18.05.2011 nietig zijn, minstens dat de Wooninspecteur zich er niet op kan beroepen nu zij werden opgesteld lastens de verkeerde persoon;

Zij vroegen om ingeval de vordering ontvankelijk werd verklaard, een deskundige aan te stellen en de Wooninspecteur te veroordelen tot de provisionering ervan.

Zij vroegen verder te zeggen dat de onroerende goederen niet onder het toepassingsgebied vallen van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, en ondergeschikt de vordering ongegrond te verklaren met betrekking tot een aantal opmerkingen.

Nog meer ondergeschikt vroegen zij de hersteltermijn te bepalen op twee jaar vanaf het vonnis, geen dwangsom op te leggen, minstens die te verminderen tot 50,00 EUR per dag vertraging, en de voorlopige tenuitvoerlegging niet toe te staan.

3.2

De eerste rechter verklaarde de vordering van de WOONINSPECTEUR gedeeltelijk gegrond en veroordeelde:

"de heer , de en mevrouw in solidum, voor wat betreft de panden gelegen te , kadastraal gekend te en te kadastraal gekend te ', tot het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden, dit is het herstel van alle gebreken aan de voornoemde onroerende goederen waardoor deze voldoen aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode; Veroordeelt de heer , en mevrouw , in solidum, om dit herstel binnen een termijn van 18 maanden na de betekening van het tussen te komen vonnis uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom van:

- 5 -02- 2018

125,00 € per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, per persoon voor wat betreft het pand gelegen te dit met een maximum van 100.000,00 €;
125,00 € per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, per persoon voor wat betreft het pand gelegen te , dit met een maximum van 100.000,00 €,
zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4de lid Ger.W. wordt toegekend;
Machtigt de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en zegt voor recht dat de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST gerechtigd is de kosten te verhalen bij de heer , de en mevrouw ."

Hij veroordeelde de heer , mevrouw en tot de kosten van het geding.

3.3
In hoger beroep hernemen de heer , mevrouw en hun verweer met betrekking tot de ontvankelijkheid minstens ongegrondheid van de vordering.

Zij vragen opnieuw:

"Voor recht te zeggen dat de navolgende processen-verbaal met nrs. BR.661.RW.1000111/09 dd. 23.03.2011, BR.661.RW.100113/2011 dd. 18.05.2011, 006233/10 dd. 22.10.2010 en BR.661.RW.100112/2011 dd. 18.05.2011 nietig zijn,

minstens dat de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST er zich niet op kan beroepen nu zij werden opgesteld lastens de verkeerde personen.

4.

In de hypothese dat de vordering zoals ingesteld tegen concluanten ontvankelijk zou worden verklaard, alvorens recht te doen, de aanstelling van een gerechtsdeskundige te bevelen met volgende zending:

(...) na te gaan of deze panden een woning vormen die hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting in de zin van de Vlaamse Wooncode, dan wel een handelspand.
In voorkomend geval, de thans nog aanwezige gebreken te toetsen aan de opmerkingen opgenomen in de meeste recente navolgende processen-verbaal (...)

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST te veroordelen tot provisionering van de aan te stellen deskundige.

- 5 -02- 2019

5.

Vervolgens,

In hoofdorde, voor recht te zeggen dat de onroerende goederen gelegen te en niet onder het toepassingsgebied vallen van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

6.

Ondergeschikt, vast te stellen dat de herstelvordering niet gegrond is in de mate dat zij het herstel vordert van volgende opmerkingen:

1. HANDELSPAND :

M.b.t. het gebouw: verdeelbord in de woonkamer heeft geen benoeming van circuits.
M.b.t. de "woning": vocht in de buitenmuren: permanente vochtigheid in de woonkamer (91 % HVE) door opstijgend vocht met zichtbare schade op de gemeenschappelijke muur met de eetkamer en het café, de gebrekkige afwerking van de buitenmuren en binnenwanden en zichtbare schade op alle muren, permanente vochtigheid in de garage door insijpeling, met zichtbare schade op de gemene muur rechts (gezien van de straatkant), en vocht in de binnenmuren: permanente vochtigheid in de keuken door opstijgend vocht (70 % HVE) met zichtbare schade op de muur rechts tussen de eetkamer en de keuken.

2. HANDELSPAND

M.b.t. de "woning": ontbreken van vijf tegels in de keuken, geen keukenuitrusting in de keuken, plantengroei in de garage.

7.

Uiterst ondergeschikt, in de veronderstelling dat het Hof het standpunt van de eerste rechter bijtreedt, quod non, de hersteltermijn vast te leggen op twee jaar vanaf de betekening van het uit te spreken arrest.

De vordering tot toekenning van een dwangsom af te wijzen.
"

Zij concluderen tot de ongegrondheid van het incidenteel hoger beroep van de WOONINSPECTEUR.

- 5 -02- 2018

De WOONINSPECTEUR concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

Bij incidenteel hoger beroep herneemt hij zijn herstelvordering voor een herstel binnen 10 maanden na betekening, en op verbeurte van een dwangsom van 250,00 EUR/dag en per persoon voor : en 125,00 EUR/dag en per persoon voor .

De WOONINSPECTEUR legt een vonnis voor van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 20 juli 2017 met betrekking tot het verzet van de heer , mevrouw en tegen de tenuitvoerlegging door de WOONINSPECTEUR van het vonnis van 2 oktober 2014, en processen-verbaal van 26 augustus 2016 en 10 januari 2017, waaruit blijkt dat werken zijn uitgevoerd aan het onroerend goed op de ; waarna de WOONINSPECTEUR heeft gemeld dat het voldoet aan de minimale kwaliteitseisen, en dat het onroerend goed aan de : afgebroken is.

Op de zitting van het hof van 20 november 2017 verklaart de WOONINSPECTEUR dat zijn herstelvordering zonder voorwerp is geworden gelet op de uitvoering van het vonnis. De heer , mevrouw en hebben vervolgens in conclusie het gevraagde met betrekking tot de deskundige en met betrekking tot de concrete gebreken, de hersteltermijn en de dwangsom geschrapt.

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

De enkele verklaring van de WOONINSPECTEUR dat zijn vordering zonder voorwerp is geworden stelt het hof niet vrij de grond van het hoger beroep te beoordelen en uitspraak te doen over de kosten.

4.1 De grond van het hoger beroep

4.1.1 De ontvankelijkheid van de vordering

De heer mevrouw en voeren aan dat de vordering niet ontvankelijk is omdat zij is ingesteld tegen de verkeerde personen. Dat is een middel met betrekking tot de grond van de vordering.

Artikel 20ter, 1ste lid van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bepaalt dat het exploot tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 20bis, § 5, pas ontvankelijk is na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn. Dit is uiteraard te begrijpen als een ontvankelijkheidsvereiste van de vordering (en niet van het exploot). De dagvaarding vermeldt de neerlegging op het hypotheekkantoor Brussel 7.

- 5 -02- 2018

De vordering is ontvankelijk.

4.1.2 De grond van de vordering

De heer , mevrouw en werpen op dat de eerste rechter het vermoeden van onschuld uit artikel 6.2 EVRM heeft geschonden door te overwegen dat zij misdrijven hebben gepleegd.

De WOONINSPECTEUR steunt zijn vordering inderdaad op artikel 20 bis § 5 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, dat bepaalt dat hij en het college van burgemeester en schepenen ook voor de burgerlijke rechtbank de uitvoering kunnen vorderen van de herstelmaatregelen omschreven in § 1. Die laatste bepaling luidt: "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."

Dit is in wezen een burgerlijke vordering tot herstel, die behoort tot de normale bevoegdheid van de burgerlijke rechter, die daarbij geen straf oplegt. Indien de rechter in de voorgelegde stukken het bewijs vindt van de inbreuk, schendt hij niet het vermoeden van onschuld.

De heer , de en mevrouw werpen op dat zij geen eigenaar zijn van de onroerende goederen. Zoals vermeld hebben de heer en mevrouw de goederen op 27 mei 2010 inderdaad ingebracht in de .

Uit de artikelen 20 §1 en 20bis §1 en §5 Wooncode volgt dat het herstel wordt bevolen aan de overtreder, dit is de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Het is dus niet relevant of de overtreder eigenaar is. De gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd zijn vastgesteld voor de inbreng van de goederen in de . De goederen werden toen verhuurd door De heer en mevrouw betwisten niet dat de toestemming had om hun goederen te verhuren. Zij vermelden overigens dat zij zaakvoerders zijn van

De herstelmaatregel kan dus opgelegd worden aan wie niet (meer) de eigenaar is. Dit kan in beginsel aanleiding geven tot moeilijkheden voor zover werken de medewerking vereisen van de nieuwe eigenaar. In huidig geval is de nieuwe eigenaar echter de patrimoniumvennootschap van de heer en mevrouw . Zij vermelden dat ook na de inbreng de hoofdhuurder bleef.

- 5 -02- 2018

De heer , mevrouw en werpen op dat de Wooncode niet van toepassing is op de bedoelde onroerende goederen omdat dit exclusieve handelspanden waren waar een café en een frituur werden uitgebaat met uitzondering van iedere vorm van bewoning.

Uit de voorgelegde processen-verbaal blijkt echter dat het goed op de Assesteenweg behalve het café op het gelijkvloers een eerste en tweede verdieping telde met een badkamer en twee kamers, en dat de huurster, mevrouw , die verdiepingen gebruikte en er haar officiële woonplaats wou nemen. De heer , mevrouw en vermelden in conclusie dat het goed verhuurd was als "handelspand met bijkomstig woonst".

Het goed op de bevatte naast de frituur op het gelijkvloers een woongedeelte (woonkamer, eetkamer, toilet, badkamer) en op de eerste verdieping drie slaapkamers. De huurster, mevrouw , verklaarde er te verblijven en er haar inschrijving te willen nemen. Het proces-verbaal vermeldt dat de "bewoner" nog niet ingeschreven was. De heer verklaarde op 16 juni 2009 dat het pand altijd verhuurd is geworden als "café met woonst" sinds het zijn eigendom is[1]. Uit een vonnis met betrekking tot de ontbinding van de huur blijkt dat

[1] Stuk 14.3 van de heer , mevrouw V en

de huurster er haar woonplaats had. In die laatste procedure vermeldden de heer | mevrouw en | zelf dat de huurovereenkomst betrekking had op "een handelshuis met aanhorigheden bestemd tot drankslijterij en bijkomstig tot woongelegenheid, met uitsluiting van elke vorm van restaurant"[2]. In conclusie stellen de heer , mevrouw en | dat het gedrag van de huurster strijdig zou zijn met de huurovereenkomst, maar zij leggen die overeenkomst niet voor.

Anders dan de heer | , mevrouw en | menen, is de aanduiding op het kadaster zonder relevantie voor de toepassing van de Wooncode.

De onroerende goederen bevatten dus buiten de handelsgedeelten een woning in de zin van artikel 2 §1, 31° Wooncode, met name "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Uit de verklaringen van de huursters blijkt ook dat deze gedeelten dienden tot hoofdverblijfplaats in de zin van artikel 2 §2, 10°. Overigens bestraft artikel 20§1, 2de lid ook uitdrukkelijk de verhuur etc. van een goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is.

- 5 -02- 2016

Hieruit volgt dat de woninggedeelten van de goederen onder toepassing vielen van artikel 5 Wooncode op het ogenblik dat de vaststellingen gebeurden.

De heer | , mevrouw en | voeren aan dat de Wooncode niet meer van toepassing werd omdat de verhuring tot bewoning vervolgens werd stopgezet.

Zij stellen dat het goed op de vanaf 11 juni 2013 werd verhuurd uitsluitend als drankslijterij, met uitsluiting van bewoning, en dat de (nieuwe) huurster zich niet heeft gehouden aan die beperking. In de dagvaarding tot uitzetting van die huurster vermeldden de heer , mevrouw en | inderdaad dat de huurovereenkomst bepaalde dat elke vorm van bewoning uitgesloten werd[3].

| deelde dit op 4 september 2014 ook mee aan de gemeente , die op 5 september 2014 en 26 juni 2015 bevestigde dat zij er geen inschrijvingen van woonplaats meer toeliet[4].

De briefwisseling tussen | en de gemeente had ook betrekking op het goed in de . Het navolgend proces-verbaal van 21 januari 2009

[2] Stuk 6 van de heer , mevrouw en | .
[3] Stuk 10 van de heer | , mevrouw en |
[4] Stukken 12 en 13 van de heer , mevrouw en |

vermeldt dat "de zoon van de eigenaar" verklaarde dat er een mondelinge overeenkomst was om alleen nog de horecazaak te verhuren en niet meer het woongedeelte, maar dat dit niet bevestigd werd door de huurster[5]. Het navolgend proces-verbaal van 9 juni 2010 vermeldt inderdaad dat de huurster niet meer verblijft in de woning[6].

Uit een en ander moet besloten worden dat de heer , mevrouw en niet enkel de verhuur van de woningen hebben beëindigd, maar dat zij ook de bestemming van de goederen hebben gewijzigd. Door de bestemming van de goederen tot zuivere handelspanden (anders dan initieel) zijn er met andere woorden geen woningen meer in de zin van de Wooncode. Dit heeft tot gevolg dat er ook geen misdrijf meer is in de zin van artikel 20 §1, geen overtreder in de zin van artikel 20bis §1, maar ook geen aan te passen woning in de zin van artikel 20bis §1. De herstelmaatregel kon dus niet meer opgelegd worden.

Dit vindt bevestiging in de houding van de WOONINSPECTEUR met betrekking tot het goed aan de , dat afgebroken is. De WOONINSPECTEUR meent dat zijn vordering zonder voorwerp is, en dat is het geval: door de afbraak is er geen woning meer die wordt verhuurd etc. terwijl ze niet aan de vereisten van artikel 5 Wooncode beantwoordt. De zelfde logica moet gelden voor een onroerend goed waarvan de gewijzigde bestemming niet langer een woning omvat.

- 5 -02- 2018

Het kan niet aangenomen worden dat het decreet ertoe strekt de eigenaar die ooit een onroerend goed als woning heeft aangeboden ertoe te verplichten dit voor altijd te blijven doen en het goed daarbij aan te passen aan de vereisten van het decreet. Dit zou een verregaande inperking vormen van het eigendomsrecht (artikel 16 van de Grondwet) en het recht van de eigenaar om naar vrijheid (binnen de grenzen van de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening) een bestemming te geven aan zijn goed. In dezelfde logica bepaalt artikel 19 van de Wooncode overigens dat de rechtbank de overtreder kan bevelen een andere bestemming te geven aan de woning die niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is.

De WOONINSPECTEUR stelt in conclusie overigens zelf: " Zolang er een feitelijke huisvestingsbestemming blijft bestaan, moet deze voldoen aan de kwaliteitsnormen. Er werd bovendien door de wooninspecteur aan de tegenpartij meermaals aangeboden om alle kenmerken van de huisvestingsbestemming feitelijk te verwijderen, waarna de herstelvordering haar voorwerp zou verliezen (wegens geen huisvestingsbestemming meer), maar hier werd niet op in gegaan door de appellanten.".

[5] Stuk 14.4 van de heer , mevrouw en
[6] Stuk 14.5 van de heer , mevrouw en

Het bovenstaande is ten slotte in overeenstemming met de doelstellingen van de Wooncode en de herstelvordering: de verwezenlijking van woongelegenheden die voldoen aan alle woonkwaliteitseisen, dan wel herbestemming of sloop van het pand waardoor het geen gebrekkige woongelegenheden meer heeft[7].

Ten overvloede kan gesteld worden dat het kennelijk onredelijk zou zijn door middel van de herstelvordering van artikel 20bis de aanpassing te bevelen aan de eisen van artikel 5 van een goed dat niet meer de bestemming van woning heeft. De rechter die oordeelt over de herstelmaatregel van artikel 20bis moet inderdaad op grond van artikel 20bis, §1 en §3, van de Wooncode en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM de wettigheid ervan onderzoeken en in het bijzonder nagaan of die maatregel verzoenbaar is met de dwingende eisen van internationale verdragen en van het interne recht, met inbegrip van algemene rechtsbeginselen. De toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de door artikel 5 van de Wooncode beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken en bijgevolg of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel[8].

- 5 -02- 2018

De vordering van de WOONINSPECTEUR was dus ongegrond, en het hoger beroep was gegrond.

5 De kosten

De gerechtskosten van het hoger beroep worden ten laste gelegd van de WOONINSPECTEUR, de in het ongelijk gestelde partij.

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 2007[9] bedraagt dat basisbedrag gelet op de niet waardeerbaarheid van de

[7] Zie conclusie advocaat-generaal TIMPERMAN bij Cass., punt 3.2. bij Cass., (2e k.) AR P.12.0355.N, 6 mei 2014 (Wooninspecteur van het Vlaams Gewest/Gent-Eurimmo cvba, Kapeda nv e.a.), Arr.Cass. 2014, afl. 5, 168, concl. TIMPERMAN, M.; Juristenkrant 2014 (weergave VANDROMME, T.), afl. 292, 6; http://www.cass.be (24 mei 2014); Pas. 2014, afl. 5, 1052; RW 2016-17, afl. 16, 626 en http://www.rw.be/ (19 december 2016), concl. (uittreksel) TIMPERMAN, M.

[8] Zie Cass. (2e k.) AR P.16.0001.N, 5 april 2016 (Wooninspecteur van het Vlaams Gewest / M.M.) , http://www.cass.be (25 april 2016); RW 2017-18 (samenvatting), afl. 17, 669 en http://www.rw.be/ (2 januari 2018); Cass., AR P.11.0312.N, 4 oktober 2011 (Wooninspecteur / G.J.V.A.) , Arr.Cass. 2011, afl. 10, 2003; Amén. 2012 (weergave BOES, M.), afl. 4, 191; http://www.cass.be (10 oktober 2011), concl. DE SWAEF; Pas. 2011, afl. 10, 2129; T.Strafr. 2012, afl. 2, 90, noot VANDROMME, T.

[9] 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

vordering (geïndexeerd zoals van toepassing op het ogenblik van inberaadname) 1.440,00 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;

Verklaart het hoger beroep van de heer , mevrouw en ontvankelijk en gegrond als volgt:

Hervormt het vonnis voor zover het oordeelt over de grond van de vordering, en spreekt opnieuw recht als volgt:

- 5 -02- 2018

Verklaart de vordering van de WOONINSPECTEUR ongegrond;

Veroordeelt de WOONINSPECTEUR tot de betaling van de kosten van beide aanleggen, die voor eerste aanleg begroot door de eerste rechter, en die in hoger beroep begroot

- in hoofde van appellanten op € 1.650 (210 rolrecht + 1.440 rechtsplegingsvergoeding), en
- in hoofde van geïntimeerde op € 1.440 rechtsplegingsvergoeding.

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.

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer** van het hof van beroep te Brussel, op - 5 -02- 2018

waar aanwezig waren en zitting hielden :

Marc DEBAERE, Raadsheer,
bijgestaan door Viviane DE VIS, Griffier.

V. DE VIS M. DEBAERE