



Repertoriumnummer 2026 / 1340
Datum van uitspraak 24 februari 2026
Rolnummer

Uitgifte

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

In de zaak van:

, RRN
wonende te
appellant,
hebbende als raadsman mr. , advocaat te

tegen:

WOONINSPECTEUR BIJ HET AGENTSCHAP WONEN NAMENS HET VLAAMS GEWEST, ON
0316.380.841, met kantoren te Koning Albert II-laan 15 bus 253 - 1210 BRUSSEL,
woonstkeuze doende bij diens raadsman,
geïntimeerde,

hebbende als raadslieden: mr. , advocaat te

Wijst het hof het volgend arrest:

Het hof nam kennis van de op 24.06.2025 door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, verleende beschikking (inzake A.R.nr.), die niet werd betekend en waartegen appellant, met zijn op 08.08.2025 neergelegd verzoekschrift, tijdig en regelmatig hoger beroep heeft ingesteld.

De neergelegde conclusies en stukken werden ingezien. De partijen werden gehoord. Zij verklaarden dat alle conclusies en stukken in het debat mogen blijven.

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

I. VOORGAANDEN

- 1.1. Appellant werd samen met de bij arrest van 06.11.2020 van het hof van beroep te Gent (10^{de} kamer, ARnr.), bevestigd door het Hof van Cassatie, strafrechtelijk veroordeeld tot een geldboete/vervangende gevangenisstraf en daarnaast - op vordering van geïntimeerde - tot het uitvoeren van het herstel van een pand dat door hen ter beschikking werd gesteld zonder dat het pand voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Het betreft een pand gelegen te

en kadastraal gekend als
eigendom van .

Meer bepaald werden appellant en veroordeeld tot:

*“Herstel van het pand gelegen te kadastraal gekend als
en dit binnen een termijn van 10 maanden nadat het arrest in kracht van
gewijsde is.*

Het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, meer bepaald het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul, en het om te vormen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw, tenzij deze verboden is.

Zegt dat op vordering van de wooninspecteur door elke beklaagde een dwangsom van 150 eur zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden”.

- 1.2. Het arrest trad in kracht van gewijsde op 11.05.2021, ingevolge de afwijzing van het cassatieberoep van de veroordeelden, waarna geïntimeerde verschillende opeenvolgende bevelen tot betaling liet betekenen op 28.07.2021, 05.09.2022, 06.12.2022 en vervolgens overging tot uitvoerend beslag op het onroerend goed op 09.01.2023, zonder dat appellant daartegen reageerde.

Bij beschikking d.d.21.03.2023 stelde de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op verzoek van geïntimeerde een notaris aan met het oog op de verkoop van het beslagen onroerend goed, welke beschikking werd betekend aan appellant op 04.04.2023.

Appellant er stelden derdenverzet in tegen de aanstellingsbeschikking op 21.04.2023 en ging daarnaast samen met over tot dagvaarding van geïntimeerde in opheffing, opschorting of vermindering van de dwangsom op grond van artikel 1385quinquies op 15.05.2023 voor de 10^{de} kamer van het hof van beroep te Gent.

- 1.3. Op 12.09.2023 werd het onroerend goed in het kader van een gedwongen verkoop op verzoek van geïntimeerde verkocht aar

In de verkoopakte, waarbij _____ en geïntimeerde zijn verschenen, staat vermeld dat de nieuwe eigenaar zich ertoe verbindt om de opgelegde gerechtelijke herstelmaatregelen uit te voeren.

Bij beschikking d.d.23.09.2023 van de beslagrechter werd het derdenverzet van appellant en van _____ tegen de beschikking tot aanstelling van een notaris afgewezen als ongegrond, terwijl hun vordering op grond van art.1385quinquies Ger.W. door de 10^{de} kamer van het hof van beroep te Gent bij arrest van 17.11.2023 (_____ – _____) werd afgewezen als onontvankelijk, omdat de dagvaarding in toepassing van artikel 1385quinquies Ger.W. niet ook was betekend aan het openbaar ministerie.

Appellant en _____ gingen vervolgens over tot een tweede dagvaarding in toepassing van art.1385quinquies Ger.W. voor de 10^{de} kamer van het hof van beroep te Gent dat bij arrest d.d.31.05.2024 ongegrond werd verklaard.

Het hof stelde vast dat appellant en _____ het herstel waartoe het hof hen bij arrest van 06.11.2020 veroordeelde, nog niet hebben uitgevoerd.

Daarbij overwoog het hof hetgeen volgt:

“.....

Ze stellen in conclusies zelf dat ze de verschillende woonentiteiten hebben gesupprimeerd en het pand hebben omgevormd tot een eengezinswoning, maar ook dat ze dat pand enkel “casco” hebben afgewerkt. Een woning die casco is afgewerkt is wind- en waterdicht, maar verkeert slechts in ruwbouwstaat, waarbij structurele en technische elementen, net als de volledige aankleding, nog moeten worden uitgevoerd. Een woning in die toestand is helemaal niet bewoonbaar. Ze voldoet in het geheel niet aan de woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in het vroegere artikel 5 Vlaamse Wooncode en is evenmin conform, zoals nu voorgeschreven door artikel 3.1 §1, Vlaamse Codex Wonen van 2021, van toepassing sinds 1 januari 2021.

Nochtans is de formulering van de herstellvordering in het arrest van 6 november 2020 duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar: _____ moesten het pand een wettige bestemming geven, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (dan wel het gebouw slopen) en de gebreke aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden wegwerken, zodat ze zouden voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten van de toenmalige Vlaamse Wooncode. Ze kunnen daarom niet voorhouden te hebben gedwaald over de draagwijdte van die veroordeling. Dit geldt des te meer nu de wooninspecteur hen er ook bij e-mail van 5 april 2022 uitdrukkelijk op heeft gewezen dat een casco-toestand niet als herstel kan aanvaard worden, aangezien het pand in die toestand niet voldoet aan de toepasselijke woonkwaliteitsnormen. De wooninspecteur voegde eraan toe dat het pand volledig moest zijn ingericht en afgewerkt als zelfstandige woning. Niettegenstaande de wooninspecteur hen hier al op 5 april 2022 op wees, ondernamen ze ook daarna nog steeds niets om het pand verder af te werken en conform te maken”.

Het hof stelde vervolgens vast dat het pand intussen verkocht is, maar dit impliceert volgens het hof geen onmogelijkheid voor appellant en _____ om de

herstelvordering uit te voeren. Hun veroordeling bij arrest van 06.11.2020 vormt precies de titel waarop ze zich voor de nieuwe eigenaar kunnen beroepen om hetzij alsnog zelf het pand te herstellen, hetzij die nieuwe eigenaar ertoe aan te zetten dat te doen.

- 1.4. Een tweetal weken later, op 19.06.2024, schreef appellant via zijn raadsman de koper aan per mail en op 21.06.2024 per aangetekend schrijven teneinde hem op de hoogte te houden van de stand van zaken, nu hij had ontdekt dat er een aanplakking aan de woning was waarop te lezen is dat de nieuwe eigenaar een omgevingsvergunning heeft bekomen op 22.11.2023.

De raadsman van appellant vroeg per kerende:

- de inhoud van de omgevingsaanvraag en de omgevingsvergunning te willen meedelen;
- haar te willen berichten in hoeverre de werken in het desbetreffend pand zijn gevorderd en in hoeverre de opgelegde herstelmaatregelen inmiddels uitgevoerd en desgevallend wat de planning is van de nog uit te voeren werken.

De raadsman wees erop dat deze inlichtingen van uitermate groot belang zijn voor haar cliënten aangezien er intussen dwangsommen tegen hen lopen en zichzelf ingevolge de verkoop niet bij machte zijn om tussen de komen in de werken die intussen aan de gang zijn.

- 1.5. De vennootschap werd failliet verklaard bij vonnis van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Gent, d.d.18.06.2024.

Intussen had geïntimeerde vanaf 28.07.2021 opeenvolgende verjaringstuitende bevelen betekend aan appellant en , laatst op 18.02.2025 om betaling te bekomen van de verbeurde dwangsommen meer kosten (op dat moment opgelopen tot een totaal bedrag van 264.660,88 EUR), aangezien appellant – niettegenstaande de op 12.09.2023 tussengekomen verkoop van het onroerend goed – zelf gehouden was en na de verkoop nog steeds bleef tot de herstelmaatregel waartoe hij bij het arrest van 06.11.2020 was veroordeeld.

- 1.6. Op 02.09.2024 ontdekte appellant dat de nieuwe eigenaar de woning op haar beurt online te koop aanbood, waaruit hij afleidde dat de woning ondertussen effectief in overeenstemming was gebracht met de bepalingen van het arrest van het hof van beroep te Gent d.d.06.11.2020, wat hij diezelfde dag meldde aan geïntimeerde, met verzoek om tot hercontrole over te gaan.

Op 04.09.2024 liet geïntimeerde weten dat zij de herstelmelding in goede orde had ontvangen en dat een hercontrole werd ingepland aangezien ook de nieuwe eigenaar eveneens een verzoek tot hercontrole had gedaan. Daar voegde zij aan toe

dat – indien bij deze hercontrole zou blijken dat de veroordeling tot herstel intussen werd uitgevoerd – er een afrekening zou worden aangeboden aan appellant, *“waarbij de dwangsom is opgenomen tot op de datum van melding van het herstel”*.

- 1.7. Op 17.12.2024 ontving appellant van geïntimeerde, via tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder, een afrekening voor een bedrag van 150.114,41 EUR, waarin wordt vastgesteld dat de dwangsom verbeurd was tot 07.11.2024 (datum van de hercontrole).

Appellant ging hiermee niet akkoord, gelet op zijn eerdere melding d.d.02.09.2024 en vroeg bij schrijven van 09.01.2025 aan de gerechtsdeurwaarder om deze vergissing recht te zetten. Daarbij wees hij ook nog op enkele andere vergissingen in de afrekening, meer bepaald:

- onduidelijkheid m.b.t. de exacte kostprijs van het verjaringsstuitende bevel van 20.08.2024;
- onduidelijkheid m.b.t. de exacte berekening van het invorderingsereloon;
- onduidelijkheid m.b.t. de eventuele splitsing van de kosten tussen appellant en die samen met appellant gehouden was tot herstel en betaling van de verbeurde dwangsommen.

Hierop paste de gerechtsdeurwaarder het door appellant verschuldigde bedrag aan naar 148.087,88 EUR. Op het bezwaar van appellant m.b.t. de verkeerde berekening van de dwangsommen tot en met 07.11.2024 (i.p.v. tot en met 02.09.2024), wat neerkwam op een verschil van 9.750,00 EUR in het nadeel van appellant, geïntimeerde niet in.

- 1.8. Geïntimeerde meldde via e-mail van de gerechtsdeurwaarder d.d.14.02.2025 dat er op het ogenblik van de hercontrole nog niet voldaan was aan de herstellvordering, maar pas op 08.11.2024 aangezien op het ogenblik van de hercontrole d.d.07.11.2024 werd vastgesteld dat de herstellvordering nog niet werd uitgevoerd omdat er niet werd voldaan aan de rookmeldersverplichting. Op 08.11.2024 mocht geïntimeerde een mail ontvangen van de nieuwe eigenaar met een foto van de rookmelder, zodat het herstel volgens geïntimeerde pas werd uitgevoerd op 08.11.2024 en de dwangsommen tot en met 07.11.2024 werden verbeurd.

Appellant vroeg daarop onmiddellijk via zijn raadsman bijkomende en ondersteunende stukken, waarop de gerechtsdeurwaarder per e-mail het technisch verslag overmaakte van de hercontrole d.d.07.11.2024.

Op 28.02.2025 liet appellant aan geïntimeerde weten dat hij niet akkoord ging met het standpunt van geïntimeerde en dat hij verwachtte dat de dwangsom slechts verbeurd zou zijn tot op datum van kennisgeving van het herstel, zijnde 02.09.2024.

- 1.9. Bij dagvaarding d.d.19.03.2025 stelde appellant op grond van artikel 1498 Ger.W. verzet in tegen het verjaringsstuitend bevel en bevel tot betalen dat hem op 18.02.2025 werd betekend.

Hij vroeg te zeggen voor recht dat de dwangsommen opgehouden zijn met verbeuren op 02.09.2024 en voor zover geïntimeerde nog uitvoerende handelingen zou hebben gesteld, volgende op dit ten onrechte betekende betalingsbevel d.d.18.02.2025, deze op te heffen.

Appellant vorderde ook de veroordeling van geïntimeerde tot de gedingkosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 1.412,79 EUR.

Appellant voerde aan dat het betrokken onroerend goed werd verkocht aan die ook de verbintenis op zich heeft genomen om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren bij de verkoopakte d.d.12.09.2023. Intussen bleven evenwel de dwangsommen enkel verder verbeuren ten aanzien van appellant en niet t.a.v. de koper.

Appellant stelde dat hij eerder op 02.09.2024 had gemeld dat de dwangsom slechts tot en met die datum zou lopen, zodat er twee maanden teveel aan verbeurde dwangsommen werd aangerekend voor een bedrag van 9.750,00 EUR.

Hij wees erop dat bij de hercontrole op 07.11.2024 niet werd gesproken over enige afkeuring van de woning wegens het niet voorhanden zijn van een rookmelder. Er werd enkel een opmerking opgenomen in het technisch verslag van de hercontrole waaruit blijkt dat daags nadien een foto werd overgemaakt van de bewuste rookmelder door de koper. Er was reeds op 02.09.2024 voldaan aan de herstelveroordeling zodat de dwangsom vanaf dat moment niet verder verbeurde.

De dwangsom liep volgens appellant slechts tot de datum van herstelmelding op 02.09.2024. Er werd tussen partijen overeengekomen dat de dwangsom zou ophouden te lopen vanaf die datum wanneer navolgend blijkt dat de woning conform was. Het conformiteitsattest werd niet geweigerd na hercontrole, wat betekent dat de woning voldeed aan de bepalingen van het arrest van 06.11.2020 en dit reeds vanaf 02.09.2024. De dwangsom voor de 65 dagen tussen 02.09.2024 en 07.11.2024 ten belope van 9.750,00 EUR is niet verbeurd.

- 1.10. Bij de thans voor dit hof bestreden beschikking d.d.24.06.2025 heeft de eerste rechter het verzet van appellant ontvankelijk verklaard, doch ongegrond. Appellant werd veroordeeld tot de kosten van het geding aan de zijde van geïntimeerde.

De eerste rechter overwoog dat er na melding van het herstel door de nieuwe eigenaar op 27.08.2024 en door appellant op 02.09.2024 door geïntimeerde aan

appellant werd medegedeeld dat er maar dwangsommen zouden worden aangerekend tot de melding van herstel (02.09) indien effectief vastgesteld kon worden dat er (volledig) herstel zou zijn. Bij de controle op 20.09.2024 op verzoek van de nieuwe eigenaar werd echter vastgesteld dat er nog diverse gebreken zijn en dat er dus nog geen herstel was, welk herstel pas op 08.11.2024 werd vastgesteld na nieuwe controle en voorlegging van een bewijs van rookmelder.

Volgens de eerste rechter bestond er in hoofde van de diensten van geïntimeerde geen enkele verplichting om appellant (en/of zijn advocaat) op de hoogte te brengen van de resultaten van de controle die in september en in november 2024 werden uitgevoerd. Appellant deed zelf een melding van herstel op 02.09.2024, nadat de nieuwe eigenaar dit ook had gedaan op 27.08.2024 en geïntimeerde antwoordde hierop op 04.09.2024.

De eerste rechter oordeelde dat appellant geen enkele hindernis in de weg stond om zich vervolgens, desnoods meerdere keren, te bevragen bij de ambtenaren van geïntimeerde omtrent de resultaten van de controle(s) die zij zouden uitvoeren ter plaatse. Het akkoord van geïntimeerde in het schrijven d.d.04.09.2024 om de dwangsommen na de melding van herstel op 02.09.2024 niet langer te laten verbeuren was uitdrukkelijk verbonden aan de voorwaarde dat het herstel volledig zou zijn uitgevoerd.

Appellant had er alle belang bij op te volgen dat het herstel volledig was uitgevoerd, maar heeft dit niet gedaan en geïntimeerde is niet verantwoordelijk voor deze nalatigheid.

Er is volgens de eerste rechter ook geen sprake van rechtsmisbruik.

II. VOORWERP VAN HET GEDING IN HOGER BEROEP

2.1. Appellant vraagt zijn hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren, de bestreden beschikking te vernietigen en dienvolgens:

- eerste middel: te zeggen voor recht dat het verjaringsstuitend bevel van 18.02.2025 onvoldoende precies is en te zeggen voor recht dat een bedrag van 9.750,00 EUR niet verbeurd is;
- tweede middel: te zeggen voor recht dat de dwangsommen opgehouden zijn te verbeuren op 02.09.2024;
- derde middel: te zeggen voor recht dat er sprake is van manifeste schending van beginselen van behoorlijk bestuur/minstens van manifest rechtsmisbruik door geïntimeerde cfr.art.1.10 BW en het recht van geïntimeerde te matigen tot haar normale rechtsuitoefening, in uiterst ondergeschikte orde geïntimeerde te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van

9.750,00 EUR, die gecompenseerd dient te worden met de nog openstaande dwangsommen;

- geïntimeerde te veroordelen tot alle gedingkosten, waaronder de dagvaardingskosten van 417,29 EUR, de rolrechten, de rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg ad 1.883,72 EUR en de rechtsplegingsvergoeding in graad van beroep ad 1.883,72 EUR.

- 2.2. Geïntimeerde vraagt de afwijzing van het hoger beroep als ongegrond en de bevestiging van de bestreden beschikking, met veroordeling van appellante tot de kosten van het geding, waaronder de rechtsplegingsvergoeding in graad van beroep ten belope van 1.883,72 EUR.

III. BEOORDELING

- 3.1. Aanleiding tot het geschil is het bevel tot betalen dat geïntimeerde op 18.02.2025 liet betekenen aan appellant en aan de curator van de failliete om betaling te bekomen van de dwangsommen die zouden verbeurd zijn door appellant in de periode van 13.03.2022 tot 07.11.2024 en door de failliete vennootschap in de periode van 13.03.2022 tot 17.06.2024 (datum faillietverklaring) wegens niet-nakoming van de herstelmaatregel waartoe zij werden veroordeeld bij het arrest van 06.11.2020 van het hof van beroep te Gent (10^{de} kamer).

Centraal staat de vraag of voldaan was aan de gerechtelijk opgelegde herstelmaatregel op het tijdstip van de herstelmelding en vraag om hercontrole door appellant op 02.09.2024 (= standpunt appellant), dan wel op datum van 08.11.2024, hetzij daags na de hercontrole d.d.07.11.2024 en na toezending van het bewijs van aanwezigheid van een rookmelder.

Volgens appellant werd hierdoor een bedrag van 9.750,00 EUR teveel (aan dwangsommen) aangerekend.

- 3.2. Als eerste middel werpt appellant op dat het betalingsbevel d.d.18.02.2025 onvoldoende precies is en dat een bedrag van 9.750,00 EUR niet verbeurd is. Het bevel tot betalen moet die elementen bevatten waaruit blijkt waarom de dwangsomschuldeiser tot uitvoering overgaat en dus niet alleen de berekening van de dwangsommen, maar ook de reden voor de verbeuring van de dwangsommen.

Het dwangsombevel moet beantwoorden aan de inhoudelijke voorschriften van een ingebrekestelling, zijnde de eenzijdige rechtshandeling waarbij de schuldeiser duidelijk en ondubbelzinnig kennis geeft aan de schuldenaar van zijn wil om de nakoming van diens verbintenis te eisen (art.5.231 lid 1 BW). De akte moet toelaten de schuldenaar in staat stellen te vernemen wat hem wordt verweten en de

inbreuken die hij de schuldenaar verwijt zo precies mogelijk in het bevel vermelden en becijferen, zodat hij vrijwillig kan uitvoeren.

Het dwangsombevel d.d.18.02.2025 voldeed niet aan deze vereiste en was niet voldoende duidelijk: er werd enkel een opsomming gegeven van de verschillende rechterlijke beslissingen, van de verschillende bevelen en beslagen en een berekening van de verschuldigde bedragen, zonder dat melding wordt gemaakt van de concrete inbreuken die aan appellant worden verweten.

Appellant wijst erop dat in het technisch verslag na de hercontrole die plaatsvond op 07.11.2024 nergens wordt gesproken over enige afkeuring van de woning wegens het niet voorhanden zijn van één rookmelder. Louter en alleen werd er een opmerking opgenomen in het verslag waaruit blijkt dat daags nadien een foto werd overgemaakt van de bewuste rookmelder door de koper.

Als tweede middel voert appellant aan dat er een akkoord was tussen partijen over de datum tot dewelke de dwangsom verbeurd zou zijn en het werd appellant onmogelijk gemaakt het verder verbeuren van de dwangsommen te laten stoppen voorbij 02.09.2024 (datum melding herstel) wegens het manifest tekortschieten door geïntimeerde aan haar informatieplicht.

Appellant werd immers van het volledige verloop van de keuring door geïntimeerde niet op de hoogte gebracht nu dit na de verkoop van de woning werd afgehandeld tussen de nieuwe eigenaar en geïntimeerde. Het argument van de eerste rechter dat er appelland niets in de weg stond om zich te bevragen bij de ambtenaren van de geïntimeerde omtrent de resultaten van de controle die zij zou uitvoeren ter plaatse wordt door appelland verworpen.

Als derde middel werpt appelland op dat er sprake is van een manifeste schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, minstens van manifest rechtsmisbruik door geïntimeerde. Appellant werd door geïntimeerde nooit ingelicht over de controles die zouden plaatsvinden, hoewel geïntimeerde de schijn had gewekt dat hij de appelland verder zou informeren, zodat geïntimeerde niet heeft gehandeld als een normale, voorzichtige en zorgvuldige administratie.

Geïntimeerde miskende aldus de beginselen van behoorlijk bestuur, door appelland niet te informeren van de geplande en in het vooruitzicht gestelde controlebezoeken die van belang waren voor de vaststelling of de dwangsommen verder waren verbeurd.

Appellant vraagt daarom te zeggen voor recht dat de dwangsommen niet zijn verbeurd in de periode tussen 02.09.2024 en 07.11.2024 zodat het betalingsbevel moet worden verminderd met een bedrag van 9.750,00 EUR.

- 3.3. Geïntimeerde werpt op dat de bewijslast dat uitvoering werd gegeven aan de herstelveroordeling ingevolge de toepasselijke bepalingen bij appellant ligt en dat er bij een controle d.d.20.09.2024 en bij hercontrole d.d.07.11.2024 telkens werd vastgesteld dat het herstel nog niet volledig uitgevoerd was.

In het proces-verbaal van de controle die plaatsvond op 20.09.2024 werd vastgesteld dat er nog diverse gebreken waren en dat het herstel nog niet werd uitgevoerd en afgewerkt. Op 21.10.2024 meldde de nieuwe eigenaar dat een nieuwe hercontrole mogelijk was vanaf 04.11.2024, waarop deze plaatsvond op 07.11.2023 en daarbij bleek dat alles in orde was behalve één rookmelder wat op 08.11.2024 in orde werd gebracht waarop geïntimeerde op 12.11.2024 een proces-verbaal van uitvoering opstelde (met ingang van 08.11.2024).

Geïntimeerde wijst erop dat de facto de rechtmatigheid en regelmatigheid van het betalingsbevel niet wordt betwist, maar wel de datum van uitvoering van het herstel en dus de mogelijke correctie die op het bevel zou moeten worden gegeven.

Er is geen akkoord over de datum van uitvoering van het herstel.

Geïntimeerde meent dat het hof niet bevoegd is om hem te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 9.750,00 EUR, vermits dit een vordering ten gronde is en bijgevolg niet ontvankelijk en bovendien is het merkwaardig dat het gevorderde bedrag precies overeenstemt met het bedrag van de dwangsommen die appellant niet verbeurd wenst te zien.

Ten slotte is er ook geen sprake van enige schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, noch van rechtsmisbruik in hoofde van geïntimeerde, die het recht had om over te gaan tot invordering van de verbeurde dwangsommen lastens appellant.

- 3.4. 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.

- 3.5. Het hof is van oordeel dat het arrest d.d.06.11.2020 duidelijk aangeeft waartoe appelland gehouden was. Appelland werd veroordeeld tot:

“Herstel van het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, en dit binnen een termijn van 10 maanden nadat het arrest in kracht van gewijsde is.

Het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, meer bepaald het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul, en het om te vormen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw, tenzij deze verboden is.”

Na het verstrijken van de uitvoeringstermijn zou 150,00 EUR dwangsom verbeuren per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de dag waarop het arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden.

- 3.6. Ten onrechte stelt appelland dat het dwangbevel ter invordering van verbeurde dwangsommen inhoudelijk zou moeten beantwoorden aan de vereisten voor een ingebrekestelling en dus niet alleen de berekening van de dwangsommen, maar ook in detail de redenen voor de verbeuring van de dwangsommen zou moeten bevatten.

Geïntimeerde is overgegaan tot invordering van de dwangsommen krachtens het arrest van 06.11.2020, zijnde het arrest van het hof van beroep te Gent, 10^{de} kamer, waarbij appelland en _____ werden veroordeeld tot een duidelijk omschreven herstelmaatregel, waarvan de draagwijdte door hem goed gekend was na betekening van het arrest met de toevoeging dat bij niet nakoming van deze veroordeling binnen de daartoe verleende termijn, dwangsommen zouden verbeuren van 150 EUR.

Appellant wist bijgevolg zeer goed dat - mocht de veroordeling niet zijn nagekomen binnen de verleende termijn - er dwangsommen zouden verbeuren.

Een verjaringstuitend bevel tot betaling van de verbeurde dwangsommen dient aan te duiden op welke uitvoerbare titel de invordering steunt (het arrest van 06.11.2020) en voor welke periode dwangsommen worden gevorderd.

Het volstaat dat de grondslag van de invordering duidelijk wordt aangegeven en de periode waarop de gevorderde dwangsommen betrekking hebben. Appellant wist wat van hem werd verwacht en diende door de melding van de uitvoering van de herstelmaatregel geïntimeerde uit te nodigen om het herstel te komen vaststellen en desgevallend de verbeurde van de dwangsommen te zien ophouden. Dat appellant de woning, die op 12.09.2023 in casco-toestand werd verkocht aan [redacted], niet meer kon betreden, werd door de dwangsomrechter zelf niet beschouwd als een onmogelijkheid voor zijn verplichting om de hoofdveroordeling uit te voeren.

- 3.7. Appellant diende over te gaan tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle door geïntimeerde vastgestelde gebreken), waardoor het pand zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen), dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging in de nakoming van het bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Appellant wist bijgevolg zeer goed wat hij diende te doen. Hij werd veroordeeld tot het uitvoeren van herstelwerken opdat het pand conform, zijnde geschikt en bewoonbaar zou zijn, in de zin van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen 2021), die de woningkwaliteitsnormen bepaalt en handhaaft.

Deze veroordeling moest uitgevoerd worden, onafhankelijk van het voortduren van het eigendomsrecht van appellant m.b.t. de woning. Dat de woning inmiddels werd verkocht aan [redacted] doet geen afbreuk aan de herstelplicht die appellant heeft op basis van het veroordelende arrest van 06.11.2020.

Appellant bleef als veroordeelde overtreder van de Vlaamse codex Wonen gehouden tot de uitvoering van het opgelegde herstel. De dwangsommen bleven verder lopen ten aanzien van appellant zolang er geen volledige uitvoering was gegeven aan de hoofdveroordeling.

- 3.8. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de nieuwe eigenaar van het gebouw op 27.08.2024 melding deed van herstel en dat op 02.09.2024 ook appellant een dergelijke melding heeft gedaan, wat werd bevestigd door geïntimeerde op 04.09.2024 met de mededeling dat er maar dwangsommen zouden worden

aangerekend tot de melding van herstel (02.09.2024) indien effectief kan vastgesteld worden dat er (volledig) herstel zou zijn.

Bij een eerste controle op 20.09.2024 door de ambtenaren van geïntimeerde in aanwezigheid van de nieuwe eigenaar werd vastgesteld dat er nog diverse gebreken zijn en dat het opgelegde herstel niet uitgevoerd en afgewerkt is.

Op 21.10.2024 meldde de nieuwe eigenaar dat opnieuw een hercontrole mogelijk is na 04.11.2024 en deze vond plaats op 07.11.2024 waarbij werd vastgesteld dat alles in orde was behalve een rookmelder, wat op 08.11.2024 in orde werd gebracht.

Op 12.11.2024 werd een proces-verbaal van uitvoering opgesteld.

Uit dit alles blijkt dat geïntimeerde betaling kon vorderen van dwangsommen verbeurd tot en met 07.11.2024, aangezien pas vanaf 08.11.2024 volledige uitvoering werd gegeven aan de herstelveroordeling.

Het herstel vond niet plaats op 02.09.2024, zoals appellant beweert, vermits er na controle op 20.09.2024 een proces-verbaal van niet herstel werd opgesteld en vervolgens pas na een volgende controle op 07.11.2024 bij proces-verbaal d.d.12.11.2024 werd vastgesteld dat de veroordeling volledig werd uitgevoerd op 08.11.2024.

Appellant kan niet voorhouden dat de 'datum van het te koop aanbieden' van de woning het moment van (melding van) herstel zou moeten zijn, vermits nadien is gebleken dat er pas op 08.11.2024 volledige uitvoering werd gegeven aan de hoofdveroordeling.

Het gebrek aan conformiteit tot 08.11.2024 is te wijten aan appellant zelf die vertrouwde op de snelheid van de koper om over te gaan tot herstel.

- 3.9. Het hof sluit zich aan bij het oordeel van de eerste rechter dat er in hoofde van de diensten van geïntimeerde geen verplichting bestond om appellant (en/of zijn raadsman) op de hoogte te brengen van de resultaten van de controle die werd uitgevoerd in september en in november. Appellant kon zich bevragen bij de diensten van geïntimeerde en bij de nieuwe eigenaar omtrent de resultaten van de controle(s) die zij ter plaatse bij de nieuwe eigenaar zou uitvoeren.

Appellant werd door geïntimeerde onmiddellijk na zijn herstelmelding d.d.02.09.2024 op 04.09.2024 verwittigd dat deze melding goed was ontvangen en dat er op dat ogenblik zelfs al een hercontrole was ingepland omdat de koper inmiddels ook reeds een verzoek tot hercontrole had gedaan. Geïntimeerde liet reeds op 24.06.2024 aan

appellant weten dat hij de nieuwe eigenaar zou aanschrijven met verzoek om hem op de hoogte te brengen van de stand van zaken betreffende de renovatie van het pand.

Gelet op de voorwaarde die geïntimeerde had verbonden aan zijn akkoord om dwangsommen niet verder te laten verbeuren na de melding van herstel – te weten dat het herstel volledig zou zijn uitgevoerd – had appellant er alle belang bij om dit nauwkeurig op te volgen na 04.09.2024, wat hij niet heeft gedaan.

Appellant wist trouwens ook dat hij – ondanks de verkoop van het pand in september 2023- ingevolge de herstelveroordeling bij arrest d.d.06.11.2020 gehouden bleef tot nakoming van deze veroordeling zodat hij zich diende te informeren bij de nieuwe eigenaar naar de stand van zaken en naar het tijdstip van de hercontrole.

Niets belette appellant om zich bij de nieuwe eigenaar en bij geïntimeerde te bevragen omtrent de resultaten van de controle die werd uitgevoerd.

Dat hij dit niet deed en dat bij de eerste hercontrole d.d.20.09.2024 duidelijk werd dat de herstelveroordeling nog helemaal niet volledig was uitgevoerd en er nog verschillende gebreken waren, had voor gevolg dat de dwangsommen lastens appellant verder verbeurden en dit tot wanneer – uiteindelijk na een tweede controle op 07.11.2024 en de melding met bewijs van de aanwezigheid van een rookmelder op 08.11.2024- de uitvoering van de veroordeling kon worden vastgesteld.

Er was derhalve niet voldaan aan de veroordeling tot en met 07.11.2024 zodat geïntimeerde op rechtmatige wijze kon overgaan tot invordering van de dwangsommen die tot deze datum verbeurd waren.

- 3.10. Er is geen sprake van een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, noch van rechtsmisbruik door geïntimeerde. het kwam appellant als veroordeelde toe, conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen, om melding te doen van het eventueel herstel en om zich te informeren bij de nieuwe eigenaar en deze informatie eventueel van deze laatste af te dwingen.

Voor zover appellant meent dat de dwangsommen het gevolg zouden zijn van traagheid in deze procedure, kan hij dit niet verwijten aan geïntimeerde die enkel een dwangsomveroordeling laat uitvoeren wegens niet nakoming van de hoofdveroordeling. Appellant liet de tenuitvoerlegging van de herstelveroordeling volledig over aan de koper/nieuwe eigenaar en toen bij deze op 20.09.2024 werd vastgesteld dat er nog verschillende gebreken waren, kon na herstel van deze pas op 08.11.2024 de uitvoering van de veroordeling worden vastgesteld en hield pas dan de verbeurte van de dwangsommen op.

IV. KOSTEN

Aangezien appellant in het ongelijk wordt gesteld dient hij in te staan voor de kosten van het geding, aan de zijde van geïntimeerde begroot.

OM DEZE REDENEN HET HOF

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk, maar wijst het af als ongegrond;

Bevestigt de bestreden beschikking in al haar onderdelen;

Verwijst appellant in de kosten van het geding, aan de zijde van geïntimeerde begroot op 1.883,72 EUR rechtsplegingsvergoeding in graad van beroep;

Zegt voor recht dat appellant gehouden is tot betaling van het rolrecht in hoger beroep ten belope van 400,00 EUR aan de inningsgemachtigde overheid van de Belgische Staat;

Gelast de griffier om de bevoegde ontvanger van de administratie van de Federale Overheidsdienst Financiën belast met de inning en de invordering van de niet-fiscale schuldvorderingen, van het verschuldigd zijn van het rolrecht in kennis te stellen conform artikel 3 van het KB *d.d.* 28.01.2019 betreffende de uitvoering van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffie van de hoven en rechtbanken;

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent,
VEERTIENDE bis KAMER, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **24 februari 2026**

Aanwezig:

, kamervoorzitter

, griffier