Repertoriumnummer
2022/ 6272
Datum van uitspraak
19 -09- 2022
Rolnummer
2018/AR/863

U

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

✓ Niet aan te bieden aan de ontvanger

eindarrest
(hypotheekwet art. 84)

Hof van beroep
Brussel

Arrest

Kamer 1N (voorheen 1e kamer),
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

De WOONINSPECTEUR van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22
appellant,

vertegenwoordigd door Meester advocaat te

tegen :

1) De heer wonende te

Eerste geïntimeerde,

2) De heer wonende te

Tweede geïntimeerde,

Beiden verschijnen niet en zijn niet vertegenwoordigd;

Na in beraadneming op 24 mei 2022 spreekt het hof volgend arrest uit:

Gelet op:

- het tussenarrest van 5 mei 2020, en de daarin vermelde procedurestukken;

- de beschikking gewezen in toepassing van art 747, § 2 Ger. W. op 12 januari 2021;

- de syntheseconclusie van de WOONINSPECTEUR, neergelegd ter griffie van het hof op 1 maart 2021;

- de stukkenbundel van de WOONINSPECTEUR, neergelegd ter griffie van het hof op 19 mei 2022 (digitaal) en ter zitting van 24 mei 2022.

Gehoord de advocaat van de WOONINSPECTEUR in zijn pleidooi ter openbare terechtzitting van 24 mei 2022.

° ° °

Dit arrest betreft de verdere uitwerking van het tussenarrest van 5 mei 2020.

I. RELEVANTE FEITEN

1. Voor een goed begrip herneemt het hof de uiteenzetting van de relevante feiten in het tussenarrest van 5 mei 2020:

"Na een melding van de dienst huisvesting van bezocht de wooninspecteur op 8 oktober 2013 het gebouw gelegen te de Het gebouw is eigendom van de heren

Blijkens het proces-verbaal van dat plaatsbezoek werd vastgesteld dat het een pand betrof waarin twee woongelegenheden waren ondergebracht: een appartement op het gelijkvloers dat werd verhuurd, en een appartement op de eerste en zolderverdieping dat werd bewoond door de heer en zijn gezin. Er werden in de woning op het gelijkvloers verschillende gebreken vastgesteld waardoor zij ongeschikt werd geacht. Ook werden in het gebouw als geheel gebreken vastgesteld waardoor ook het appartement op de verdieping ongeschikt werd geacht.

Voor de opdeling van het goed in twee woongelegenheden zonder stedenbouwkundige vergunning werd tevens proces-verbaal opgesteld op 27 augustus 2013 door een stedenbouwkundig ambtenaar van

De wooninspecteur stelde op 20 december 2013 een herstelvordering op die werd overgemaakt aan de procureur des Konings. Het dossier werd door het parket zonder gevolg gerangschikt.

Met brieven van 30 oktober 2015 verzocht de wooninspecteur de heren en om binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken zijn hersteld ofwel een renovatieplan voor te leggen. Hierop werd niet gereageerd en op 29 augustus 2016 ging de wooninspecteur over tot dagvaarding van

Op 3 mei 2017 deelden aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen mee dat de gevraagde herstelmaatregel werd uitgevoerd nu aan de woning de bestemming van ééngezinswoning werd gegeven.

Op 20 oktober 2017 bezocht de wooninspecteur opnieuw het gebouw. Blijkens het proces-verbaal vertoonde het gebouw nog steeds gebreken en waren beide woongelegenheden ongeschikt. Wel werd vastgesteld dat het gelijkvloers niet werd bewoond.

Het pand werd op 30 juli 2018 verkocht aan derden. De nieuwe eigenaar heeft voor het pand een omgevingsvergunning aangevraagd en heeft deze bekomen onder voorwaarden."

II. VOORWERP VAN DE VORDERINGEN

2. De oorspronkelijke vordering van de WOONINSPECTEUR strekte ertoe *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere, voor wat betreft het onroerend goed gelegen te kadastraal bekend te te veroordelen tot het volgende:

- ofwel de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

De WOONINSPECTEUR vroeg dat zouden veroordeeld worden om dit uit te voeren binnen de tien maanden na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van € 125,00 per persoon per dag vertraging, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van art. 1385*bis*, vierde lid Ger. W. zou worden toegekend.

Hij vroeg de rechtbank vervolgens om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien voor het geval dit herstel niet tijdig zou worden uitgevoerd, en te zeggen voor recht dat hij gerechtigd was de kosten te verhalen bij

Ook vroeg hij de rechtbank om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op

3. besloten tot de onontvankelijkheid, minstens tot de ongegrondheid van de vordering. Ondergeschikt, vroegen zij om een plaatsbezoek te bevelen.

4. Bij vonnis van 16 maart 2018 heeft de eerste rechter de vordering ontvankelijk, doch ongegrond verklaard en veroordeeld tot de kosten van het geding en tot de kosten van de kantmelding.

5. In hoger beroep vraagt de WOONINSPECTEUR zijn hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en het incidenteel beroep van ongegrond te verklaren, het bestreden vonnis te hervormen en dienvolgens opnieuw recht doende,

"Geïntimeerden, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, voor wat betreft woning zich bevindend op het gelijkvloers van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als te bevelen om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan bevolen is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Ondergeschikt, geïntimeerden, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, § 1, 8° VCW) waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het gevorderde herstel mag/mogen de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning;

Dit alles binnen een termijn van 10 maanden na betekening van het tussen te komen vonnis, en dit op straffe van een dwangsom van 125,00 euro per veroordeelde per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4e lid Ger. W. wordt toegekend;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door het Hof gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat concluant gerechtigd is de kosten te verhalen bij geïntimeerden;

Eveneens concluant en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden;

Geïntimeerden tevens hoofdelijk te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde de dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van de dagvaarding in de registers van het hypotheekkantoor en de kosten van de kantmelding van de gewezen eindbeslissing;

Geintimeerden tevens hoofdelijk te veroordelen tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding van beide aanleggen."

6. In hun conclusie vóór het tussenarrest besloten tot de ongegrondheid van het hoger beroep van de WOONINSPECTEUR.

Zij stelden incidenteel beroep in en vroegen de WOONINSPECTEUR te veroordelen tot de kosten van beide aanleggen.

Ondergeschikt, alvorens recht te spreken, vroegen zij een plaatsopneming te bevelen.

III. PROCEDUREVOORGAANDEN

7. Bij tussenarrest van 5 mei 2020 werd, alvorens verder recht te doen, gezegd dat en evenals de WOONINSPECTEUR dienden te handelen, zoals bepaald in artikel 20*bis*, § 6 van de Vlaamse Wooncode:

"Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na ontvangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de ambtenaar, vermeld in artikel 20, § 2, eerste lid, een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie, vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007.

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 wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van de woning, het pand, de specifieke woonvorm of het goed, vermeld in artikel 20, § 1. Het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is."

8. De WOONINSPECTEUR deelt mee dat ondanks zijn verzoek aan en aan de nieuwe eigenaars om melding van herstel te doen, hij geen enkel bericht in die zin heeft ontvangen.

IV. BESPREKING

IV.1. Gegrondheid van de herstelvordering

9. De WOONINSPECTEUR heeft de herstelvordering aanhangig gemaakt bij de burgerlijke rechtbank op grond van art. 20*bis*, § 5 van de Vlaamse Wooncode (thans art. 3.44, § 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), dat luidt als volgt:

"De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, het pand of het goed, vermeld in artikel 3.34, 3.35 en 3.36, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 3.43."

Artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voorheen art. 20*bis*, § 1 van de Vlaamse Wooncode) bepaalt het volgende:

"Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

De WOONINSPECTEUR vordert in hoofdorde de herbestemming of de sloop, om reden dat er geen stedenbouwkundige vergunning is voor het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning. Van de onvergunde opsplitsing werd op 28 augustus 2013 een proces-verbaal opgesteld door de bevoegde ambtenaar van

Ondergeschikt, vordert de WOONINSPECTEUR de uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, waardoor het pand zal voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De WOONINSPECTEUR stelt immers het volgende:

"De herstelvordering verhindert evenmin dat geïntimeerden een stedenbouwkundige vergunning aanvragen en bekomen waardoor het beletsel om het herstel van gebreken te vragen wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door het aldus vergunde pand conform te maken en om de overbewoning te beëindigen."

10. De herstelvordering is gesteund op het misdrijf omschreven in art. 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voorheen art. 20 van de Vlaamse Wooncode), meer bepaald

"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen."

De WOONINSPECTEUR dient aan te tonen dat de woning niet conform of overbewoond is, en dat de woning wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het pand gelegen te was ingedeeld in twee woongelegenheden, meer bepaald woning (gelijkvloers) en woning (eerste verdieping).

Op het ogenblik van het eerste plaatsbezoek van de verbalisanten op 8 oktober 2013 was de woning op het gelijkvloers verhuurd aan de woonentiteit op de eerste verdieping was bewoond door en zijn gezin.

Tevens werden in het proces-verbaal van 8 oktober 2013 verschillende gebreken zowel van het gebouw als van de woning op het gelijkvloers vastgesteld die een invloed hebben op de woonkwaliteit.

Uit het proces-verbaal van plaatsbezoek van 26 oktober 2017 blijkt dat de woning op het gelijkvloers niet meer werd bewoond.

Het parket heeft vervolgens het dossier zonder gevolg gerangschikt om reden dat de woning op het gelijkvloers niet meer werd verhuurd.

De vaststelling dat de gebrekkige woning niet meer wordt verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld en er dus op het ogenblik van de beoordeling geen misdrijf meer is, verhindert niet dat de rechter alsnog het herstel van de gebreken dient te bevelen, aangezien de finaliteit van de herstelvordering betrekking heeft op het herstel van de woningkwaliteit. De woning moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten Er anders over oordelen holt het instrument van de herstelvordering volledig uit, aangezien de

overtreder dan gemakkelijk aan de herstelverplichting zou kunnen ontsnappen door de verhuur, tehuurstelling of terbeschikkingstelling tijdelijk stop te zetten.

Het wordt niet betwist dat de woning inmiddels (na het bestreden vonnis) werd verkocht en dat de nieuwe eigenaar een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en bekomen onder voorwaarden.

Het feit dat de woning is verkocht, ontslaat de overtreders niet van hun verplichting tot herstel. Zij hebben immers een misdrijf gepleegd en blijven verantwoordelijk voor het herstel, zelfs indien zij geen eigenaar meer zijn. Dit is mogelijk, omdat een herstelvordering *in rem* en niet *in personam* werkt.

De WOONINSPECTEUR merkt terecht op dat het feit dat de nieuwe eigenaar een omgevingsvergunning heeft bekomen, niet betekent dat de herstelvordering zonder voorwerp is geworden. De werken dienen immers conform aan de omgevingsvergunning te worden uitgevoerd.

De omgevingsvergunning beoogt het uitbreiden van de woning en het voorzien van een vrij beroep en is gekoppeld aan een aantal voorwaarden.

voeren aan dat de werken onmiddellijk werden opgestart, maar bewijzen niet dat de omgevingsvergunning volledig en juist is uitgevoerd en dat het pand voldoet aan de minimale kwaliteitseisen.

Ondanks het tussenarrest en het verzoek van de WOONINSPECTEUR aan
en aan de nieuwe eigenaars om melding van herstel te doen, heeft de WOONINSPECTEUR geen enkel bericht in die zin ontvangen.

De herstelvordering in ondergeschikte orde is dan ook gegrond. Er is immers een omgevingsvergunning, zodat de opgelegde herstelmaatregel kan worden uitgevoerd door het aldus vergunde pand conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

11. De WOONINSPECTEUR vordert een hersteltermijn van tien maanden.

Deze termijn komt gepast voor om de overtreders toe te laten de nodige werken uit te voeren en wordt dan ook toegekend.

12. Gelet op de houding van de overtreders wordt de gevorderde dwangsom van € 125,00 per persoon per dag vertraging opgelegd overeenkomstig art. 3.43, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

13. Op grond van art. 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente

gemachtigd om in de ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, voor het geval de overtreders in gebreke blijven de door het hof bevolen werken zelf uit te voeren.

14. De WOONINSPECTEUR en de het college van burgemeester en schepenen van worden tevens gemachtigd om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de overtreders (art. 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

IV.2. Gerechtskosten

15. Aangezien in het ongelijk worden gesteld, worden zij overeenkomstig art. 1017 Ger. W veroordeeld tot de kosten van het hoger beroep.

16. De vordering van de WOONINSPECTEUR betreft een niet in geld waardeerbare vordering Het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding bedraagt € 1.680,00 (indexering vanaf 1 april 2022; art. 3 Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in art. 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de 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, *B.S.* 9 november 2007).

De WOONINSPECTEUR begroot de rechtsplegingsvergoeding op € 1.440,00. Aangezien het hof niet meer kan toekennen dan hetgeen wordt gevorderd, wordt de rechtsplegingsvergoeding begroot op € 1.440,00.

OM DEZE REDENEN,

HET HOF
Rechtsprekende op tegenspraak,

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Het tussenarrest van 5 mei 2020 verder uitwerkend;

Verklaart het hoofdberoep van de WOONINSPECTEUR in de volgende mate gegrond;

Verklaart het incidenteel beroep van en ongegrond;

Hervormt het bestreden vonnis, behalve in zoverre het en veroordeelt tot de kosten van het geding en van kantmelding;

Opnieuw recht doende,

Verklaart de herstelvordering van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk en in de volgende mate gegrond,

Veroordeelt en *in solidum* tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van de conformiteit zoals beschreven in art. 1.3, § 1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten (na het herstel mag (mogen) de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning) binnen een termijn van tien maanden na de betekening van het tussen te komen arrest, op straffe van een dwangsom van € 125,00 per veroordeelde per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van art. 1385*bis*, vierde lid Ger. W. wordt toegekend;

Machtigt de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van om in de ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, voor het geval het herstel niet binnen de door het hof gestelde termijn wordt uitgevoerd;

Zegt voor recht dat de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen gerechtigd zijn de kosten van herstel te verhalen op

Machtigt de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van herhuisvesting te verhalen op

Veroordeelt en tot de kosten van het hoger beroep, in hoofde van de WOONINSPECTEUR begroot op € 200,00 (rolrecht hoger beroep) + € 1.440,00 (rechtsplegingsvergoeding hoger beroep),

Zegt dat huidig arrest dient te worden ingeschreven op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte op de wijze, vermeld in art. 84 van de Hypotheekwet van 16 december 1851;

Veroordeelt en tot de kosten van kantmelding.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer N** van het hof van beroep te Brussel op 19 -09- 2022

Waar aanwezig waren en zitting hielden:

Raadsheer,

bijgestaan door Griffier.