



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

1 - 01 10 11

Uitgifte

Repertoriumnummer 2017 / 3,77
Datum van uitspraak 25 april 2017
Rolnummer 2016/AR/729

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
Niet te registreren

COVER 01-00000835065-0001-0013-01-01-1



2016/AR/729 - In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR bevoegd voor en handelend namens HET VLAAMSE GEWEST,

met kantoren te 1210 BRUSSEL, Koning Albert II laan 19 bus 22,
WOONSTKEUZE doende op het kantoor van zijn raadsman,
appellant,
oorspronkelijk verweerder,

hebbende als raadsman mr. BRONDERS Bart, advocaat te 8400 OOSTENDE,
Archimedesstraat 7

tegen

↓
wonende te BEERNEM,
geïntimeerde,
oorspronkelijk eiser in tussenkomst en vrijwaring,

hebbende als raadsman mr. VINCKE Kris, advocaat te 8310 ASSEBROEK, Maalse Steenweg
138

Mede inzake:

1. _____
met maatschappelijke zetel te GAVERE, _____ ingeschreven met KBO-nummer

oorspronkelijk gedaagde in tussenkomst en vrijwaring,
aangezegde partij,
voor wie ter terechtzitting niemand is verschenen,

2. _____ gerechtsdeurwaarder,
met kantoor te BRUGGE,
aangezegde partij,
ter terechtzitting niet verschenen, noch iemand voor hem,

Wijst het hof het volgend arrest:

Het hof heeft de partijen in openbare terechtzitting van 28 maart 2017 gehoord in hun middelen en besluiten, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd



genomen. De overgelegde stukken werden ingezien. Geïntimeerde legde geen conclusies neer binnen de vastgestelde termijn.

De appellant heeft bij verzoekschrift, neergelegd op 21 april 2016 ter griffie van het hof alhier, hoger beroep ingesteld tegen de beschikking van de beslagrechter bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge van 16 februari 2016 (in de zaak aldaar gekend onder A.R.nr.15/3078/A) op tegenspraak gewezen tussen:

- geïntimeerde als oorspronkelijke eiser;
- hemzelf als oorspronkelijke verweerder.

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

I. Voorgaanden

1.1. De feiten en antecedenten die ten grondslag liggen van de betwisting tussen de partijen kunnen als volgt worden weergegeven.

Geïntimeerde is eigenaar van een aantal onroerende goederen, gelegen in de gemeente

Bij vonnis van 11 juni 2014 van de Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie correctionele rechtbank, werd geïntimeerde veroordeeld wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode, meer bepaald het ter beschikking stellen van diverse woningen die niet voldoen aan de vereisten van artikel 5 van deze Wooncode door deze woningen rechtstreeks te huur te stellen of te verhuren met het oog op bewoning.

De inbreuken hadden onder meer betrekking op volgende woningen:

- ;
- ;
- ;
- ;
- ;
- ;
- ;
- ;



Naast de strafrechtelijke veroordeling werd aan appellant ook het herstel bevolen van de zeven hiervoor vermelde woningen en dit telkens onder verbeurte van een dwangsom.

Het herstel van de panden te:

- |
- |
- |

houdt blijkens de bewoordingen van het vonnis het volgende in:

"1) Zo de beklaagde geen regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1, 7° VCRO:

- *Ofwel het betrokken pand 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 op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;*

2) Zo de beklaagde een regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1, 7° VCRO:

Het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woonegelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woonegelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op 0 (nul)

binnen een termijn van 12 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden. Dit betreft geen dwangsom in de zin van artikel 1385bis Ger.W.

Machtigt voor het geval het herstel door de overtreder niet binnen de voormelde termijn wordt uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beernem om de voormelde herstelmaatregel ambtshalve uit te voeren,



overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 20 bis § 7 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op kosten van de overtreder op vertoon van een staat, op gesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.”

Wat betreft de panden aan de _____ en _____ impliceert het herstel het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van alle gebreken aan het pand binnen een termijn van 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden, bij gebreke waaraan een dwangsom zal worden verbeurd van respectievelijk 125 euro (voor het pand aan de Rollebaanstraat 5) en 150 euro (voor de panden aan de Lattenknieversstraat 137 en Kauter 36) per dag vertraging in de nakoming van het bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de dag waarop het vonnis in kracht van gewijsde zal treden.

Wat betreft het pand aan de _____ impliceert de veroordeling hetzelfde als wat hiervoor werd bepaald voor de panden aan de _____ en de _____; met dien verstande dat het herstel moet gerealiseerd zijn binnen een termijn van 10 maanden vanaf de dag waarop het vonnis in kracht van gewijsde zal treden, bij gebreke waaraan een dwangsom zal worden verbeurd van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van het bevel, te rekenen van het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden.

1.2. Bij exploit van 2 september 2014 wordt het vonnis van 11 juni 2014 betekend aan geïntimeerde. In de akte van betekening wordt aan de geïntimeerde partij het volgende ter kennis gebracht:

- Het herstel moet verwezenlijkt zijn vóór 27/04/2015 voor de panden gelegen te:
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
- Het herstel moet verwezenlijkt zijn vóór 27/06/2015 voor de panden gelegen te:
 - _____
 - _____
 - _____



Voor het geval niet tijdig wordt overgegaan tot het herstel van alle gebreken, werd in voormeld vonnis ook bevolen dat een dwangsom zal verbeuren vanaf 27/06/2015 van 150 euro per dag vertraging per pand voor de panden te:

- |
- |
- |
- |
- |
- |

en 125 euro per dag voor het pand te:

- |

1.3. Bij notariële akte van 10 oktober 2014 werden de panden in de |
en | door geïntimeerde verkocht aan de gedwongen tussenkomende partij |

Bij akte van 3 november 2014 verkocht geïntimeerde het pand in de | aan
de heer en mevrouw |

1.4. Omdat geïntimeerde niet tijdig is overgegaan tot het herstel van alle gebreken in de
panden | en | en de | te | is
gerechtsdeurwaarder Vandemoortele op 17 juli 2015 overgegaan tot betekening van een
herhaald bevel tot betalen van de dwangsommen, verbeurd m.b.t. deze drie panden, te
weten een bedrag van 8.075,00 EUR, meer uitvoeringskosten.

Er werd herhaald bevel betekend voor het betalen van drie maal 45 dwangsommen telkens
voor de periode van 27 juni 2015 tot 11 augustus 2015 voor de drie panden aan
respectievelijk | (telkens 150 EUR dwangsom),
(telkens 150,00 EUR dwangsom) en | (telkens 125,00 EUR dwangsom). Dit
kwam neer op hoofdsommen van verbeurde dwangsommen van respectievelijk 6.750,00
EUR (|), 6.750,00 EUR (|) en 5.625,00 EUR
(|), meer kosten en onder aftrek van een betaling van 424,11 EUR Op 12
september 2014, saldo 19.757,50 EUR.

Bij exploit van 11 augustus 2015 heeft gerechtsdeurwaarder | op verzoek
van appellant lastens geïntimeerde uitvoerend beslag gelegd op roerende goederen. Dit
beslagexploot bevatte tevens een bevel tot betaling van verbeurde dwangsommen ten



bedrage van 19.125,00 EUR, meer uitvoeringskosten. De openbare verkoping werd vastgesteld op 26 september 2015.

1.5. Bij exploit van 24 september 2015 tekende geïntimeerde verzet aan tegen de geplande verkoop van de in beslag genomen roerende goederen. Hij vroeg te horen zeggen voor recht dat het beslag ongegrond is, gezien de dwangsommen niet verbeurd en niet verschuldigd zijn:

Om die reden vorderde geïntimeerde te zeggen voor recht dat bij gebreke aan vrijwillige handlichting van het beslag de roerende goederen binnen de 8 dagen na tussenkomst van de te vellen beschikking, de uitspraak zelf van rechtswege als handlichting kan aanzien worden.

Tevens vroeg hij de veroordeling van appelland tot de kosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding.

Geïntimeerde verzette zich tegen de gedwongen invordering van de dwangsommen m.b.t. voornoemde drie panden, omdat hij de mening is toegedaan dat hij alle mogelijke inspanningen geleverd heeft om zich volkomen te conformeren aan het opgelegde bevel, hetgeen – gezien de hoeveelheid aan panden – geen sinecure was, temeer nu hij zelf zeer ernstig ziek is en amper nog mobiel, zodat hij voor alles moet terugvallen op de hulp van derden. Appelland zou ook niet aantonen dat hij in gebreke is gebleven.

Hij voerde aan dat de panden in de [redacted] en [redacted] werden verkocht aan [redacted] bij notariële akte op 10 oktober 2014, waarna een bouwvergunning tot renovatie zou zijn afgeleverd en het renovatieproject onmiddellijk zou zijn opgestart zodat aan het bevel werd voldaan en binnen de 12 maanden de renovatie dermate was afgewerkt dat aan de verplichtingen is voldaan.

Het pand aan de [redacted] werd verkocht bij akte van 3 november 2014 aan de heer [redacted] en mevrouw [redacted] die vervolgens een bouwvergunning hebben bekomen en de woning volledig hebben gerenoveerd.

In de mate dat de herstellingen en renovatiewerken, die alle met de nodige spoed zijn uitgevoerd, nog niet volkomen zouden zijn afgerond, wordt een verlenging van de hersteltermijn nagestreefd.

1.6. Appelland repliceerde dat hij betwist dat geïntimeerde alle inspanningen zou hebben geleverd om zich te conformeren aan de veroordeling van 11 juni 2014, aangezien hij de



betreffende onroerende goederen heeft verkocht aan derden die nu moeten instaan voor het herstel, maar hij daarmee niet ontslaan is van het hem opgelegde bevel tot herstel, daar de veroordeling daartoe een "in rem" karakter heeft waardoor die verplichtingen aan het onroerend goed blijven kleven, ongeacht de verkoop ervan en hij citeert hiervoor uit het vonnis zelf.

Er zou volgens appellant geen integrale uitvoering zijn gegeven aan het rechterlijk bevel tot herstel en hij wijst op de relativiteit van een bekomen stedenbouwkundige vergunning. Hij zou ook nog geen enkele melding hebben bekomen van het herstel, noch enig bewijs daaromtrent.

Daarop heeft geïntimeerde de koopster van de panden [redacted] en [redacted], de [redacted], in tussenkomst en vrijwaring gedagvaard op grond van de stelling dat deze koopster op 18 december 2014 de verbintenis op zich nam om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren.

1.7. Bij de voor dit hof bestreden beschikking van 16 februari 2016 werd het verzet van geïntimeerde ontvankelijk verklaard en gegrond wat betreft de bij het exploit van uitvoerend beslag op roerend goed van 11 augustus 2015 ingevorderde dwangsommen voor de [redacted] te [redacted] (6.750,00 EUR) en voor recht gezegd dat deze dwangsommen niet verbeurd zijn en niet kunnen ingevorderd worden. Voor het overige werd het verzet van geïntimeerde afgewezen als ongegrond.

De dagvaarding in tussenkomst en vrijwaring werd ontvankelijk verklaard en gegrond in de volgende mate: de gedaagde in tussenkomst en vrijwaring werd gehouden tot de bedragen dwangsom die in het exploit van uitvoerend roerend beslag van 11 augustus 2015 lastens appellante werden ingevorderd voor de [redacted] te [redacted], zijnde 6.750,00 EUR.

Voor het overige werd het verzet afgewezen als ongegrond.

Appellant werd veroordeeld tot één derde van de kosten van de rechtsingang in hoofde van geïntimeerde in het geheel begroot op 347,23 EUR.

Geïntimeerde werd veroordeeld tot twee derden van de rechtsplegingsvergoeding in hoofde van appellant begroot op 1.210,00 EUR.



Gedaagde in tussenkomst en vrijwaring werd veroordeeld in de kosten in hoofde van geïntimeerde begroot op de kosten van dagvaarding in tussenkomst en vrijwaring (272,07 EUR) en de rechtsplegingsvergoeding bij verstek (82,50 EUR). De meer gevorderde kosten werden afgewezen als ongegrond.

De eerste rechter oordeelde dat appellant niet aantoonde dat de dwangsom t.b.v. 6.750,00 EUR m.b.t. de woning aan de [redacted] zou zijn beginnen verbeuren vanaf 27 juni 2015 nu geïntimeerde een stuk voorlegde (stuk 5), een "conformiteitsattest", van de gemeente [redacted] omtrent deze woning, gedateerd 13 maart 2015, waarin verwezen wordt naar een hercontrole van 26 februari 2015, en waarin wordt vastgesteld dat de woning is afgewerkt en bewoond, waarop de gemeente besliste om een eerder besluit tot ongeschiktheid van juli 2013 op te heffen.

Om die reden vervalt de eerste hoofdsom van 6.750,00 EUR in het bestreden uitvoerend beslag.

Wat betreft de woning aan de [redacted] wordt volgens de eerste rechter door geïntimeerde niets aangetoond, enkel beweerd dat er een bouwvergunning zou geweest zijn en dat er gerenoveerd is, zodat de dwangsom verbeurd blijft. De vordering in vrijwaring is om die reden gegrond enkel wat betreft de hoofdsom van 6.750,00 EUR voor wat betreft de [redacted] terwijl de uitvoeringskosten ten laste zijn van geïntimeerde, nu het betekening van 17 juli en 11 augustus 2015 enkel aan hem gebeurden, niet aan [redacted].

Wat betreft de dwangsommen m.b.t. het pand aan de [redacted] stelde de eerste rechter vast dat de bouwvergunning, die geïntimeerde m.b.t. dit pand voorlegde, reeds dateert van 13 januari 2014, ruim voor de verkoop van het pand op 3 november 2014, en dat niets wordt aangetoond omtrent de uitvoering van de bouwvergunning en de aard van de renovatie, zodat de verbeurde dwangsommen terecht werden ingevorderd.

II. Hoger beroep

Appellant vraagt de bestreden beschikking teniet te doen in de mate dat geoordeeld wordt dat het verzet van geïntimeerde tegen het exploit van uitvoerend roerend beslag van 11 augustus 2015 inzake de verbeurde dwangsommen van 27 juni 2015 tot en met 11 augustus 2015 voor wat betreft het pand in de [redacted] te [redacted], gegrond is en



opnieuw recht doende, het verzet van geïntimeerde m.b.t. de dwangsommen gevorderd door appellant voor dit pand, ongegrond te verklaren.

Voor het overige vraagt appellant de bevestiging van de bestreden beschikking en de veroordeling van geïntimeerde tot alle kosten van het geding over beide instanties, nader begroot.

Geïntimeerde legde geen conclusies neer.

III. Beoordeling

3.1. Het hof dient uitspraak te doen over het beperkt hoger beroep van appellant en na te gaan of het verzet van geïntimeerde tegen de invordering van de dwangsommen verbeurd over de periode van 27 juni 2015 tot 11 augustus 2015 m.b.t. het pand aan de [redacted] te [redacted] (6.750,00 EUR) gegrond is.

De eerste rechter oordeelde dat appellant niet aantoont dat de dwangsom t.b.v. 6.750,00 EUR m.b.t. deze woning zou zijn beginnen verbeuren vanaf 27 juni 2015 nu geïntimeerde een stuk voorlegde, een "conformiteitsattest" van de gemeente [redacted] omtrent deze woning, gedateerd 13 maart 2015, waarin verwezen wordt naar een hercontrole van 26 februari 2015 en waarin wordt vastgesteld dat de woning is afgewerkt en bewoond, op grond waarvan de gemeente besliste om een eerder besluit tot ongeschiktheid van juli 2013 op te heffen.

Hiermee zou zijn aangetoond dat de herstelmaatregel tijdig werd uitgevoerd zodat geen dwangsommen konden verbeuren vanaf 27 juni 2015.

3.2. Volgens appellant oordeelde de eerste rechter ten onrechte dat appellant niet kan aantonen dat de dwangsom op 27 juni 2015 zou zijn beginnen verbeuren voor de woning aan de [redacted] te [redacted] en dit op grond van een 'conformiteitsattest van 13 maart 2015 van de gemeente [redacted].

Appellant stelt dat overeenkomstig artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode het enkel aan hem toekomt om, na een melding van herstel door de overtreder, de uitvoering van een herstelmaatregel ter plaatse vast te stellen en desgevallend een proces-verbaal van



uitvoering op te maken. Dergelijk proces-verbaal van uitvoering zal dan gelden als een conformiteitsattest.

In casu lag voor het pand aan de | | te | op het ogenblik van het neerleggen van het verzoekschrift tot hoger beroep nog steeds geen proces-verbaal van uitvoering voor, zodat het conformiteitsattest van de gemeente | geen enkele bewijswaarde kan hebben inzake een volledige uitvoering van een rechterlijk opgelegd herstel.

Bovendien werd in het conformiteitsattest van 13 maart 2015 bij "opmerkingen" vastgesteld dat dit attest geen uitspraak doet over stedenbouwkundige verplichtingen en geen afbreuk doet aan de geldigheid van een eventueel uitgebrachte herstellvordering. Om uitvoering te geven aan een herstellvordering is blijkens het attest "het herstel van alle gebreken" noodzakelijk.

Ten slotte kan blijkens artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode het College van Burgemeester en Schepenen geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van vaststelling niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.

Appellant legt een navolgend proces-verbaal voor van 16 oktober 2015, waarin geakteerd wordt dat – hoewel reeds een einde werd gesteld aan de stedenbouwkundige inbreuk- de woning nog steeds niet voldoet aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, en bovendien vermeldt dit proces-verbaal ook nog dat de woning | , dat ook voorwerp is van de opgelegde herstelmaatregel, pas zal kunnen worden onderzocht na voltooiing van de renovatiewerken.

Appellant vraagt om die reden het conformiteitsattest dat door het College van Burgemeester en Schepenen dat op 13 maart 2015 ten onrechte werd afgeleverd aan geïntimeerde op grond van artikel 159 GW buiten toepassing te laten, minstens er geen enkele bewijswaarde aan toe te kennen, zolang geen proces-verbaal van uitvoering voorligt voor de betrokken woning.

3.3. Het hof treedt het standpunt van appellant bij.

Uit de voorgelegde stukken, meer bepaald het navolgende proces-verbaal van 16 oktober 2015 blijkt dat de woning aan de | op die datum nog steeds niet voldeed aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dat voor de woning : eerst



nog de renovatiewerken moesten worden voltooid, alvorens de woning opnieuw kan onderzocht worden.

Overeenkomstig artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode kon het College van Burgemeester en Schepenen geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van vaststelling niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.

Aan het conformiteitsattest dd.13 maart 2015 kan bijgevolg geen bewijswaarde worden toegekend voor de naleving door geïntimeerde van de hoofdveroordeling m.b.t. de woning aan de | . Hiertoe is een proces-verbaal vereist van de uitvoering der werken, conform artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode opgesteld door appellant na een melding van het herstel door geïntimeerde.

Ten tijde van het leggen van beslag (11.08.2015) had geïntimeerde nog geen volledige uitvoering gegeven aan de opgelegde herstelmaatregel met betrekking tot voornoemd pand, zodat appellant op rechtmatige wijze is overgegaan tot gedwongen invordering van de verbeurde dwangsommen m.b.t. dit pand.

Het hoger beroep van appellant is gegrond.

IV. Kosten

Aangezien geïntimeerde in het ongelijk wordt gesteld, blijven alle kosten van het geding in beide instanties ten zijnen laste.

OM DEZE REDENEN HET HOF

Verklaart het hoger beroep van appellant ontvankelijk en gegrond;

Doet de bestreden beschikking teniet in de mate dat zij door appellant werd bestreden en opnieuw recht doende;

Zegt voor recht dat het verzet van geïntimeerde tegen het exploit van uitvoerend beslag op roerend goed van 11 augustus 2015 vanwege gerechtsdeurwaarder | inzake



de verbeurde dwangsommen van 27 juni 2015 tot en met 11 augustus 2015 ongegrond is voor wat betreft het pand in de ;

Bevestigt de bestreden beschikking voor het overige in alle onderdelen;

Veroordeelt geïntimeerde tot de kosten van het geding in beide instanties, aan de zijde van appellant begroot als volgt:

- Rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 1.320,00 EUR
- Rolrechten hoger beroep: p.m.
- Rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.320,00 EUR

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent, **VEERTIENDE bis KAMER**, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **25 april 2017**

Aanwezig:

Karen Broeckx, Raadsheer wn. Voorzitter

Carine Sonnevile, griffier

C. Sonnevile

K. Broeckx

