



Kopie  
Afgeleverd aan: mr.  
art. 792 Ger. W.  
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

120197

**Uitgifte**

Repertoriumnummer <b>2015 / 3385</b>
Datum van uitspraak <b>15 december 2015</b>
Rolnummer <b>2015/AR/1096</b>

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

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

# Hof van beroep Gent

## Arrest

veertiende bis kamer

Aangeboden op <b>7 DEC. 2015</b>
Niet te registreren

*Signature*

COVER 01-00000335278-0001-0018-01-01-1



**2015/AR/1096 - In de zaak van:**

wonende te  
appellant,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

tegen

**DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest,  
met kantoren te 1210 BRUSSEL, Koning Albert II laan laan 19 bus 22,  
geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

wijst het hof het volgend arrest:

Het Hof nam kennis van de op 13 februari 2015 door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, verleende beschikking, waartegen appellante, met haar op 16 april 2015 neergelegd verzoekschrift tot hoger beroep, hoger beroep heeft ingesteld.

De partijen werden gehoord in openbare terechtzitting van 17 november 2015 en de neergelegde conclusies en stukken werden ingezien.

Artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd in acht genomen.

**I. Voorgaanden**

1.1. Appellante was samen met haar echtgenoot, de heer , sedert 1992 eigenaar van een perceel grond met daarop een woning aan de . Het pand is kadastraal gekend als . Het betreft een gesloten bebouwing, bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdieping onder een zadeldak en omvatte twee kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

De woongelegenheden in de woning voldeden aan de omschrijving van "kamer" uit het Kamerdecreet van 4 februari 1977, zoals later geïntegreerd in de Wooncode.



Bij notariële akte van 30 juli 2009 werd de eigendom van het pand overgedragen aan hun zoon,

- 1.2. Appellante en haar echtgenoot hebben op een gegeven ogenblik zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voornoemde eengezinswoning omgevormd naar een kamerwoning. Nadat er op 6 maart 2009 een kwaliteitsonderzoek was uitgevoerd waarbij de erbarmelijke staat van de woning werd vastgesteld, werd de woning op 7 mei 2009 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij besluit van de burgemeester van

Ingevolge de vaststelling van strafrechtelijke inbreuken op het toenmalige Kamerdecreet bij een woningonderzoek op 18 mei 2009, gezien de zeer slechte staat van het pand en de leefomstandigheden van de huurders in de twee woongelegenheden, en het feit dat de eengezinswoning bestond uit twee woongelegenheden, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning bestond en welke woongelegenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten, werd appellante bij exploit van 15 oktober 2010 op verzoek van geïntimeerde gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, 13<sup>e</sup> correctionele kamer met het oog op het horen opleggen van een herstelmaatregel.

De vordering van geïntimeerde beoogde enkel de bestraffing van de inbreuken op het toenmalige Kamerdecreet en het verhogen van de woonkwaliteit, niet het herstel van de inbreuk op het vlak van de ruimtelijke ordening binnen het kader van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Daarbij was het probleem dat het herstel van het pand naar het Kamerdecreet niet mogelijk was zonder herbestemming van het pand van een één- naar een gezinswoning (kamerwoning).

Overeenkomstig artikel 17bis Kamerdecreet, werd de herbestemming van het pand gevraagd.

- 1.3. Bij vonnis dd.26 maart 2012 heeft de 13<sup>e</sup> kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, het volgende beslist met betrekking tot de herstellvordering van geïntimeerde:

*"BEVEELT op vordering van de wooninspecteur zoals aangepast in zijn conclusie, neergelegd ter zitting de 15<sup>e</sup> oktober 2012, de veroordeelden*

*en tot zodanig herstel van het pand gelegen te kadastraal gekend als*

*waardoor het pand aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.*



120200

**STELT evenwel VAST dat het wegwerken van de gebreken aan de bewuste woning niet tot een wettige herstellvordering kan leiden aangezien zulks een bestendinging van een bestaande stedenbouwkundige Inbreuk met zich zou meebrengen.**

**ZEGT derhalve VOOR RECHT dat de veroordeelden , en  
; overeenkomstig artikel 17bis van het Kamerdecreet ertoe worden  
verplicht over te gaan tot het herbestemmen van het bewuste pand volgens een door  
de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde staat en dit binnen een termijn van  
tien maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden.**

**BEVEELT dat voor het geval voornoemd pand niet binnen de opgelegde termijn werd  
hersteld, de wooninspecteur, ambtshalve in de uitvoering ervan zal kunnen voorzien.**

**ZEGT VOOR RECHT dat op vordering van de wooninspecteur, een DWANGSOM van  
125,00 EUR zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel en  
per veroordeeld en ZEGT tevens VOOR RECHT dat de aan de hoofdveroordeling  
gekoppelde termijn geen termijn is zoals voorzien in artikel 1385bis vierde lid van het  
Gerechtelijk Wetboek.”**

In het vonnis stelde de correctionele rechtbank uitdrukkelijk:

**“Om te beletten dat onderhavig vonnis een wettige titel zou verschaffen tot het plegen,  
instandhouden of uitvoeren van een ander misdrijf, dient de aan de eerste, tweede en  
derde beklagde opgelegde herstellvordering als zodanig te worden omschreven  
waarbij het bewuste pand aan de minimale vereisten voldoet, hetgeen de toepassing  
van artikel 17bis van het Kamerdecreet impliceert en waarbij de eerste, de tweede en  
de derde beklagde bijkomend worden veroordeeld tot het herbestemmen van het  
betrokken pand volgens een voor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde  
staat”.**

Ten aanzien van appellante en haar echtgenoot werd het vonnis  
uitgesproken op tegenspraak. De zoon werd veroordeeld bij  
verstek. Het vonnis werd betekend aan appellante op 28 augustus 2013 en appellante  
stelde hiertegen geen hoger beroep in.

stelde verzet in tegen zijn veroordeling bij verstek, maar het verzet  
werd bij vonnis van 25 november 2013 onontvankelijk verklaard. Het hoger beroep van  
werd afgewezen bij het eindarrest van 19 december 2014 van het  
Hof van Beroep.

Het hof had eerst een tussenarrest gewezen op 12 september 2014 om meer  
duidelijkheid te verkrijgen over de al dan niet uitvoering van de herstellvordering,  
waarop geïntimeerde op 7 november 2014 een hercontrole uitvoerde in het pand, wat



aanleiding gaf tot het opstellen van een proces-verbaal van niet-uitvoering op 7 november 2014.

- 1.4. Appellante heeft evenwel na de dagvaarding voor de correctionele rechtbank en kort voor de uitspraak van het veroordelend vonnis de woning verkocht aan derden. Bij de veroordeling werd geen rekening gehouden met deze inmiddels gerealiseerde verkoop van het pand aan derden.
- 1.5. Een eerste bevel tot betalen werd op verzoek van geïntimeerde aan appellante en aan haar echtgenoot betekend op 13 februari 2014. Daarbij werd aan appellante bevel gedaan tot betaling van een som van 28.250,00 EUR, meer intresten en kosten, zijnde het bedrag van de dwangsommen die zouden verbeurd zijn in de periode tussen 24 oktober 2013 en 13 februari 2014.

Op 25 juni 2014 werd op verzoek van geïntimeerde uitvoerend beslag gelegd op roerende goederen ten laste van appellante en haar echtgenoot. De verkoopdag werd vastgesteld op 7 augustus 2014, maar de ophaling van de goederen werd op 6 augustus 2014 door geïntimeerde opgeschort omdat appellante op 5 augustus 2014 verzet heeft ingesteld tegen de exploiten van betekening-bevel dd.28.08.2013, 13.02.2014 en het exploit van uitvoerend roerend beslag dd.25.06.2014. Dit verzet is het voorwerp van het thans voorliggend executiegeschil.

- 1.6. Het verzet van appellante strekt ertoe de exploiten van betekening-bevel dd.28 augustus 2013 en 13 februari 2014 en het exploit van uitvoerend beslag dd.25 juni 2014 nietig en zonder gevolg te verklaren en geïntimeerde te veroordelen tot de kosten van het geding.

Op 26 juni 2014 deed appellante een officiële melding van het herstel via haar raadsman. Daarop nam geïntimeerde op 1 juli 2014 contact met de nieuwe eigenaar van het pand teneinde een nacontrole te plannen, maar deze liet op 3 juli 2014 weten dat de renovatiewerkzaamheden in het pand nog niet voltooid zijn en dat hij vermoedelijk nog zeker één jaar werk zou hebben.

Op verzoek van geïntimeerde werd een tweede bevel tot betalen betekend op 12 augustus 2014.

- 1.7. Bij de thans bestreden beschikking van 13 februari 2015 heeft de beslagrechter van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, het verzet van appellante ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De beslagrechter overwoog onder meer dat de Vlaamse Wooncode in zijn artikel 20bis §6 een uitzondering maakt op de regel dat de schuldeiser van de dwangsom de verbeurte ervan moet bewijzen, omdat deze bepaling de plicht oplegt aan de



overtreder, als hij de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van Burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Deze kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na betaling en ontvangst van een vergoeding, doet de daartoe bevoegde ambtenaar een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op. De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.

De beslagrechter komt tot het besluit dat aan de voorwaarden voor het verbeuren van de dwangsom is voldaan. Doordat de werken door de nieuwe eigenaar niet zijn beëindigd, is het herstel conform de bevolen herstelmaatregel volgens de beslagrechter nog geen feit.

Het gegeven dat het kwestleuze pand bij akte van 28 september 2012 werd verkocht, biedt appellante in het kader van het executiegeschil geen soelaas. De bevolen herstelmaatregel, waartoe appellante met haar echtgenoot en zoon werd veroordeeld is - als verplichting om iets te doen - *in rem* bedoeld, wat betekent dat de herstelmaatregel betrekking heeft op een bepaald onroerend goed, waarbij het niet relevant is te weten wie de eigenaar is.

Op het argument van appellante dat zij zich ingevolge de verkoop bevindt in de blijvende en gehele onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling en dat de beslagrechter de uitvoering minstens moet opschorten tot wanneer de dwangsomrechter overeenkomstig artikel 1385quinquies Ger.W. over deze onmogelijkheid zal hebben beslist bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing, antwoordt de beslagrechter dat appellante tot op het ogenblik van het in beraad nemen van de zaak voor hem nog geen procedure op grond van artikel 1385quinquies Ger.W. is begonnen, al heeft zij hiertoe reeds geruime tijd de gelegenheid gehad. De beslagrechter overwoog dat appellante wist – minstens diende te weten- dat zij door de verkoop van het pand geen toegang meer zou hebben tot dit pand en dat zij de herstellvordering van geïntimeerde goed kende op het ogenblik van de verkoop, zodat de kans op slagen van een vordering ex artikel 1385quinuises Ger.W. wegens onmogelijkheid om aan de veroordeling te voldoen niet reëel is. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging werd afgewezen.

## II. Hoger beroep

- 2.1. Het hoger beroep van appellante strekt tot de vernietiging van de bestreden beschikking en de gegrondverklaring van haar oorspronkelijk verzet.



Meer in het bijzonder vraagt zij de exploiten van betekening bevel dd.28 augustus 2013 en 13 februari 2014 en het exploit van uitvoeren roerend beslag dd.25 juni 2014 nietig en zonder gevolg te verklaren.

Ondergeschikt vraagt zij te zeggen voor recht dat de door geïntimeerde aangevatte uitvoering is opgeschort tot wanneer door de dwangsommenrechter een in kracht van gewijsde gegane beslissing is gewezen omtrent de definitieve onmogelijkheid van appellante om te voldoen aan de haar onder verbeurte van een dwangsom opgelegde herstellvordering.

Ten slotte vraagt zij de veroordeling van geïntimeerde tot de gedingkosten, aan haar zijde nader begroot.

- 2.2. Geïntimeerde vraagt het hoger beroep van appellante onontvankelijk te verklaren, minstens de bestreden beslissing te bevestigen en het hoger beroep als ongegrond af te wijzen, met veroordeling van appellante tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.320,00 EUR.

### III. Beoordeling

#### A. Wat betreft de ontvankelijkheid van het hoger beroep

- 3.1. Volgens geïntimeerde is de akte van hoger beroep onontvankelijk bij gebrek aan grieven tegen de bestreden beslissing. Appellante zou zich beperken tot het herhalen van haar standpunten uit de eerste aanleg en het vragen om opschorting te willen verlenen van de tenuitvoerlegging in afwachting van het resultaat van een procedure bij de dwangsomrechter om de onmogelijkheid te horen vaststellen tot het uitvoeren van de hoofdveroordeling, terwijl deze procedure nog niet eens werd ingeleid.
- 3.2. Artikel 1057, 7° van het Gerechtelijk Wetboek verplicht de partij, die hoger beroep instelt, op straffe van nietigheid (en dus niet van onontvankelijkheid) in haar beroepsakte de grieven uiteen te zetten. De grieven zijn de bezwaren die de appellante heeft tegen de aangevochten beslissing, de redenen waarom zij zich door deze beslissing gegriefd acht.

Aangaande de wijze waarop de appellante haar grieven moet formuleren voorziet de wet niets. Wel kan uit voornoemde wetsbepaling worden afgeleid dat de appellante, net zoals toen zij eiseres was voor de rechter in eerste aanleg, aan de tegenpartij en aan het hof kenbaar moet maken niet alleen wat zij vordert maar ook op welke gronden hij zijn hoger beroep steunt. De aangevoerde grieven moeten specifiek zijn, voldoende duidelijk en nauwkeurig. De geïntimeerde moet daaruit met zekerheid kunnen afleiden om welke redenen de appellante de beslissing aanvecht zodat hij



weet waartegen hij zich moet verweren. Tevens moeten de grieven de appelrechter in staat stellen de draagwijdte ervan te beoordelen, zodat een tegensprekelijk debat over de grond van de zaak zo vlug mogelijk kan worden aangevat.

Het hof is van oordeel dat de beroepsakte van appellante voldoet aan voornoemde wettelijke vereiste. In haar beroepsakte geeft appellante aan dat zij niet akkoord gaat met het oordeel van de eerste rechter en op welke gronden, al komen deze neer op het herhalen van haar standpunten ontwikkeld die door de eerste rechter niet werden gevolgd. De belangen van geïntimeerde, meer bepaald zijn recht op verdediging en op een behandeling van de zaak binnen een redelijke termijn, werden op geen enkele wijze geschaad door de wijze waarop appellante haar grieven formuleerde.

Het middel van onontvankelijkheid kan niet worden aangenomen.

**B. Wat betreft de gegrondheid van het hoger beroep**

- 3.3. Het Hof dient de gegrondheid te onderzoeken van het verzet van appellante tegen het bevel tot betalen dd.13 februari 2014 en het uitvoerend roerend beslag dd.25 juni 2014, dat geïntimeerde liet betekenen ter invordering van de dwangsommen die verschuldigd zouden zijn vanaf 24 oktober 2013 tot 13 februari 2014 op grond van het vonnis van de correctionele rechtbank van 26 november 2012, aan appellante betekend op 28 augustus 2013.

Meer in het bijzonder rijst de vraag of deze dwangsommen al dan niet verbeurd zijn.

- 3.4. Appellante is van oordeel dat aan het doel de herstellvordering werd voldaan, minstens dat de dwangsom zonder voorwerp is geworden. Zij wijst erop dat zij de betrokken woning reeds voor de uitspraak van het veroordelend vonnis op 28 september 2012 aan een derde heeft doorverkocht, dat de nieuwe eigenaar begonnen is de woning te volledig te renoveren, zodat de herstellvordering geen bestaansreden meer heeft en de dwangsom geen voorwerp meer kan hebben.

Het dubbel doel zou verwezenlijkt zijn. Zelfs al zijn de werken op vandaag nog niet voltooid, dan nog is er de vaststelling dat het pand niet meer wordt verhuurd als meergezinswoning en tijdens de renovatiewerken (die beogen het goed te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten) niet wordt bewoond. Aan alle door de dwangsomrechter beoogde doelstellingen is dus voldaan, minstens staat nu al vast dat hieraan zal zijn voldaan na uitvoering van de vergunde werken. Het uitvoeren van de dwangsom zou dus strijdig zijn met de vaststelling dat aan het beoogde doel is voldaan.





Ondergeschikt vraagt zij de schorsing van de tenuitvoerlegging tot de dwangsomrechter zal hebben beslist over de door haar ingeroepen definitieve en gehele onmogelijkheid om de hoofdveroordeling nog tot uitvoer te leggen, gelet op de verkoop van het kwestleuze pand aan een derde. Zij stelt dat zij zich door de verkoop van het pand in de blijvende en gehele onmogelijkheid bevindt om aan de hoofdveroordeling te voldoen en vraagt in ondergeschikte orde dat het hof minstens de gedwongen invordering van de dwangsommen schorst in afwachting van een in kracht van gewijsde getreden beslissing van de dwangsommenrechter omtrent deze ingeroepen onmogelijkheid, waarvoor zij nog een procedure dient in te stellen.

Appellante verwijt geïntimeerde te stellen, op basis van de melding op 3 juli 2014 van de nieuwe eigenaar van het pand, dat de werken in het pand absoluut nog niet voltooid zijn en vermoedelijk nog één jaar (of meer) zouden duren en de herstellvordering dus nog niet zonder voorwerp is geworden, zonder dat geïntimeerde effectief een nacontrole heeft uitgevoerd. Dit zou volgens appellante een flagrante schending uitmaken van de verplichting om een werkelijke nacontrole uit te voeren bij melding van de uitvoering.

- 3.5. Geïntimeerde van zijn kant repliceert dat de titel doeltreffend en doelmatig is, dat duidelijk vaststaat en niet kan worden betwist dat appellante niet aan de hoofdveroordeling heeft voldaan en dat er geen reden is voor de opschorting van de tenuitvoerlegging wegens de beweerde onmogelijkheid tot nakoming van de veroordeling, die appellante zelf in het leven heeft geroepen door het huis te verkopen goed wetende dat een herstelmaatregel nakend was.

Hij wijst erop dat appellante volledig voorbijgaat aan de verschillende vaststellingen die hij heeft gedaan en de meerdere rechterlijke bevestigingen dat het herstel nog niet werd uitgevoerd. De laatste hercontrole, waarbij dit werd vastgesteld, dateert van 7 november 2014. Daarbij werd vastgesteld dat de nieuwe eigenaars uitvoering aan het geven zijn aan grote renovatiewerken. Het pand is deels afgebroken en deels gestript maar er is geen sprake van uitvoering van herstel. Het strippen van een pand is onvoldoende om uitvoering te geven aan een herstel. Er is nog steeds geen melding gegeven van het herstel en op basis van de melding van de nieuwe eigenaar blijkt dat het pand nog niet in orde staat.

Volgens geïntimeerde staat het vast dat het pand tot op vandaag geen binnen de VCRO vergunde toestand heeft, die voldoet aan de minimale kwaliteitsverelsten. Het pand is een gestript pand waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd. De herstelmaatregel werd nog niet uitgevoerd. Er werd enkel een vergunning voor renovatiewerken afgeleverd aan de nieuwe eigenaar, geen sloopvergunning, noch werd het pand herbestemd naar een in de VCRO beschreven vergunde staat.



Dat het pand op heden niet wordt bewoond, niet wordt verhuurd als meergezinswoning, wegens de renovatiewerken en verkocht werd aan een orthopedisch chirurg, is volgens geïntimeerde geheel irrelevant en vort geen bewijs van uitvoering van de veroordeling.

- 3.6. De termijn van 10 maanden die het vonnis van 26 november 2012 aan appellante heeft verleend voor de uitvoering van de hoofdveroordeling is een *uitvoeringstermijn*, d.w.z. een termijn verleend voor de uitvoering van de hoofdveroordeling, die blijkens de duidelijke bewoordingen van het vonnis begint te lopen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis.

In het vonnis is uitdrukkelijk bepaald dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn géén termijn is in de zin van art.1385bis, vierde lid Ger.W., binnen dewelke geen dwangsom kan worden verbeurd.

De uitvoeringstermijn heeft dus een aanvang genomen na het in kracht van gewijsde treden van de correctionele veroordeling en is verstreken op 24 oktober 2013, zodat de dwangsom vanaf die datum kon verbeuren mits het veroordelend vonnis vooraf op verzoek van geïntimeerde betekend werd.

De betekening van het veroordelend vonnis is dus niet vereist voor de aanvang van de uitvoeringstermijn, wel voor de verbeurte van de dwangsom. Opdat de veroordeelde overtreder de opgelegde dwangsom zou kunnen verbeuren, dient de veroordelende uitspraak immers krachtens het basisbeginsel van 1385bis, derde lid Ger.W. voorafgaand te worden betekend. Het vonnis werd betekend aan appellante op 28 augustus 2013, dus nog voor het verstrijken van de uitvoeringstermijn.

De dwangsom kon bijgevolg beginnen verbeuren vanaf 24 oktober 2013, zijnde bij het verstrijken van een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het vonnis van 26 november 2012.

- 3.7. Geïntimeerde vordert betaling van dwangsommen die verbeurd zouden zijn vanaf 24 oktober 2013 tot 13 februari 2014.

De dwangsom kan enkel verbeuren wanneer de gewraakte handelwijze van appellant klaarblijkelijk, d.w.z. zonder redelijke discussie, een inbreuk oplevert op de opgelegde verplichting. Enkel in dat geval is er sprake van een inbreuk en wordt de dwangsom verbeurd.

De veroordeling kan slechts ten uitvoer worden gelegd indien de titel de verbintenis en haar uitvoeringsmodaliteiten nauwkeurig omschrijft. Iedere onduidelijkheid moet worden uitgelegd ten gunste van de veroordeelde debiteur. De opeisbaarheid van de dwangsom veronderstelt immers de niet-uitvoering van een hoofdveroordeling,



waarvan het essentieel is dat zij op volledige en precieze wijze wordt omschreven.

De veroordeling tot betaling van een dwangsom moet dus restrictief worden geïnterpreteerd en de dwangsom kan enkel verbeuren, wanneer over de inbreuk op de rechterlijke veroordeling geen enkele redelijke twijfel kan bestaan.

Als maatstaf van de toetsing van de ter uitvoering van het vonnis verrichte handelingen, dient het Hof het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer te nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het beoogde doel.

Uit het arrest van het Benelux-Gerechtshof van 30 september 2010 (zaak nr.1/2009/2) blijkt dat de artikelen 3 en 4, lid 1 van de Eenvormige wet betreffende de dwangsom er niet aan in de weg staan dat de executierechter, gelet op het feit dat zich een nieuwe, geen overmacht opleverende omstandigheid heeft voorgedaan, kan toetsen of de titel waarbij de dwangsom is opgelegd, nog doeltreffend en uitvoerbaar is (zie ook Cass.5 mei 2011, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)).

De beslagrechter beschikt bij de beoordeling van een geschil nopens het al dan niet verbeurd zijn van een dwangsom ook over de mogelijkheid om de verdere tenuitvoerlegging van de verbeurde dwangsommen te schorsen tot wanneer de dwangsomrechter uitspraak zal hebben gedaan over de vordering van de veroordeelde tot opheffing/vermindering van de dwangsom, indien hij van oordeel is dat de dwangsomrechter in voorkomend geval de dwangsom zal opheffen/verminderen. De tenuitvoerlegging kan echter niet worden geschorst enkel en alleen op grond van het feit dat de veroordeelde een vordering tot opheffing/vermindering van de dwangsom voor de dwangsomrechter heeft ingesteld. Het loutere instellen van een vordering tot opheffing brengt als zodanig de actualiteit en uitvoerbaarheid van de titel niet in het gedrang. De kans op slagen van dergelijke vordering moet reëel zijn.

- 3.8. Het hof is van oordeel dat omtrent de precieze draagwijdte van het veroordeelend vonnis van 26 november 2012 geen enkele redelijke betwisting mogelijk is. Appellante werd samen met haar echtgenote en zoon bij dit vonnis veroordeeld tot:

(1) een zodanig herstel van het pand gelegen te  
waardoor het pand aan de minimale kwaliteitsvereisten van het Kamerdecreet  
voldoet;

(2) de herbestemming van het bewuste pand volgens een door de Vlaamse  
Codex Ruimtelijke Ordening vergunde staat en dit binnen een termijn van tien  
maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn  
getreden.



Na het verstrijken van de uitvoeringstermijn zal appellante 125 EUR dwangsom verbeuren per dag vertraging in de nakoming van de veroordeling.

Het veroordelend vonnis is definitief geworden ten aanzien van appellante en haar echtgenoot die geen hoger beroep hebben ingesteld. Hun zoon, die verstek liet, heeft vervolgens verzet en hoger beroep ingesteld, maar de vaststelling van de inbreuk werd gehandhaafd.

Het doel en de strekking van de correctionele veroordeling was duidelijk: appellante, haar echtgenoot en hun zoon bestraffen voor de inbreuken op het kamerdecreet van 4 februari 1997. De correctionele rechtbank tilde bijzonder zwaar aan het feit dat appellante en haar echtgenoot het besluit van de burgemeester, waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard, als een vodge papler beschouwden en dit besluit gratult naast zich neerlegden door de woning, die zich in zeer slechte staat bevond, door derden te laten bewonen. Daarbij werd vastgesteld dat de echtgenoot van appellant niettegenstaande diverse andere strafrechtelijke veroordelingen, blijkbaar niet in staat is zich normconform te gedragen. Van appellante werd vastgesteld dat zij beschikt over een blanco strafrechtelijk verleden.

Het Kamerdecreet stelt het verhuren en ter beschikking stellen van ongeschikte kamerwoningen strafbaar. De bedoeling van de strafrechtelijke veroordeling is het herstel van de woning door de eigenaar-verhuurder in rechte af te dwingen wanneer deze verhuurder onwillig is en aldus de verbetering en het herstel van de woning te bespoedigen.

De herstellvordering werd ook ingewilligd omdat er inbreuken vastgesteld op het Kamerdecreet (woning voldoet niet aan minimale kwaliteitsnormen) alsook een stedenbouwkundige inbreuk, met name het omvormen van een eengezinswoning naar een kamerwoning zonder stedenbouwkundige vergunning. De opgelegde herstelmaatregel heeft als doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het beantwoordt aan de kwaliteitsnormen van het Kamerdecreet.

Het vonnis bepaalde dat appellante het herstel moet uitvoeren binnen de termijn van 10 maand te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van de uitspraak van het vonnis. Het bevolen herstel werkt *in rem* en is verbonden aan het onroerend goed.

Het vonnis werd betekend op 28 augustus 2013. In het betekeningsexploot wordt aan appellant het bevel gedaan om over te gaan tot het herbestemmen van het pand volgens een door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde staat.



Tevens wordt appellante in het exploit dd.28 augustus 2013 er duidelijk op gewezen:

- dat zij ingevolge het vonnis het herstel moet verwezenlijkt hebben voor 24 oktober 2013,
- dat zij overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers verplicht is om onmiddellijk, bij aangetekend schrijven of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen, indien zij de opgelegde werken vrijwillig heeft uitgevoerd, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van vaststelling zal opmaken;
- dat enkel het proces-verbaal van vaststelling zal gelden als bewijs van herstel en van de datum ervan, behoudens bewijs van het tegendeel.

Appellante en de mede-veroordeelden dachten te ontkomen aan de opgelegde herstelmaatregel door het betrokken pand kort voor de uitspraak van hun veroordeling te verkopen, bij akte die blijkens hun beroepsverzoekschrift op 28 september 2012 zou verleden zijn, maar hiervan ligt geen bewijs voor. Nadien blijkt het pand nog eens te zijn doorverkocht aan een derde die het pand helemaal aan het renoveren is met het oog op een latere doorverhuring als eengezinswoning. Bij de behandeling van de zaak voor de correctionele rechtbank werd echter van deze verkoop en latere doorverkoop geen gewag gemaakt.

- 3.9. In het exploit van bevel tot betalen dd.13 februari 2014 wordt betaling gevorderd van de verbeurde dwangsommen vanaf 24 oktober 2013 tot en met 13 februari 2014, meer bepaald een bedrag van 28.250,00 EUR, vermeerderd met de kosten van de uitvoering, in het totaal 29.294,93 EUR.

Krachtens de specifiek in deze materie geldende wettelijke bepalingen, rust in casu de bewijslast dat de dwangsommen niet zijn verbeurd en dat uitvoering is gegeven aan de opgelegde maatregelen op appellante, in afwijking van het principe dat de schuldelser het bewijs moet leveren van de niet-nakoming van de hoofdveroordeling.

Zoals blijkt uit de hiervoor aangehaalde wettelijke bepalingen is appellante verplicht zelf aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te melden dat zij de opgelegde maatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, waarna de wooninspecteur, na controle van deze mededeling, een proces-verbaal van vaststelling zal opmaken en enkel dit proces-verbaal zal - behoudens bewijs van het tegendeel - gelden als bewijs van herstel en van de datum van herstel.



Het is aan appellante om aan te tonen dat zij tijdig, binnen de haar daartoe krachtens het vonnis verleende termijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis, de opgelegde herstelmaatregelen integraal heeft uitgevoerd en het pand een nieuwe bestemming heeft gegeven

- 3.10. Op grond van de vaststelling dat het pand door haar werd verkocht en dat door de nieuwe eigenaar intussen werken zijn uitgevoerd, voert appellante aan dat in feite aan de hoofdveroordeling is voldaan. De nieuwe eigenaar is de woning aan het renoveren met het oog op een latere doorverhuuring ervan als eengezinswoning, zijnde de vergunde staat waarvan sprake is in het bodemvonnis. De toestand die in het strafvonnis werd gelaakt en die de herstellvordering beoogde te verhelpen, bestaat niet meer.

Zij blijft verder voorhouden dat er ten gevolge van de verkoop van het pand in haar hoofde sprake is van onmogelijkheid om aan de herstellvordering te voldoen.

Er kan door het hof, in het kader van de beoordeling van het executiegeschil, niet worden vastgesteld dat de veroordeling zonder voorwerp zou zijn ten gevolge van de verkoop van het pand die zich door toedoen van appellante kort voor de uitspraak van het veroordelend vonnis heeft gerealiseerd.

Ingevolge het *in rem*-karakter van de herstelmaatregel die op 26 november 2012 werd uitgesproken, was appellante gehouden tot de opgelegde herstelmaatregel, die zij trouwens niet eens heeft bestreden in hoger beroep op grond van de inmiddels tussengekomen verkoop. Ook een vordering overeenkomstig artikel 1385quinquies Ger.W. om de beweerde onmogelijkheid tot nakoming van de hoofdveroordeling te horen vaststellen door de dwangsomrechter werd door appellante (nog) niet ingesteld en de vraag is ook of deze vordering wel enige kans van slagen heeft.

- 3.11. Het Hof dient na te gaan of het felt dat het pand - door appellant op 30 september 2013 verkocht - thans volledig wordt gerenoveerd door de nieuwe eigenaar, inhoudt dat de herstelmaatregel bijgevolg niet langer doeltreffend en uitvoerbaar is lastens haar.

Het hof kan als executiechter onderzoeken of de hoofdveroordeling is uitgevoerd, dan wel of een nieuwe, geen overmacht opleverende omstandigheid meebrengt dat de titel, waarbij de dwangsom is opgelegd, niet meer doeltreffend en uitvoerbaar is (Cass.5 mei 2011, [www.iuridat.be](http://www.iuridat.be)). Het Hof kan daarentegen geen uitspraak doen over de vordering van de veroordeelde tot opheffing van de dwangsom wegens onmogelijkheid tot nakoming van de veroordeling. Hiertoe is alleen de dwangsomrechter bevoegd (art.1385quinquies Ger.W.).



De veroordeling van appellante bij vonnis van 26 november 2012 geschiedde op grond van een op dat ogenblik bestaande wederrechtelijke toestand. De herstelmaatregel werd verbonden aan het onroerend goed, en aldus in rem bevolen, hetgeen impliceert dat appellante gehouden was tot naleving van de maatregel.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat appellante kort voor de uitspraak van het veroordelend vonnis de woning heeft verkocht aan derden. Uit de voorgelegde stukken blijkt niet dat tussen appellante en de koper werd overeengekomen wie zou instaan voor de uitvoering van de nakende herstelmaatregel, mocht deze worden opgelegd.

Ingevolge niet-naleving van de hoofdveroordeling binnen de 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van de uitspraak, begon appellante de dwangsom te verbeuren vanaf 24 oktober 2013.

- 3.12. Appellante heeft tot op heden nog geen procedure ingeleid voor de dwangsomrechter (correctionele rechtbank) teneinde te horen zeggen voor recht dat de herstellvordering waartoe zij veroordeeld werd bij vonnis van 26 november 2012 haar actualiteit heeft verloren ingevolge de verkoop van het pand aan een derde, minstens ingevolge de werken die deze aan het pand inmiddels heeft uitgevoerd.

De vraag rijst of appellante, indien de verkoop van het pand die de beweerde onmogelijkheid voor gevolg zou hebben reeds was gerealiseerd ten tijde van de veroordeling, zij deze niet voor de veroordelende instantie (de correctionele rechtbank) had moeten kenbaar maken. Het is echter niet de taak van dit hof om uitspraak te doen over de ingeroepen onmogelijkheid. Enkel de dwangsomrechter heeft deze bevoegdheid.

Het hof is zoals de eerste rechter van oordeel dat de gedwongen invordering van de dwangsom niet dient te worden geschorst in afwachting van een uitspraak van de dwangsomrechter omtrent de ingeroepen onmogelijkheid, niet alleen omdat appellante hiertoe reeds geruime tijd de mogelijkheid had maar hiertoe nooit is overgegaan, maar ook en vooral omdat appellante de aangevoerde onmogelijkheid zelf in het leven heeft geroepen.

Appellante wist – minstens diende te weten- dat zij door de verkoop van het pand geen toegang meer zou hebben tot dit pand. Zij kende de herstellvordering van geïntimeerde goed op het ogenblik van de verkoop, zodat de kans op slagen van een vordering ex artikel 1385quinquies Ger.W. wegens onmogelijkheid om aan de veroordeling te voldoen niet reëel is.

Overeenkomstig artikel 1385quinquies Ger.W. kan de rechter die een dwangsom heeft opgelegd, op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de



dwangsom verminderen in geval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen. Voor zover de dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad, kan de rechter haar niet opheffen of verminderen.

In casu trad de beweerde onmogelijkheid ten gevolge van de verkoop van het onroerend goed in vooraleer de veroordeling werd uitgesproken, maar appellante maakt hiervan geen gewag voor de dwangsomrechter en stelde evenmin hoger beroep in tegen haar latere veroordeling, zodat deze definitief werd. Enkel de dwangsomrechter is bevoegd om de ingeroepen onmogelijkheid te beoordelen.

Indien appellante van oordeel is dat zij ingevolge de verkoop niet in staat is gevolg te geven aan de herstellvordering, dient zij hiertoe de nodige stappen bij de daartoe bevoegde dwangsomrechter te ondernemen. Aan hem alleen kan zij de vraag voorleggen of het opleggen van een dwangsom nog gepast is wanneer het betrokken pand werd verkocht en zij geen enkele zeggenschap meer heeft over het pand. Het is de correctionele rechtbank die als dwangsomrechter moet beslissen of en van wanneer de onmogelijkheid is ingetreden om te voldoen aan de herstellveroordeling.

- 3.13. Op grond van de toestand, waarin het pand zich ten tijde van de betekening van het bevel tot betalen bevond, en die wordt bewezen door het proces-verbaal van niet-uitvoering dat vele maanden later in november 2014 werd opgesteld, kan enkel worden vastgesteld dat het pand, dat na de verkoop werd gestript en waarin nog steeds werken worden uitgevoerd, zich bevindt in een niet vergunde toestand.

De Vlaamse Wooncode voorziet in zijn artikel 20bis §6 een uitzondering maakt op de regel dat de schuldeiser van de dwangsom de verbeurde ervan moet bewijzen, omdat deze bepaling de plicht oplegt aan de overtreder, als hij de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van Burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Deze kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Het was aan appellante om geïntimeerde en het college van burgemeester en schepenen bij aangetekende brief op de hoogte te brengen van de uitvoering van de herstelmaatregelen. Appellante deed een melding van het herstel op 26 juni 2014, waarna geïntimeerde de huidige eigenaars contacteerde voor een plaatsbezoek, waarop deze op 3 juli 2014 meedeelden dat de woning nog niet in orde is en dat de werken nog enige tijd zouden duren. In november 2014 voerde geïntimeerde een hercontrole uit waarbij werd vastgesteld dat de herstelmaatregel nog steeds niet werd uitgevoerd.





Bijgevolg staat vast dat ten tijde van de invordering van de dwangsom, de hoofdveroordeling nog niet was uitgevoerd.

Het is duidelijk dat de handelingen die appellante heeft gesteld nadat tegen haar een strafrechtelijke vordering en herstellvordering waren ingesteld, meer bepaald de verkoop van de woning aan een derde, zonder bewezen afspraken met de koper omtrent de door geïntimeerde gevorderde herstelmaatregel, louter en alleen bedoeld waren om te ontkomen aan de veroordeling die haar boven het hoofd hing. Het feit dat appellante kort voor haar veroordeling besloten heeft om de woning te verkopen, kan niet worden tegengeworpen aan geïntimeerde maar is louter en alleen toe te schrijven aan de vrije keuze van appellante, die zich wou onttrekken aan haar herstelverplichting.

Ook de omstandigheid dat het pand, dat niet voldeed aan de kwaliteitsnormen, na verkoop door de nieuwe eigenaar werd gestript en tot op heden nog niet werd hersteld en zich nog niet in vergunde staat bevindt, doet niets af aan het uitvoerbaar karakter van de veroordeling.

Het Hof besluit dat geïntimeerde op volkomen rechtmatige wijze is overgegaan tot invordering van de dwangsommen, verbeurd tussen 24 oktober 2013 en 13 februari 2014. Appellante bewijst dat de dwangsommen zijn verbeurd in de betrokken periode.

- 3.14. Gezien appellante in het ongelijk wordt gesteld, worden de kosten van het geding in hoger beroep, bij toepassing van artikel 1017, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek, ten haren laste gelegd.

#### **OM DEZE REDENEN HET HOF**

Verklaart het hoger beroep van appellant toelaatbaar doch ongegrond;

Bevestigt de bestreden beschikking in al haar onderdelen.

Zegt voor recht dat geïntimeerde op volkomen rechtmatige wijze is overgegaan tot invordering van de dwangsommen, verbeurd tussen 24 oktober 2013 en 13 februari 2014;

Veroordeelt appellante tot de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van geïntimeerde begroot op 1.320,00 EUR rechtsplegingsvergoeding;



120214

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent,  
**VEERTIENDE bis KAMER**, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **15 december 2015**

Aanwezig:

, Raadsheer wn. Voorzitter

, griffier

┌ PAGE 01-00000335278-0018-0018-01-01-4 ┐

