



Repertoriumnummer 2026/ 1748
Datum van uitspraak 9 maart 2026
Rolnummer 2022/AR/438

Uitgifte

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

- ☐ Registreerbaar
- ☒ Niet registreerbaar

eindarrest

Hof van beroep Brussel

Arrest

Kamer 1N,
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

- het vonnis van de Franstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel waarbij de taal van de procedure naar het Nederlands werd gewijzigd en de zaak werd verwezen naar de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel,
 - het bestreden vonnis van de 4^{de} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, gewezen op 4 maart 2022,
 - het verzoekschrift hoger beroep, voor de Wooninspecteur neergelegd ter griffie van dit hof op 7 april 2022,
 - het proces-verbaal van de openbare zitting van 9 mei 2022 waarin conclusietermijnen werden bepaald,
 - de “conclusie in hoger beroep”, voor de Wooninspecteur neergelegd ter griffie van dit hof op 8 februari 2023,
 - de “synthesebesluiten”, voor neergelegd ter griffie van dit hof op 11 april 2023,
 - de “2° conclusie”, voor neergelegd ter griffie van dit hof op 9 juni 2023,
 - de stukkenbundel, voor de Wooninspecteur neergelegd ter griffie van dit hof op 23 januari 2026,
 - de stukkenbundel, voor neergelegd ter zitting van 10 februari 2026,
 - de stukkenbundel, voor neergelegd ter zitting van 10 februari 2026,
 - het stuk, voor neergelegd ter zitting van 10 februari 2026.
2. Op de openbare zitting van 10 februari 2026:
- heeft mr. gepleit voor de Wooninspecteur,
 - heeft mr. gepleit voor en aangegeven dat het geding van (overleden op hervat,
 - heeft mr. gepleit voor ,
 - werden de debatten gesloten,
 - werd de zaak in beraad genomen.
3. De procedure verliep met inachtneming van de toepasselijke bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, inzonderheid artikel 24 van die wet.

II. Schets van het geschil

4. Op basis van de door partijen voorgelegde conclusies en stukken, kunnen de relevante feiten die ten grondslag liggen aan het geschil in deze zaak als volgt worden samengevat.

5. waren eigenaar van een pand, gelegen te

6. Op 14 oktober 2011 voerde de Wooninspecteur een onderzoek uit in het pand. Er werd vastgesteld dat het gebouw een handelszaak op het gelijkvloers en twee appartementen, op de eerste en tweede verdieping, bevatte. Voor het gebouw werden ernstige gebreken en een totaal van 36 strafpunten vastgesteld (op grond van het toenmalige Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode). Voor het appartement op de eerste en tweede verdieping vooraan, werden 84 strafpunten gevonden. Die woning werd ook onbewoonbaar geacht. Het appartement , op de eerste tussenverdieping, eerste verdieping en volgende tussenverdieping achteraan, kon niet worden bezocht.

Tevens werd een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld, met name een onvergunde opsplitsing in meerdere wooneenheden.

7. Op 25 november 2011 stelde de Wooninspecteur een herstellvordering op tot herbestemming of sloop van het pand. Loutere verbeterwerken konden niet volstaan aangezien die de stedenbouwkundige inbreuk zouden bestendigen.

8. Op 13 augustus 2012 kocht het pand. Hij liet er renovatiewerken in uitvoeren.

9. Op 14 april 2015 deelde het parket mee dat het strafdossier werd geseponeerd.

10. De Wooninspecteur maande de voormalige en huidige eigenaar van het gebouw meermaals aan om gevolg te geven aan de herstellvordering. Er werd voorgehouden dat werken zouden zijn/worden uitgevoerd, maar een melding van herstel bleef uit.

11. Op 19 november 2019 meldde dat herstel werd uitgevoerd. Bij proces-verbaal van 3 december 2019 werd evenwel vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren. Het gebouw kreeg als geheel 15 strafpunten wegens een gebrekkige elektriciteitsinstallatie. Voor de woning werden talrijke gebreken vastgesteld, voor een geheel van 97 strafpunten. De woning was op dat moment niet bewoond. Aan woning werden 82 strafpunten toegekend. Ook die werd niet bewoond.

Ook de stedenbouwkundige toestand van het gebouw bleek nog steeds niet regelmatig nu er geen vergunning voor meerdere wooneenheden in het pand bestond.

12. De Wooninspecteur bleef aandringen op de uitvoering van een herstel, maar daarop kwam geen respons.

III. Procedure in eerste aanleg

13. Op 7 januari 2021 dagvaardde de Wooninspecteur voor de Franstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel. Na een wijziging van de taal van de procedure, werd de zaak behandeld door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel.

In het bestreden vonnis wordt aangegeven dat de Wooninspecteur een conclusie neerlegde op 20 september 2021, maar die is niet terug te vinden in het papieren, noch het elektronische dossier van de rechtspleging. Ter zitting wordt aangegeven dat de vordering die de Wooninspecteur in de dagvaarding formuleerde niet werd gewijzigd in eerste aanleg.

De Wooninspecteur vorderde, volgens de dagvaarding, hoofdelijk te veroordelen tot het geven van een andere bestemming aan het pand, conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel het pand te slopen. Hij vroeg tevens het vonnis gemeen te verklaren aan I. stelden een vrijwaringsvordering in tegen

14. De eerste rechter oordeelde dat geen bewijs werd geleverd dat de woningen in het pand nog werden verhuurd of ter beschikking gesteld en meende dat de herstelmaatregel niet beoogde de gevolgen van een misdrijf ongedaan te maken. Zij verklaarde de herstellvordering ongegrond. Tevens meende de rechtbank dat de Wooninspecteur kennelijk onredelijk handelde ten aanzien van door ten aanzien van hen de herstellvordering te blijven nastreven terwijl aan de verhuur of terbeschikkingstelling al een einde kwam in 2012, zij het pand in dat jaar verkochten en door in 2021 een bestemmingswijziging werd gevraagd waarbij de woonfunctie zou verdwijnen.

De vordering tot vrijwaring werd zonder voorwerp verklaard en de vordering tot gemeenverklaring ingewilligd.

De Wooninspecteur werd ten aanzien van veroordeeld tot de kosten. Die laatste werden veroordeeld tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding aan I.

15. Er is geen bewijs van betekening van het bestreden vonnis.

IV. Vorderingen in hoger beroep

16. De Wooninspecteur vraagt vast te stellen dat de herstellvordering geen voorwerp meer heeft en te veroordelen tot alle gerechtskosten en de kosten van publiciteit.

17. vordert in het beschikkende deel van haar conclusie het bestreden vonnis te bevestigen en de Wooninspecteur te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding hoger beroep. Blijkens het corpus van hun conclusie vraagt zij evenwel ook om tot vrijwaring te veroordelen, dat wordt ook in het pleidooi ter zitting herhaald, waarbij aangegeven wordt dat de vrijwaring voor de gerechtskosten wordt gevraagd.

In haar conclusie koppelt geen concrete vraag of vordering aan het gegeven dat de herstellvordering buiten een redelijke termijn werd ingesteld. Daarop wordt ook niet verder ingegaan bij de pleidooien. Dienaangaande gevraagd ter zitting, wordt aangegeven dat geen verjaring wordt ingeroepen.

18. vraagt de vorderingen van zowel de Wooninspecteur als van ontoelaatbaar, onontvankelijk en ongegrond te verklaren en hen te veroordelen tot de gerechtskosten, waaronder "*de geïndexeerde rechtsplegingsvergoedingen*". Ter zitting verduidelijkt de advocaat van dat hij slechts de bevestiging van het bestreden vonnis vraagt en dus geen ontoelaatbaarheid of onontvankelijkheid vordert.

19. In zijn conclusie geeft aan dat hij zich het recht voorbehoudt eventueel later nader te concluderen over sommige punten, inzonderheid de verjaring van de herstellvordering (die weliswaar niet opgeworpen wordt) en het verweer tegen de vrijwaringsvordering.

Dat is uiteraard niet mogelijk. Iedere partij moet de argumenten en middelen ontwikkelen binnen de vastgelegde conclusietermijnen, ook indien de tegenpartijen geen rechtsgronden zouden expliciteren. Dat laatste gegeven verhindert immers niet dat het eigen standpunt feitelijk en juridisch volledig kan worden ingevuld.

V. Beoordeling

A. Ontvankelijkheid hoger beroep

20. De ontvankelijkheid van het hoger beroep wordt niet betwist en er zijn geen ambtshalve op te werpen problemen op dat vlak. Het hoger beroep is ontvankelijk.

B. Hervatting geding

21. Ter zitting verklaart de advocaat van _____ dat overleden is op _____ (een bewijsstuk daarvan werd neergelegd) en dat het geding voor hem hervat, als zijn erfopvolger.

Die gedinghervatting wordt in dit arrest vastgesteld.

C. Gegrondheid herstellvordering

22. Er bestaat geen betwisting over dat de herstellvordering inmiddels haar voorwerp verloor. Dat wordt bevestigd door stuk 11 van _____, een vergunning van 25 maart 2022 om aan het gehele pand een andere bestemming dan bewoning te geven.

Het verdwijnen van het voorwerp van de herstellvordering kan bijgevolg in dit arrest worden vastgesteld.

D. Gerechtskosten

23. Daaruit volgt dat in deze zaak enkel nog moet worden beslist over de gerechtskosten. Die beslissing vereist evenwel dat moet worden nagegaan wie in het gelijk zou zijn gesteld indien de zonder voorwerp geworden vorderingen ten gronde beoordeeld hadden moeten worden.

24. De ontvankelijkheid van de herstellvordering wordt niet gemotiveerd in vraag gesteld. Aan het opgeworpen probleem van de overschrijding van de redelijke termijn wordt geen gevolg op het vlak van de ontvankelijkheid gekoppeld. Evenmin wordt gesteld dat die overschrijding inhield dat de vordering na afloop van de verjaringstermijn werd ingesteld en er is geen ambtshalve op te werpen verjaring.

De herstellvordering was aldus ontvankelijk.

25. De herstellvordering werd ingesteld op grond van de bij proces-verbaal van 14 oktober 2011 vastgestelde ernstige tekortkomingen van het gebouw als geheel en één van de twee voor bewoning bestemde appartementen. De gebreken voor het gehele gebouw waren van die aard dat voor beide appartementen niet werd voldaan aan de minimale kwaliteitsvereisten van het toen geldende artikel 5 van het Decreet (Vlaamse Gewest) van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hieronder: 'de Wooncode'). Er was op dat ogenblik bewoning in het pand aanwezig middels verhuring van beide appartementen.

Er was bijgevolg grond om de toenmalige eigenaars, , tot herstel te verplichten, conform artikel 20 van de Wooncode. Die herstellplicht zou ook hebben bestaan en is noodzakelijk gebleven onder de huidige regelgeving in het Vlaamse Gewest (de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Aangezien het gebouw niet vergund was om er twee wooneenheden in te vestigen, kon geen herstel worden gerealiseerd door het uitvoeren van aanpassings- en verbeteringswerken, maar moest het herstel bestaan in een herbestemming conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of een sloop (indien die niet verboden was).

Die grond voor de herstellvordering blijft bestaan zolang er geen herstel wordt gerealiseerd. Zij blijft bovendien bestaan ten aanzien van de personen die eigenaar waren op het moment van de inbreuk, ook indien die oorspronkelijke eigenaars het pand vervreemden of indien een einde wordt gesteld aan de bewoning. De initiële plegers van de inbreuk blijven in ieder geval gehouden tot herstel, zelfs als het misdrijf van (over)bewoning van een pand feitelijk stopt. Die stopzetting van verhuring of terbeschikkingstelling maakt het initiële misdrijf en de eraan gekoppelde plicht tot herstel immers niet ongedaan. Evenmin kan een eigenaar zijn verantwoordelijkheid ontlopen door het litigieuze onroerend goed van de hand te doen.

Een en ander is noodzakelijk om te verhinderen dat een pleger van een misdrijf de toestand dermate kan manipuleren dat hij aan vervolging of de plicht tot herstel zou kunnen ontsnappen. Tevens verzekert niets – zolang er geen herstel wordt gerealiseerd – dat de stopzetting van de verhuur of terbeschikkingstelling niet slechts tijdelijk is en dat de betrokken woningen eventueel opnieuw kunnen worden ingeschakeld voor het plegen van misdrijven. De herstellvordering heeft ook een preventief doel (namelijk nieuwe inbreuken uitsluiten) en bijgevolg nog een bestaansreden indien er geen actuele bewoning meer zou zijn, ook indien die niet-bewoning geruime tijd aanhoudt en er een herbestemming wordt aangekondigd.

Dat de Wooninspecteur de herstellvordering blijft nastreven omwille van dat preventieve doel en de onzekerheid die blijft bestaan zolang er geen einde is gemaakt aan de wederrechtelijke bestemming en kwaliteit van het pand, is niet onredelijk, blijft binnen zijn wettelijke taak en binnen de grenzen van een normaal zorgvuldige handhavingsoverheid, geplaatst in dezelfde omstandigheden. Het loutere feit dat er lange tijd niet werd verhuurd of ter beschikking gesteld, volstaat niet om anders te oordelen en de ogenschijnlijk vaste intentie van de nieuwe eigenaar om uiteindelijk herstel tot stand te brengen evenmin. Beide elementen houden immers onvoldoende zekerheid in.

26. toont niet aan dat het gevorderde herstel werd uitgevoerd. Een proces-verbaal van 12 januari 2021 spreekt dat tegen en de erin gedane vaststellingen worden niet betwist, in ieder geval wordt geen tegenbewijs geleverd. Zij kan zich ten aanzien van de Wooninspecteur evenmin verschuilen achter het foutieve stilzitten van

Door het pand te verkopen aan die laatste zonder zelf een herstel uit te voeren, heeft zij het risico genomen overgeleverd te worden aan het al dan niet handelen

van . Zij moet dan ook de gevolgen van dat risico dragen maar kan het niet invoeren om haar eigen verplichtingen en verantwoordelijkheid te ontlopen.

27. Op het moment waarop de Wooninspecteur de herstellvordering tegen (en wijlen) instelde, was dat dan ook gerechtvaardigd. Die vordering was op het ogenblik van de beoordeling ervan door de eerste rechter tevens gegrond nu er nog geen herstel was tot stand gebracht. Aangezien de eerste rechter de vordering onterecht afwees, stelde de Wooninspecteur terecht beroep in en zou dat beroep gegrond zijn geweest indien er niet inmiddels herstel werd gerealiseerd.

28. Dat betekent dat de Wooninspecteur voor iedere aanleg te beschouwen is als de in het gelijk gestelde partij en dat gehouden is tot de gerechtskosten. Ook de kosten van publicatie van de herstellvordering werden door het gebrek aan herstel veroorzaakt en moeten door haar gedragen worden.

29. De Wooninspecteur maakte geen onredelijke of foutieve afweging door n in de procedure te betrekken nu hij als nieuwe eigenaar de gevolgen van de herstellvordering zou ondergaan en aldus de kans moest krijgen zich te mengen in het debat daarover. De gemeenverklaring werd terecht gevorderd om de uitvoering van het herstel te garanderen en faciliteren. Er is geen reden waarom die gemeenverklaring afgewezen had kunnen worden. Door de vrijwaringsvordering van is trouwens volwaardig procespartij geworden zodat het bestreden vonnis en dit arrest sowieso gezag van gewijsde heeft ten aanzien van hem.

30. Uit de voorgelegde stukken, inzonderheid de authentieke akte van verkoop van 13 juli 2012, blijkt dat volledig en correct werd geïnformeerd over de stedenbouwkundige inbreuk en het bestaan van de gebreken in het pand en – bijgevolg – de daaraan gekoppelde dreiging van een herstellvordering evenals de bestaande plicht tot regularisatie van de situatie.

Niettegenstaande die kennis, heeft tien jaar gewacht om die regularisatie tot stand te brengen. Uit de inhoud van de authentieke akte¹, de relatief lage verkoopprijs en de handelswijze van (met name zijn correspondentie met het Agentschap Wonen waarin hij zich opwerpt als de verantwoordelijke voor de regularisatie, minstens dat niet tegenspreekt (zie inzonderheid zijn stukken 2 en 4 en d stukken 9, 10, 11, 12, 16, 17, 19 en 21 van de Wooninspecteur), blijkt dat hij zich effectief als de partij beschouwde die het herstel daadwerkelijk moest en zou realiseren. Dat houdt tevens in dat hij ten aanzien van de contractuele verbintenis had

¹ Daarin verklaart onder meer kennis te hebben van het feit dat het gebouw niet over de vereiste stedenbouwkundige vergunningen beschikt en dat hij de verkopers daarvoor niet verantwoordelijk kan stellen (vijfde blad, blz. 9, van de akte). Tevens wordt vermeld dat het goed is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen (eveneens vijfde blad, blz. 9, van de akte).

opgenomen de op haar rustende herstelplicht over te nemen en dat herstel te realiseren op een wijze die zou behoeden voor vervolging.

De houding van – die het herstel pas tien jaar na de aankoop tot stand brengt – stemt niet overeen met die van een normaal zorgvuldig persoon, geplaatst in dezelfde situatie en houdt een schending in van zijn contractueel engagement ten aanzien van heeft zich aldus bezondigd aan een contractuele wanprestatie, met als gevolg dat de Wooninspecteur huidige procedure moest opstarten tegen .

Die tekortkoming heeft ertoe geleid dat de Wooninspecteur een herstelvordering moest inleiden tegen en heeft er aldus in geresulteerd dat zij de gerechtskosten verschuldigd is aan de Wooninspecteur.

is om die redenen gehouden tot integrale vrijwaring van

Uit de stukken blijkt dat in de herstelperiode kampte met gezondheidsproblemen, maar die bewijsstukken laten niet toe vast te stellen dat hij zich daardoor in een situatie van overmacht bevond wat betreft zijn herstelplicht. Er is dan ook geen grond om hem niet aansprakelijk te stellen voor zijn contractuele wanprestatie ten aanzien van .

31. In de procesverhouding is die eerste in het gelijk gesteld zodat de tweede de proceskosten moet dragen. Het is aangewezen de rechtsplegingsvergoeding te begroten op het basisbedrag dat overeenstemt met de omvang van de vrijwaringsplicht (zijnde de omvang van de veroordeling van ten aanzien van de Wooninspecteur).

32. Over de rolrechten eerste aanleg kan geen uitspraak worden gedaan aangezien die beslissing niet vatbaar is voor hoger beroep. De rolrechten hoger beroep moeten ten laste worden gelegd van de partij die uiteindelijk de financiële last van de procedure moet dragen,

VI. Beslissing

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

Veroordeelt tot betaling aan de Belgische Staat, FOD Financiën, van de rolrechten hoger beroep, vastgesteld op 400 euro.

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer**
N van het hof van beroep te Brussel, op **9 maart 2026**,

waar aanwezig waren en zitting hielden :

,
bijgestaan door

Raadsheer,
Griffier.