



Nr. C/251/09
van het arrest

Nr. 2009/689
van het repertorium

Nr. 1311 P 2006
van het parket-generaal

- wooncode
- *van bevoegdheidskennis*
- vermogensvoordelen
- *ontvangen*
- KBO
- COIU

292

uitsluitend voor
bestuurlijke inlichting—
— behoeften van inwendige
aard

ARREST

Het Hof van Beroep zetelende te Antwerpen
12^{de} kamer
recht doende in Correctionele Zaken,
verleent het volgende arrest:

Inzake van het Openbaar Ministerie

tegen

1. TO-TOP B.V.B.A.,
maatschappelijke zetel gevestigd te 2840 Rumst,
Mechelsesteenweg 13,
KBO 0463.790.850

beklaagde

vertegenwoordigd door Mr. Tom de Meester, advocaat
bij de balie van Antwerpen

203

2. geboren te _____ op _____
handelaar,
wonende te _____
van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door Mr. Eric Boon loco Mr. Jan De Man, beiden advocaat bij de balie van Antwerpen

Beklaagd van:

De eerste en de tweede

- om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben
- om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden
- om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben
- om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld, aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het feit rechtstreeks uitgelokt te hebben

Te _____ ononderbroken tussen 15 januari 2005 en 24 augustus 2005

Bij inbreuk op artikel 20 §1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, een woning als hoofdverblijfplaats aan de _____ verhuurd te hebben, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van dit Decreet.

het onroerend goed toebehorend aan _____
ingevolge akte van aankoop notaris _____
te _____ d.d. _____

en inzake

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
van wie de kantoren gevestigd zijn te 1210
Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door Mr. Johan Claes, advocaat
bij de balie van Antwerpen

* * *

Gelet op de hogere beroepen ingesteld
- op 24 november 2006 door beklaagden tegen al de
beschikkingen ten hunne laste zowel op strafgebied
als op burgerlijk gebied
- op 27 november 2006 door het Openbaar Ministerie
tegen alle beschikkingen op strafgebied

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen door 1
rechter op 15 november 2006 door de correctionele
rechtbank van Mechelen, 11^e kamer, dewelke als
volgt heeft beslist:

...

De rechtbank wijzigt de incriminatieperiode als
volgt:

Te , ononderbroken tussen 15 januari 2005
en 8 juli 2005.

Beklaagden hebben zich op deze hypothetische
wijziging uitgebreid verdedigd.

...

Veroordeelt de eerste beklaagde tot een geldboete
van 400 EUR, verhoogd met 45 deciem en aldus
gebracht op 2.200,00 EUR.

Veroordeelt de tweede beklaagde tot een geldboete
van 500 EUR, verhoogd met 45 deciem en aldus
gebracht op 2.750,00 EUR of een vervangende
gevangenisstraf van twee maanden.

Veroordeelt elke beklaagde hoofdelijk tot de
kosten van de strafvordering belopend tot heden
22,43 EUR.

Legt aan elke beklaagde tevens een vergoeding op van 25 EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van dit vonnis gedurende drie jaar zal worden uitgesteld wat betreft:

- de helft van de geldboete lastens eerste beklaagde.
- de helft van de geldboete lastens tweede beklaagde.

Verplicht elke beklaagde bovendien tot betaling van een bedrag van 25 EUR bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Zegt dat dit bedrag vermeerderd wordt met 45 deciem en aldus 137,50 EUR bedraagt.

Verbeurdverklaring

Verklaart, na vordering van de Procureur des Konings, verbeurd op grond van art. 42.3° SWB, zijnde een vermogensvoordeel rechtstreeks uit het misdrijf verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit belegde voordelen:

- 5 maanden en 8 dagen huurinkomsten aan 450 € per maand = 2.366 €;

Verklaart verbeurd lastens eerste beklaagde: de som van 2.366 €;

Verklaart verbeurd lastens tweede beklaagde: de som van 2.366 €.

Zonder dat de totale terugbetaling, door eerste of door tweede beklaagde, de som van 2.366 € mag te boven gaan (te vermeerderen met de gerechtelijke intresten).

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

* * *

I. Procedure

De eiser tot herstel wordt gehoord in zijn middelen, ontwikkeld door Mr. J. Claes, advocaat bij de balie van Antwerpen.

Het Openbaar Ministerie wordt gehoord in zijn vorderingen.

De beklaagde wordt gehoord in haar middelen van verdediging ontwikkeld door Mr. T. De Meester, advocaat bij de balie van Antwerpen.

De beklaagde wordt gehoord in zijn middelen van verdediging ontwikkeld door Mr. E. Boon loco mr. J. De Man, beiden advocaat bij de balie van Antwerpen.

De neergelegde conclusies en stukken worden in het beraad betrokken.

Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

De hogere beroepen, regelmatig naar vorm en termijn, zijn ontvankelijk.

Omschrijving van de feiten

Conform de vordering van het Openbaar Ministerie, dienen de feiten geactualiseerd en gepreciseerd te worden als volgt:

- "... zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006 (BS 05.10.2006), in werking getreden bij art. 4 van het Besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 (BS 30.08.2007) ..."
- de precisering van de datumbevestiging: "van 10.03.05 tot 24.08.2005 ...".

De eerste vaststellingen met technische verslag dateren van 10.03.2005 zodat het Hof deze datum als aanvangsdatum van de incriminatieperiode aanvaardt en als einddatum het laatste verhoor van beklaagde .

De feiten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

De beklaagden werden hiervan in kennis gesteld en hebben de gelegenheid gekregen hun verweermiddelen desbetreffend naar voren te brengen.

II. Motivering ten gronde

Op strafrechtelijk gebied

1. Wijzigingen aan het decreet van 15.07.1997
(inbreuken op het decreet houdende de Vlaamse
Wooncode)

Het oude art. 20 van het decreet van 15.07.1997 stelde strafbaar wanneer een woning die niet beantwoordde aan de vereisten van art. 5, werd verhuurd door de verhuurder of eventueel onderverhuurder zonder conformiteitsattest en zij werden gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro.

Ingevolge de wijziging bij decreet van 7.07.2006, gepubliceerd op 5.10.2006 en inwerking getreden op 9.09.2007, is dit nog steeds strafbaar maar is de straf een gevangenisstraf van 6 maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Gezien de feiten dateren van voor de wijziging van het decreet en gezien het oudere decreet een mildere bestraffing voorziet, is op grond van art. 2 SW het oude art. 20 van decreet van 15.07.1997 van toepassing op de feiten.

2. Ten gronde

a. ten aanzien van de _____

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het Hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan het haar ten laste gelegde feit zoals hiervoor geactualiseerd en gepreciseerd bewezen gebleven en wordt overigens door beklaagde ter zitting niet betwist.

Beklaagde is de eigenaar van het onroerend goed en betwist niet dat het misdrijf een intrinsiek verband heeft met de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de rechtspersoon en gepleegd is voor de rekening van de rechtspersoon.

De door de eerste rechter opgelegde geldboete van 400 euro waarvan de helft met uitstel voor een periode zoals hierna bepaald, acht het Hof gepast gelet op het blanco strafregister van beklaagde en het feit dat inmiddels grotendeels de gebreken zijn hersteld zoals blijkt uit het technisch verslag van de Wooninspectie van 22.09.2008.

De geldboete moet de beklaagde ervan weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen.

b. ten aanzien van beklaagde _____

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het Hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten zoals hiervoor gepreciseerd en geactualiseerd bewezen gebleven en werden overigens niet betwist door de beklaagde.

Beklaagde heeft als zaakvoerder de zeggingschap over de vennootschap en heeft het huis verhuurd dat niet beantwoordt aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen. Beklaagde wist dit, minstens had hij moeten weten dat het verhuurde pand niet voldeed aan de decretale vereisten. Het is immers zijn plicht als zaakvoerder van de vennootschap zichzelf voorafgaandelijk van de toestand te vergewissen of het pand aan de decretale vereisten voldeed hetgeen niet het geval was zoals blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie.

Beklaagde heeft de feiten wetens en willens gepleegd en kan derhalve samen met de vennootschap op grond van art. 5 SW worden veroordeeld.

De door de eerste rechter opgelegde geldboete van 500 euro waarvan de helft met uitstel voor een periode zoals hierna bepaald, acht het Hof gepast gelet op het blanco strafregister van de beklaagde en het feit dat inmiddels grotendeels de gebreken zijn hersteld zoals blijkt uit het technisch verslag van de wooninspectie van 22.09.2008.

Zowel de gevangenisstraf als de geldboete moeten de beklaagde ervan weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen en moeten hem leren de regels van het woondecreet na te leven.

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

c. de verbeurdverklaring

Het Hof verklaart enkel ten aanzien van de de ontvangen huurgelden verbeurd omdat deze huurgelden vermogensvoordelen zijn in hoofde van de vennootschap. Welk vermogensvoordeel de beklaagde Yaqub als zaakvoerder van de vennootschap heeft genoten werd niet berekend.

Gelet op de aangepaste incriminatieperiode (van 10.03.2005 tot en met 24.08.05), gelet op de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie (stuk 80) die ter zitting werd beperkt tot 6 maanden huur en gezien de beklaagde het pand verder verhuurde niettegenstaande de beklaagde op de hoogte was dat het pand niet voldeed aan de

wettelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen, acht het Hof het gepast op grond van art. 43bis SW de ontvangen huurgelden verbeurd te verklaren zijnde 6 maanden x 450 euro per maand = 2.700 euro.

d. de herstellvordering

Op 19.08.2008 deelt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest zijn herstellvordering mee aan het Openbaar Ministerie.

Vervolgens hebben beklaagden renovatie- en herstellingswerken uitgevoerd en werd bij een hercontrole op 22.09.2008 vastgesteld dat al de gebreken hersteld zijn behoudens de treden van de trap naar de kelder die zijn uitgesleten en de trappen naar de verdiepingen die te steil zijn.

In conclusie heeft de Wooninspecteur zijn herstellvordering herleid en beperkt zodat het Hof enkel nog gevat is daaromtrent te oordelen, met name:

- de trappen naar de verdiepingen die te steil zijn: het Hof is van oordeel dat dit onderdeel van de herstellvordering zeer vaag is en verklaart dit onderdeel ongegrond omdat ze onvoldoende gemotiveerd en gespecificeerd is vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Beklaagden betwisten dit onderdeel van de herstellvordering zeggende dat gelet op de constructie van het huis een eventueel herstel van een minder steile trap onuitvoerbaar is. De vraag stelt zich dan ook welke werken dienen te worden uitgevoerd zodat deze trappen niet meer te steil zouden zijn en voldoen aan de vereisten van art. 5 van het woondecreet. De Wooninspecteur laat na de herstellvordering op dit onderdeel duidelijk te concretiseren zodat het Hof dit onderdeel van de herstellvordering afwijst.
- De treden van de trap naar de kelder zijn uitgesleten: dit onderdeel van de herstellvordering is wel aan te nemen en overigens wordt het herstel van deze treden van de trap naar de kelder niet betwist. Dit onderdeel is gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Bepaalt de termijn voor het uitvoeren van de werken op zes maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest ten einde beklaagden de gelegenheid te geven zich aan de hen opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het Hof acht het gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 125 EUR per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagden worden overgegaan tot het uitvoeren van de werken, zoals boven aangegeven, en dit binnen de opgelegde hersteltermijn, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidige arrest vooraf werd betekend. Er wordt geen bijkomende dwangsomtermijn opgelegd. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk om reden dat de eerste vaststellingen dateren van maart 2005 en tot op heden dit onderdeel van de herstellvordering nog niet is opgelost waardoor de veiligheid van de eventuele huurders van het pand in het gedrang kan komen.

OM DIE REDENEN:

HET HOF,

Het arrest is op tegenspraak,

Met eenparigheid van stemmen,

Met toepassing van de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190 ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203 bis, 210, 211, 211bis wetboek van strafvordering
- 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41bis, 42, 43, 43bis, 50, 66 strafwetboek
- 5, 20, 20bis, 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 36 van de wet van 7 februari 2003
- 2 en 3 van de wet van 26 juni 2000
- 3 en 4 van de wet van 30 oktober 1998
- 5, 6 en 8 van het decreet van 7 december 2001
- 58 van het K.B. van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het K.B. van 28 december 1950
- 1385bis gerechtelijk wetboek
- 1, 8 en 18bis van de wet van 29 juni 1964

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis mits deze wijzigingen:

Actualiseert en preciseert de feiten van de tenlastelegging zoals hiervoor vermeld (pagina 5);

Verklaart beide beklaagden schuldig aan het hen ten laste gelegde feit zoals geactualiseerd en gepreciseerd;

Verklaart verbeurd op grond van art. 43bis SW een bedrag van TWEEDUIZEND ZEVENHONDERD EURO in hoofde van de B.V.B.A. To-Top;

Spreekt geen verbeurdverklaring uit in hoofde van beklaagde ;

Met betrekking tot de herstellvordering zoals beperkt in conclusie

Beveelt beklaagden om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, hetgeen impliceert het herstel van de uitgesleten treden van de trap naar de kelder binnen een termijn van ZES MAANDEN ingaande vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt, voor het geval de werken niet binnen zes maanden na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden, op grond van artikel 20bis §7 van het Woondecreet;

Zegt dat de overtreder die in gebreke blijft, verplicht is alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid die het arrest uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;

Veroordeelt beide beklaagden, voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de werken niet wordt voldaan, solidair tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van HONDERD VIJFENTWINTIG EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde herstelltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

Wijst de herstellvordering voor het overige af

De kosten

Veroordeelt de beklaagden solidair tot de kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 100,83 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog weerhouden feiten.

Dit arrest is gewezen te ANTWERPEN door het
HOF VAN BEROEP, TWAALFDE KAMER,
samengesteld uit

P. BUYLE, Raadsheer wnd. Voorzitter,

L. KNAPEN, Raadsheer

M. HERMANS, Plaatsvervangend Raadsheer,

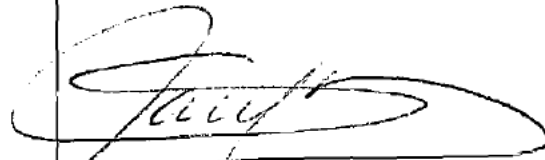
en op de openbare terechtzitting van

ELF FEBRUARI TWEEDUIZEND EN NEGEN

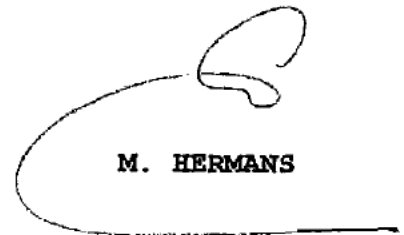
uitgesproken door P. BUYLE, Raadsheer wnd.
Voorzitter,

in aanwezigheid van Advocaat-generaal L. DE MOT,

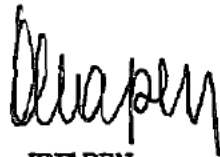
met bijstand van Griffier J. GEYSEMANS.



J. GEYSEMANS



M. HERMANS



L. KNAPEN



P. BUYLE