

Kopie

Afgeleverd aan: WOONINSPECTEUR VLAAMS GEWEST  
Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van  
inwendige aard

Arrestnummer <b>C/ 1073 / 2017</b>
Repertoriumnummer <b>2017 / 3399</b>
Datum van uitspraak <b>27 september 2017</b>
Rolnummer <b>2017/CO/517</b> <b>2012/CO/778</b>
Notienummer parket-generaal <b>2012/PGA/2858</b> <b>2012/VJ11/804</b>

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

kamer C4 (voorheen kamer 12)  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000938663-0001-0050-01-01-1



**2012/PGA/2858 – 2012/VJ11/804**

inzake

zonder gekend beroep,  
geboren te | op :  
wonende te | Kortenberg |  
Belg

rechtstreeks dagende partij

aanwezig en bijgestaan door mr. Jeroen de Coninck, advocaat bij de  
balie Antwerpen

tegen

**1. de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,**  
bevoegd voor het grondgebied van de provincie Antwerpen,  
met burelen gevestigd te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-  
113

rechtstreeks gedaagde partij

vertegenwoordigd door mr. Johan Claes, advocaat bij de balie  
Antwerpen

**2. |**  
arbeider, geboren op |  
wonende te | Boom

rechtstreeks gedaagde partij



**3.**  
bediende, geboren op  
wonende te Boom,

rechtstreeks gedaagde partij

de rechtstreeks gedaagde partijen sub 2 en 3 vertegenwoordigd  
door mr. Luc Verbocht, advocaat bij de balie Antwerpen

en inzake

**het OPENBAAR MINISTERIE**

**1. DAGVAARDING VERZOEK VASTSTELLING ONMOGELIJKHEID UITVOEREN  
WERKZAAMHEDEN OPGELEGD BIJ ARREST VAN 11 DECEMBER 2013, MET NR.  
C/1905/13, CONFORM ARTIKEL 1385QUINQUIES B.W.**

Gedaagd bij exploit d.d. van ; plaatsvervangend  
gerechtsdeurwaarder in vervanging van , gerechtsdeurwaarder te :

Deze rechtstreekse dagvaarding luidt als volgt:

Gelet op het arrest van het Hof van Beroep, 12de kamer, dd. 11 december 2013, met nr.  
C/1905/13;

Gelet op het arrest van het Hof van Beroep, 12de kamer dd. 12 januari 2016 inzake afwijzing  
verzoek;

Gelet op nieuwe omstandigheden die een nieuw verzoek rechtvaardigen voor de periode na  
uitspraak Hof van beroep in januari 2016;

i. Oproeping zaak voor 12de kamer Hof van Beroep te Antwerpen

PAGE 01-00000934683-0003-0050-01-01-4



Hiernavolgend zal er geargumenteed worden dat er zoveel nieuwe elementen in dit dossier voorhanden zijn dat het gerechtvaardigd is om een nieuw verzoek aan uw Hof voor te leggen.

ii. In feite

### 2.1. Inleiding

In dit dossier is verzoekende partij door een regelrechte hel gegaan. Verzoekende partij heeft destijds in 2004 een pand aangekocht in de . Er ontstonden problemen met de wooninspectie, waardoor hij contact zocht met een zekere heer . Beiden kwamen tot een regeling met het pand, waardoor beiden in de problemen zijn gekomen.

Verzoekende partij en de heer I zijn beiden correctioneel veroordeeld wegens problematiek wooninspectie.

Verzoekende partij heeft het pand uiteindelijk moeten verkopen in 2014 omdat hij geen cash geld beschikbaar had om de herstellingen uit te voeren. Hij verkocht aan consorten , waarbij de notaris - zoals gebruikelijk in dergelijke zaken - een akte van herstel overmaakte aan consorten i. Conform vaststaande rechtspraak zijn consorten i alsdan gehouden om over te gaan tot herstel. De akte van herstel wordt immers opgesteld conform de richtlijnen van het notariaat. Indien deze akte van herstel dus problematisch zou zijn, dan zijn ALLE aktes van herstel van het notariaat problematisch ...

Verzoekende partij wordt plotseling aangeschreven door de vrienden van de wooninspectie met vermelding dat de dwangsommen zijn starten te lopen tegen hen, voor het luttele bedrag van 125 euro per dag, waarbij er bovendien ook nooit is nagegaan wat de herstelkosten nu wel zou kunnen zijn ... (zonder dat het Hof van Beroep hier destijds enige beperking heeft ingesteld).

Verzoekende partij ontdekt dat consorten i nog steeds de aan hen opgelegde verplichting met de voeten treden, met name dat zij dienen over te gaan tot herstel. Verzoekende partij stelt consorten i in gebreke, maar ontvangt geen respons. Het is pas op het ogenblik dat zij gedagvaard worden dat zij antwoorden bij monde van hun raadsman en meer bepaald slechts na tussenkomst van een eerste vonnis, waarna zij alsdan plotseling toch nog tussenkomen en de procedure kan voortgezet worden. In deze procedure eiste verzoekende partij aan consorten i maar één ding, met name dat zij zouden overgaan tot uitvoering van de werken in natura. Consorten i doen echter



niets en blijven volharden in het niets doen tot op de dag van vandaag. Zij worden nochtans veroordeeld om iets te doen en de eerste rechter geeft hen nog 4 maanden de tijd om werken uit te voeren, waarna de consorten i veroordeeld worden tot het uitvoeren van de werken onder verbeurte van een dwangsom gelijk aan 150 euro per dag dat de werken niet uitgevoerd worden. In plaats van deze discussie te beëindigen, vinden consorten er niet beter op om opnieuw niets te doen. Het enige wat zij wél doen, is een beroep opstarten voor het Hof van Beroep te Antwerpen waarin zij stellen niets te moeten doen en waarin zij zelfs voorhouden nooit enige akte van herstel te hebben getekend. Deze procedure is lopende en een zitting staat eerstdaags voor het Hof van Beroep te Antwerpen.

Verzoekende partij stelt verschillende malen voor om de werken zelf uit te voeren, dan wel om dringend in overleg te plegen. Uiteindelijk gebeurt dit zelfs na een officiële ingebrekestelling in aanwezigheid van een gerechtsdeurwaarder. Opnieuw een ooverdovende stilte van consorten i .

Verzoekende partij laat zich wel begeleiden door een gerechtsdeurwaarder, dewelke via PV van vaststelling vaststelt dat op basis van de documenten in zijn handen, hij geen toegang kan nemen tot het pand waar de herstellvordering op rust. Verzoekende partij kan dus zelf niets meer doen. Het is voor hem onmogelijk - zonder medewerking van de nietsdoende consorten i - het pand zelf te herstellen. Ondertussen lopen de dwangsommen rustig voort.

In tussentijd betrachtte verzoekende partij bij het Hof van Beroep te Antwerpen vast te stellen dat zij onmogelijk kon overgaan tot het uitvoeren van haar verplichting nu zij geen eigenaar was. Het Hof stelde alsdan dat zij deze onmogelijkheid niet afdoende kon aantonen.

De vrienden van de wooninspectie blijven intussen vlijtig betekenen, waarbij de dwangsommen blijvend stijgen.

Verzoekende partij zit in de leuke situatie dat:

- er tegen hem een dwangsom loopt van 125 euro per dag dat de werken niet worden opgeleverd (waarna de inspectie enkel wil komen kijken of alles in orde is als verzoekende partij eerst nog eens 500 euro betaald worden en voor zover consorten uit hun volledige passiviteit treden en de deur open willen doen);



- er een vrijstelling tot renovatie werd gegeven, maar indien niet tijdig in orde gebracht, dan volgt er bijkomend nog een heffing op verkrotting van het Vlaamse Gewest voor een periode van 5 jaar; deze bedragen kunnen zeer hard oplopen;
- hijzelf géén toegang kan krijgen tot de werf en dat hij ook geen enkele coöperatie krijgt van consorten , zoals vastgesteld door de gerechtsdeurwaarder;
- de wooninspectie nu wel wil overgaan tot uitvoering op zijn onroerende goederen, voor wat betreft de geheven dwangsommen;

Slotom is dat de heer . I zich momenteel in een **collectieve schuldenregeling** bevindt door de problematiek die zich voorgedaan heeft met de . en begeleid wordt door het OCMW. (slachtoffer nr. 1 van de wooninspectie - proficiat!)

Het weze opgemerkt dat **verzoekende partij** telefonisch consorten : i tracht te bereiken, maar dat dit onmogelijk blijkt. Verzoekende partij heeft enkel een GSM, geen computer, geen e-mailadres en zorgt daarnaast voor zijn ouders. Verzoekende partij belt diens raadsman voortdurend in **paniek** op, heeft **angstaanvallen** en gaat **psychisch** aan deze zaak ten onder ... (slachtoffer nr. 2 van de wooninspectie - proficiat!) Verzoekende partij heeft in deze nu ook - na de vorige uitspraak inzake afgewezen onmogelijkheid - alles in het werk gesteld om toch te kunnen voldoen aan de vraag van het Hof van Beroep om uit te voeren.

Indien deze zaak niet opgelost raakt, dan volgt er nog een slachtoffer nr. 3, met name **consorten** | weliswaar door hun eigen fout doordat zij gewoon inert zijn en op een wolkje feven waar de zon schijnt en de vogeltjes fluiten en er geen zorgen zijn (proficiat aan de wooninspectie).

Het kurkdroge antwoord op al dit financieel en menselijk leed van de wooninspectie is dat het Hof van Cassatie al diverse malen gesteld heeft dat de wooninspectie zelf niet moet overgaan tot het uitvoeren van het herstel ... Ook Minister Homans werd via haar kabinet op de hoogte gesteld van deze situatie, maar daar blijft men ook stoïcijns stil. Uiteraard is de dwangsom wel een welgekome zaak om de overheidsfinanciën terug op orde te krijgen, maar het lijkt in deze zeker niet opportuun.

Hiernavolgend wordt bovenstaande feitelijke samenvatting verder toegelicht.

\*



### **1.1 Herstelvordering opgelegd door Correctionele Rechtbank, bekrachtigd door het Hof van Beroep te Antwerpen aan verzoekende partij**

Alles start met de correctionele veroordeling van verzoekende partij. Correctioneel veroordeeld worden is één ding. De herstelvordering is blijkbaar nog een de facto financieel veel zwaardere straf!

Het vonnis van 21 mei 2012, geveld door de Correctionele Rechtbank in de zaak tussen de wooninspectie en verzoekende partij inzake de herstelvordering lastens onder andere conclusienemer stelt navolgende:

*"Beveelt, conform de herstelvordering van de Wooninspecteur, dat het pand, gelegen te  
gekadastreerd in haar  
oorspronkelijke staat zal herstel worden, namelijk door werken uit te voeren waardoor het  
pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van art. 5, Vlaamse Wooncode, binnen een  
termijn van één jaar te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en  
onder verbeuring van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in het niet nakomen  
van de werken hiervoor bevolen.*

*Dat de wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen, in geval het  
vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.*

*Machtigt de Wooninspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen de van de  
herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op  
te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de  
opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een  
staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter;*

*Wijst de herstelvordering van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad  
af;"*

Tegen dit vonnis werd beroep ingesteld en het Hof van Beroep te Antwerpen nr. C/1905/13 repertoriumnr. 2013/S414, rolnr. 2012/CO/778 heeft navolgend arrest geveld op 11 december 2013 inzake de herstelvordering lastens conclusienemer:

Met betrekking tot de herstelvordering:

PAGE 01-00000938683-0007-0050-01-01-4



- **met betrekking tot de herstellvordering van de Wooninspecteur**

Beveelt de beklagden en solidair werken uit te voeren aan het pond gelegen aan de te om het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, binnen een termijn van 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt voor het geval de herstelmaatregel niet binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklagden, op grond van art. 20bis §7 van het woondcreet;

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

Veroordeelt beklagden solidair voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

- **Verklaart de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad gegrond als volgt:**

Veroordeelt beklagden en navolgende werken uit te voeren aan het pond gelegen aan de te om het pond dat het gebouw met aanwezige woonentiteiten omvat te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, hetgeen impliceert het herstellen van de volgende gebreken:

(...)

Binnen een termijn van 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

(...)

Binnen een termijn van 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;





*Beveeft, voor het geval dat de herstelmaatregel niet binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ en de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van art. 20bis §7 van het woondecreet;*

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

*Veroordeelt beklaagden solidair voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend; "*

Het arrest van het Hof van beroep te Antwerpen zou betekend zijn op 4 juli 2014;

**1.2 Overdracht pand \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ met herstellvordering op 29 april 2014**

Verzoekende partij heeft geen cash geld of liquide middelen om de opgelegde verplichting te voldoen en kan niet anders dan het onroerend goed opnieuw te verkopen, zodat hij van alle 10-jaar durende ellende af is. Een typische reactie is dan dat verzoekende partij het toch zelf gezocht heeft en dit alles toch van in het begin had moeten weten ... Welnu dit is niet het geval. Verzoekende partij is geen advocaat, heeft geen contacten in de juridische wereld, maar is gewoon iemand die trachtte met vastgoed een goede belegging te doen. Als je vandaag van vastgoed niets kent, blijf je er beter vanaf ... Dit verhaal toont dit des te meer aan. Alleen weet de gewone man in de straat dit niet. Het adagium dat iedereen de wet kent, is hier niet van toepassing.

Verzoekende partij heeft op 29 april 2014 het pand, gelegen te \_\_\_\_\_, dus maar verkocht aan consorten \_\_\_\_\_, dat hijzelf aankocht op 16 januari 2004;

Verzoekende partijen hebben navolgende verklaard in de akte van aankoop: "Kopers verklaren kennis te hebben van het vonnis dd. 21 mei 2012 en van de beslissing van het Hof van Beroep te Antwerpen betrekking heeft op het goed te \_\_\_\_\_ inzake \_\_\_\_\_"



*herstelmaatregel dewelke van toepassing is. Terzake verklaren kopers uitdrukkelijk valdoende ingelicht te zijn door de ondergetekende notaris;"*

Zij hebben eveneens een akte van herstelmaatregel ondertekend op zelfde ogenblik, ingevolge de wettelijke verplichtingen hiertoe voorzien in de wooncode.

Verzoekende partij diende origineel deze herstellvordering uit te voeren, nu deze werd geveld door de rechtbank eerste aanleg en vervolgens door het Hof van Beroep te Antwerpen bekrachtigd werd.

**1.3 Overdracht pand met overdracht verplichting aan consorten en vordering REA Antwerpen tot uitvoering in natura van verplichting opgelegd aan consorten (procedure hangende in graad van beroep)**

Verzoekende partij heeft in deze de verplichting dus overgedragen aan appellanten, hetgeen in de akte van herstel, bijgevoegd bij de verkoopakte, luidde als volgt:

*Onverminderd de rechten en plichten van partijen uit hoofde van hun overeenkomsten en onverminderd de verplichtingen van vorige eigenaars, dewelke ongewijzigd blijven ten aanzien van door hen gepleegde overtredingen, verbinden de nieuwe eigenaars, hiervoor de kopers genoemd, er zich toe, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregelen niet verjaard zijn, deze opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, §7, 2de lid van de Vlaamse Wooncode.*

Nu consorten de ernst van de zaak niet inzagen (en nog steeds niet inzien bij gebreke aan elke reactie van hunnentwege) heeft verzoekende partij een procedure opgestart voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen te Antwerpen om deze verplichting in hunnen hoofde gedwongen te doen uitvoeren.

**1.4 Uitvoering van verzoekende partij lastens consorten voor dwangsommen opgelegd in hun hoofde**

Intussen heeft verzoekende partij:

- Derdenbeslag gelegd op de looninkomsten van de heer bij ;

PAGE 01-00000938683-0010-0050-01-01-4



- Eerst bewarend onroerend beslag gelegd, hetgeen omgezet werd in een uitvoerend onroerend beslag, waarbij op heden notaris aangesteld werd om over te gaan tot het openbaar verkopen van één der panden;

Dit alles op basis van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, die consorten een jaar na datum van opstart procedure nog een bijkomende termijn van 4 maanden verschafte om over te gaan tot het uitvoeren van werkzaamheden.

**1.5 Gevorderde dwangsommen wooninspectie en correspondentie hieromtrent tussen de raadsman van verzoekende partij en de wooninspectie - afwijzing Hof van Beroep onmogelijkheid van vordering - vervolgens vaststelling PV gerechtsdeurwaarder - tussenkomst vonnis rechtbank eerste aanleg waarin verplichting wordt opgelegd**

De wooninspectie eist dwangsommen vanaf **28 december 2014**, gelijk aan 125 euro per dag; Een eerste bevel tot betaling werd verstuurd op 15 april 2015, er volgde een tweede bevel tot betaling in september; Eén en ander gaat voort; Intussen vordert de wooninspectie maar liefst méér dan 76.000 euro (19 oktober 2016). Intussen is het bedrag nog verhoogd ...

De wooninspectie stelt dat zijzelf geen verplichting heeft tot uitvoeren en antwoordt doodleuk: *Voigens het laatste bevel van onze gerechtsdeurwaarder, is de om aan verbeurde dwangsommen en kosten ondertussen opgelopen tot meer dan 76.000 euro. Er is nog steeds geen uitvoering zodat dit nog verder oploopt. M.i. kunnen er wel degelijk dwangsommen verbeurd na beslag onder het beslag begrepen worden. Art. 1494 Ger. W; stelt het volgende: Geen uitvoerend beslag op roerend of onroerend goed mag worden gelegd dan krachtens een uitvoerbare titel en wegens vaststaande en zekere zaken. Wanneer voornoemd beslag echter gelegd wordt om de betaling te verkrijgen van vervallen termijnen van een schuldvordering betreffende periodieke inkomsten, kan het ook plaatsvinden om de betaling te verkrijgen van de nog te vervallen termijnen, naarmate die vervallen. Dwangsommen zijn per definitie periodiek schulden waardoor ook na het beslag verbeurde dwangsommen als mee ander het beslag kunnen vallen.*

*Er is in een eerdere procedure al geoordeeld dot de heer wel degelijk dwangsommen verschuldigd is tav de wooninspecteur. Gezien de hoogte van de opgelopen dwangsommen, het slechts gedeeltelijke kantonnement, het feit dat de procedure tegen de nieuwe eigenaar nog lang kan aanslepen en het niet zeker is dat de uitspraak van eerste aanleg ook in beroep behouden blijft, kan ik niet akkoord gaan met het voorstel van de heer Zelfs al zou dit op*



*een positieve uitspraak voor de heer uitdraaien, dan is het nog niet zeker dat een snelle recuperatie ook mogelijk is. Daarenboven is er nog steeds geen herstel, zodat de dwangsommen blijven oplopen.*

*Wooninspectie heeft de intentie de uitvoering van herstel en de invordering van dwangsommen zo snel mogelijk (te zien) door (te) voeren. Er zijn teveel onduidelijke factoren die maken dat er geen zekerheid is aangaande het moment van recuperatie of zelfs het feit of dit überhaupt mogelijk zal blijken.*

*Enkel indien de openstaande dwangsommen en kosten volledig betaald worden, zal de verkoop stopgezet kunnen worden. (...)"*

Verzoekende partij heeft op 24 november 2014 (l) consorten reeds in gebreke gesteld;

Verzoekende partij heeft gepoogd om overmacht in te roepen bij het Hof van beroep, doch dit werd afgewezen. Dit was goed geweest voor zowel verzetdoende partij als voor partijen in gemeenverklaring, doch helaas is het recht soms meedogenloos ... Alleszins zijn er op heden **gewijzigde omstandigheden** waarbij verzoekende partij wel de onmogelijkheid kan aantonen.

Deze vordering is door het Hof van Beroep, te Antwerpen verworpen met navolgende redenering p. 20 e.v.:

*"De rechtstreeks dagende partij werpt op dat hij geen enkele zeggingskracht meer heeft over de woning die het voorwerp uitmaakt van de herstellvorderingen aangezien hij deze op 29.04.2014 heeft verkocht en derhalve in de de facto onmogelijkheid is om het herstel uit te voeren nu hij niet langer eigenaar is en ook niet over de financiële middelen beschikt om dit te doen. (...)*

*Het Hof stelt vast dat rechtstreeks dagende partij geenszins aantoot dat hij redelijkerwijze niet in de mogelijkheid was om de herstellvordering uit te voeren.*

*Vooreerst dient vastgesteld dat door de woning na uitspraak van het arrest van 11.12.2013 te verkopen, vooraleer het bevoien herstel werd uitgevaard, de rechtstreeks dagende partij welbewust zelf de naleving ervan heeft bemoeilijkt.*



**Deze verkoop impliceert ook geen onmogelijkheid om zijn verplichtingen na te komen, nu de huidige eigenaars zich niet kunnen verzetten tegen een regelmatige uitvoering van het bevolen herstel.**

*De rechtstreeks dagende partij kan zich evenmin beroepen op het feit dat de kopers van de woning de nodige werken nog niet hebben uitgevoerd. Het Hof wijst in dat verband op de "akte herstelmaatregel" die notarieel werd geakteerd op 29.04.2014 en waarin duidelijk wordt gestipuleerd dat de kopers zich ertoe hebben verbonden de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren "onverminderd de verplichtingen van vorige eigenaars, dewelke ongewijzigd blijven ten aanzien van door hen gepleegde overtredingen. (...)"*

Verder staat er nog dat noch de stad noch het Vlaamse Gewest moeten tussenkomen. In feite stelt het Hof in betreffend arrest dat partijen de problematiek dus contractueel moeten regelen.

Verzoekende partij heeft actie genomen van zodra de problematiek zich stelde, maar consorten geven geen enkele medewerking. Nu dwangsommen uit doen voeren ... Waar zal dit stoppen? Consorten blijven immers voortdurend inert.

Ook nu nog volgt geen enkele medewerking, nu zij geen update geven van hun contacten met de wooninspectie en dergelijke meer. Blijkbaar gebeurt er momenteel niets. Ten einde raad heeft verzoekende partij consorten opnieuw aangeschreven, in aanloop van een door verzoekende partij voorgesteld plaatsbezoek in aanwezigheid van de wooninspectie en in aanwezigheid van consorten

Dit schrijven, uitgaande van verzoekende partij luidde als volgt:

*"Betreffende (...) woensdag 26 oktober 2016 om 10.00u (...)*

*Ik heb u reeds vele malen trachten te contacteren. Ik heb reeds meer dan 50 a 60 keer bij u aan de deur gestaan en er werd slechts één maal opengedaan. De heer meldde mij toen dat hij er aan bezig was. Dit is intussen een jaar geleden. Ik krijg op geen enkele manier contact met u, telefonisch bent u niet bereikbaar, laat staan dat u mij ooit zou terug gecontacteerd hebben.*

*Ik heb geprobeerd voor u een oplossing te zoeken, maar niets helpt. Intussen ligt er een bewarend beslag op uw woning én op de en nog geen enkele reactie van u.*



*Er lopen dwangsommen tegen mij én intussen ook tegen u. Hiertegen meldt mijn advocaat dat er nog een beroep lopende is. Echter vanaf 16 oktober 2016 loopt er ook tegen u een dwangsom van 150 euro per dag, dewelke uitvoerbaar is.*

*Ik wens toegang te krijgen tot de \_\_\_\_\_ om na te gaan of één en ander intussen in orde is, dan wel verzoek ik u mij in te lichten welke de kosten zijn om één en ander in orde te brengen. De dwangsom zou in mijn hoofde intussen opgelopen zijn tot meer dan 76.000 euro volgens de wooninspectie, een bedrag at ik volledig op u zal trachten te verhalen.*

*Ik zal woensdag 26 oktober om 10.00u in aanwezigheid van mijn advocaat en in aanwezigheid van de gerechtsdeurwaarder u opwachten. U kan dan ook niet langer volhouden dat ik u niet tracht te bereiken. U steekt blijkbaar uw hoofd in het zand en u begrijpt blijkbaar niet de zwaarwichtigheid van het probleem ... Dit handelen brengt uzelf en mijzelf financieel en emotioneel in gevaar.*

*Dit schrijven zend ik u als een officiële ingebrekestelling/Uitnodiging tot het eindelijk opstarten van gesprekken. ik maak dit schrijven ook over aan de Inspectie."*

*De wooninspectie laat alvast navolgende weten aan conclusienemer: "Om te kunnen controleren is een melding van uitvoering nodig. Wij hebben tot nu toe geen melding ontvangen zodat wij er vanuit mogen gaan dat het herstel nog niet doorgevoerd is. Daarnaast is de hercontrole betalend en gaan we pas ter plaatse indien de betaling ontvangen werd.*

***Wij hebben geen bevoegdheid om ons toegang te verschaffen wanneer de bewoner ons niet zou binnenlaten. Enkel via aanvraag van een visitatiebevel is dit mogelijk, moor er is geen reden om dit aan te vragen. We hebben immers geen reden om aan te nemen dat er nieuw mlsdrijf plaatsvindt.***

*De mogelijkheid om ambtshalve uitvoeren is geen plicht van de overheid. Cassatierechtspraak is duidelijk hierover. Het is steeds in eerste instantie de veroordeelde die voor het herstel moet instaan. Het feit dat de overheid de hoor toegewezen drukkingsmiddelen eerst tracht uit te putten, zoals de dwangsom, is volgens de rechtspraak evenmin een vorm van rechtsmisbruik. Aangezien er nog invorderingsmogelijkheden zijn, is er momenteel geen reden om ambtshalve uit te voeren."*

Het plaatsbezoek vindt dus plaats zonder de wooninspectie en opnieuw wordt verzoekende partij met zijn rug tegen de muur geplaatst.



Op 26 oktober 2016 begeeft de gerechtsdeurwaarder, conclusienemer en een potentiële koper, zich naar het pand om aldaar volgende vaststelling te doen:

*"ter plaatse word ik te woord gestaan door verzoeker. Verzoeker heeft eveneens een mogelijke koper uitgenodigd, die ook aanwezig is. Verzoeker verklaart dat deze man erbij is omdat hij mogelijks het pand zou kunnen aankopen en vervolgens de nodige herstellingen zou kunnen doen, om definitief een einde te stellen aan de dwangsomproblematiek.*

*De kandidaat-koper verklaart mij dat hij liever zijn naam niet vermeld ziet staan in mijn proces-verbaal van vaststelling. Op de gelijkvloerse verdieping van het pand is een viswinkel gevestigd. In de viswinkel zijn een man en een vrouw aan het werk.*

*Rechts naast de viswinkel is de ingang naar de boven gelegen appartementen. Er zijn diverse postbussen en bellen, waarop geen naam, of slechts vrij slordig een naam vermeld staat.*

*Verzoeker verklaart mij dat de huidige eigenaar van het pand, de heer [redacted] ook uitgenodigd werd om thans om 10.00u aanwezig te zijn.*

*Wij wachten tot ongeveer 10:15 uur. De heer [redacted] komt niet opdagen.*

*Verzoeker vraagt mij of ik niet krachtens voormeld vonnis of voormeld arrest het pand mag betreden. Ik verklaar hem dat dit vonnis en arrest mij hiertoe niet machtigen.*

*Verzoeker begeeft zich in de viswinkel, en begint een gesprek met de man van de viswinkel. Verzoeker stelt mij voor als een gerechtsdeurwaarder. Deze man wenst zijn identiteit aan mij niet bekend te maken.*

*De man verklaart dat hij deze handelszaak huurt van een zekere [redacted]*

*Verzoeker vraagt of het mogelijk is dat hij toegang krijgt tot het pand. De man verklaart dat hij hiervoor eerst de toestemming van [redacted] dient te krijgen, en dat hij hier niets mee te maken heeft.*

*Verzoeker dringt aan, en vraagt of het mogelijk is de deur open te doen. Hij verklaart verder dat het belangrijk is. De man herhaalt dat hij dit niet kan toelaten zonder de toestemming van [redacted] en dat we best een nieuwe afspraak maken. Er wordt overwogen om [redacted] te bellen, maar het blijkt dat niemand diens telefoonnummer heeft. De man heeft naar verklaring slechts een oud telefoonnummer van [redacted]*

*De man geeft welzijn eigen gsm-nummer aan verzoeker.*



*Verzoeker verklaart nog dat hij de eigenaar heeft verzocht hier nu mee aanwezig te zijn, zowel per gewone brief als per aangetekende zending.*

*Wij verlaten de viswinkel omstreeks 1à:25 uur. De heer \_\_\_\_\_ is nog steeds niet ter plaatse aanwezig. Verzoeker vraagt mij nog enkele foto's te nemen van de voor- en zijgevel. Ik neem hiervan enkele foto's. Ik stel vast dat uit de voorgevel bovenaan een plant groeit, en dat de zijgevel op het eerste zich gebreken vertoont. (...)"*

Het moge dus duidelijk zijn dat verzoekende partij onmogelijk zonder toestemming van consorten \_\_\_\_\_ toegang kan krijgen tot het pand en dus ook - zelfs al zou hij dat willen - niets kan doen. Er is hier dus sprake van een absolute onmogelijkheid tot betreding van het pand.

Verzoekende partij is nog steeds niet gecontacteerd door consorten \_\_\_\_\_ en is wachtende. Ook na betekening aanstelling notaris blijft het windstil.

### **III. Vordering verzoekende partij**

De vordering van verzoekende partij conform artikel 1385quinquies Ger.W. ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens de mogelijkheid tot opleggen van dwangsommen door de wooninspectie naar het verleden als naar de toekomst op te heffen, minstens te verminderen, dan wel op te schorten tot op het ogenblik dat de Kopers, consorten \_\_\_\_\_ de nodige werken zullen hebben uitgevoerd, dit gelet op gewijzigde omstandigheden;

Ten aanzien van de heer en mevrouw \_\_\_\_\_ dit arrest gemeen te doen verklaren;

Gedaagde te veroordelen tot betaling van de procedurekosten, zijnde de dagvaardingskosten, de rolrechten en de rechtsplegingsvergoeding, deze laatste voorlopig begroot op 1440 euro;

### **IV. In rechte**

- a. Onmogelijkheid uitvoering van herstelvordering op basis waarvan dwangsommen worden opgelegd**

PAGE 01-00000938683-0016-0050-01-01-4





inzake de juridisch technische invulling van het begrip 'onmogelijkheid' dient er gestreefd te worden naar een eenvormige rechtspraak.

Op heden is de rechtspraak in die zin ontwikkelt dat vreemde oorzaak/overmacht aanvaard wordt in het kader van geschillen, waarbij een stedenbouwkundige problematiek zich voordoet, die uitgaat van de vergunningverlenende overheden. Alsdan wordt er in het kader van de leegstandsheffingen aanvaard dat de stedenbouwkundige situatie ervoor kan zorgen dat er een vreemde oorzaak/overmacht voorhanden is, hetgeen dus het verval met zich meebrengt van de bestaande overeenkomst, (zie o.a. Brussel, 3 maart 2010, Lokale en Regionale Belastingen, 546-549 549 Koerier 10/546: *"Het hof volgt de visie van de eerste rechter. Het hof is van oordeel dat de vennootschap met reden doet gelden dat het geheel van de feitelijke omstandigheden die zij aanvoert, in horen hoofde een toestand van overmacht vormde.*

*Overmacht zoals bedoeld door het Decreet van 19 april 1995 houdt volgens het hof in dat de leegstand het gevolg is van redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar. Die redenen moeten zo worden uitgelegd dat de eigenaar moet aantonen dat hij tevergeefs alle stappen heeft gezet die een goede huisvader in dezelfde omstandigheden zou hebben gezet om de leegstand te vermijden.*

*Het hof is van oordeel dat de vennootschap dat bewijs ten genoege van recht heeft geleverd en aantoot dat zij in de periode waarvoor het onroerend goed als leegstaand gebouw werd geregistreerd, alles in het werk heeft gesteld om het pand verhuurd te krijgen. Als blijkt dat de eigenaar er ondanks al zijn inspanningen niet in slaagt voor een onroerend goed een huurder te vinden, is er sprake van overmacht.*

*Het hof wijst de argumentatie van het Vlaamse Gewest, dat de leegstand mede te wijten is aan het feit dat de eigenaar van het onroerend goed stelselmatig zijn intenties m.b.t. het belaste pand heeft gewijzigd, van de hand. Het hof vindt dat argument niet relevant aangezien uit het dossier voldoende blijkt dat de gewijzigde plannen van de eigenaar het gevolg zijn geweest van de ervaringen van de vennootschap tijdens de door haar gevoerde en afgesprongen onderhandelingen met kandidaat-huurders. Het feit dat de eigenaar zijn strategie bijstelde als gevolg van de reacties die hij op de markt ervoer, belet niet dat er sprake kan zijn van overmacht. Het hof voegt er nog aan toe dat het de administratie niet toegelaten is om zich in de plaats te stellen van de vennootschap en een opportuniteitsoordeel te vellen over de wijze waarop een eigenaar zijn onroerend goed tracht te valoriseren."*



Uit betreffende rechtspraak blijkt dus dat het in deze omstandigheden volstaat dat verzoekende partij er alles aan gedaan heeft om de situatie op te lossen. Dit is in casu ook het geval geweest. Verzoekende partij kan echter niet verweten worden om niets meer te doen. Of is het zo dat eenieder die een herstellvordering heeft rusten op diens onroerend goed het pand niet meer mag verkopen? Alsdan moet dat dan maar opgelegd worden in de wetgeving. Nu dit op heden kan, kan dit toch niet verweten worden aan verzoekende partij ...

F. JACOBS (noot bij bovengenoemd arrest in bovengenoemd artikel, heeft inzake overmacht nog het volgende geschreven: "*het Grondwettelijk Hof heeft herhaaldelijk gesteld dat de strengheid van de wet kan worden gemilderd door de toepassing van het algemeen rechtsbeginsel van overmacht voor zover de desbetreffende wet van dat beginsel niet uitdrukkelijk afwijkt (GwH 4 april 1995, 32/95, B.5.3., GwH 6 mei 1997, 27/97, B.7.1.; GwH 15 juli 1998, 88/98, B.6; GwH 10 november 1999, 121/99, B.4; GwH 30 oktober 2001, 136/2001, B.5.3.)*

25

*In zijn arrest van 10 mei 2006 besliste het Grondwettelijk hof dat, zonder dat dit uitdrukkelijk in het decreet is bepaald, in het kader van de leegstandsheffing op woningen en gebouwen (decreet 22 december 1995) overmacht kon worden ingeroepen. Daarnaast stelde het Grondwettelijk Hof dat wanneer onvrijwillige leegstand zonder uitzondering aan de heffing wordt onderworpen, dat onevenredig is met de doelstelling van het Decreet van 22 december 1995 om behoorlijke huisvesting te vrijwaren (GwH 10 mei 2006, 75/2006, B.6 en B.7).*

*Volgens het Hof van beroep te Brussel moeten dezelfde principes op het decreet van 19 april 1995 worden toegepast. Overmacht bij leegstand zoals bedoeld door het decreet van 19 april 1995 is de leegstand die het gevolg is van redenen onafhankelijk van de wil van de eigenaar of van de houder van zakelijke rechten die over het goed kan beschikken. Daarbij dienen volgens het hof "de redenen onafhankelijk van de wil" zo te worden uitgelegd dat om overmacht te bewijzen, de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten moet aantonen dat hij tevergeefs al die stappen heeft getroffen die een goede huisvader in dezelfde omstandigheden getroffen zou hebben om de leegstand te vermijden (zie Brussel 7 juni 2006, TFR 2007,; afl. 316, 162).*

*In een arrest van 26 september 2008 bevestigde het Hof van Cassatie dat aan het begrip "overmacht" in het kader van de Vlaamse leegstandsheffing "een van het gemeen recht*



*afwijkende uitleg" moet worden gegeven, in deze zin dat er reeds sprake kan zijn van overmacht wanneer de leegstand van een pond te wijten is "aan redenen buiten de wil van de houder van het zakelijk recht, van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand" (Cass. 29 september 2008, rolnr. C.06.0442.N)"*

In casu blijkt uit niets waarom in het kader van een 'semi-publiekrechtelijk' geschil, niet eveneens dezelfde redenering dient toegepast te worden als hierboven vermeld. Binnen dit kader kan er moeilijk - gelet op de feitelijke omstandigheden - een verwijt worden geleverd aan conclusieneemster dat zij er niet alles aan gedaan heeft om de situatie op te lossen, (procedure opstarten, beslag doen leggen, ingebrekestellingen, vaststellingen met gerechtsdeurwaarder, ...)

\*

Verzoekende partij heeft bij notariële akte van 29 april 2014 het betreffend pand verkocht aan consorten . Deze notariële akte bevatte de prijs en modaliteiten, evenals een akte van herstel, opgesteld door de betreffende notaris.

Wat een akte van herstel is wordt verduidelijkt in de wooncode:

**Artikel 20quater Wooncode:**

*"Als er op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 20bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, § 7, tweede lid. De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur."*

**Artikel 20quinquies wooncode**

*De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 20bis, § 1, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust. Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen,*



*vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht, de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid. In afwijking van het tweede lid kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de vordering tot vernietiging niet invoeren als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzoekt aan de vordering tot vernietiging.*

Conform artikel 20quater van de Wooncode dient er dus in de akte van herstel opgenomen te worden dat de koper gehouden is, naast de blijvende gehoudenheid van de verkoper. In casu blijkt duidelijk dat verzoekende partij geen toegang heeft tot de betreffende panden en dat zelfs na ingebrekestelling hiertoe er geen reactie komt. Verzoekende partij heeft proberen met een gerechtsdeurwaarder toegang te krijgen, doch de gerechtsdeurwaarder heeft gesteld dat de betreffende tussengekomen herstelmaatregelen hem hiertoe niet machtigen. Verzoekende partij kan de verplichting dus, zelfs al zou hij willen, niet uitvoeren.

Verzoekende partij heeft geen zeggingskracht over het herstel nu hij (i) niet langer eigenaar is en (ii) de gerechtsdeurwaarder meldt op basis van de overgelegde stukken dat hij geen toegang kan nemen tot het pand van consorten

Verzoekende partij gaat over tot betekening van het vonnis, gaat over tot het leggen van een bewarend beslag, stelt consorten in gebreke, laat vaststellen via gerechtsdeurwaardersexploot dat hij geen toegang kan krijgen, zelfs niet met medewerking van een gerechtsdeurwaarder.

Consorten zien de ernst van de situatie nog steeds niet onder ogen en het is voor verzoekende partij nog steeds onduidelijk wanneer de werken nu zullen beëindigd worden. Verzoekende partij heeft ontelbare toenaderingen gedaan om de situatie op te lossen, nu dit zwaar weegt op conclusienemer. Aan de overkant blijft het echter stil en steekt men hun hoofd in de grond ... Alsof dit allemaal wel zal overwaaien ...

Consorten weigeren elke medewerking, waardoor verzoekende partij op geen enkele wijze zelf zijn medewerking had kunnen verlenen. Zo verschijnen zij niet op een inleidingszitting, waar er verstek gelaten wordt, doch waar de zaak toch nog wordt uitgesteld om hen de mogelijkheid te geven tussen te komen. Vervolgens komt men lopende procedure alsnog tussen, doch geven geen enkele verduidelijking welke werken zullen uitgevoerd worden en welke niet. Verzoekende partij is bovendien van een ouderdom dat ook zichzelf de werken niet kan uitvoeren, laat staan dat hij hiertoe al geschoold zou zijn.





Ten aanzien van de heer en mevrouw                      dit arrest gemeen te doen verklaren;

Gedaagde sub 1 te veroordelen tot betaling van de procedurekosten, zijnde de dagvaardingskosten, de rolrechten en de rechtsplegingsvergoeding, deze laatste voorlopig begroot op 1440 euro;

Het te wijzen arrest uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel en zonder zekerheidsstelling en met uitsluiting van kantonnement;

Eis gesteund op de gegrondheid der vordering, de wetten, de besluiten en de gebruiken terzake, zonder enige nadelige erkenning hoe dan ook en onder voorbehoud van alle hoegenaamde rechten;

...

## 2. Voorgaanden

### 2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 21 mei 2012 door de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen, kamer 1C, werd onder meer als volgt beslist:

Beveelt, conform de herstellvordering van de Wooninspecteur, dat het pand, gelegen te                      gekadastreerd                      in haar oorspronkelijke staat zal hersteld worden, namelijk door werken uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van art. 5, Vlaamse Wooncode, binnen een termijn van één jaar te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in het niet nakomen van de werken hiervoor bevolen.

Dat de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen, in geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.



Machtigt de Wooninspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en Invorderbaar verklaard door de beslagrechter;

Wijst de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad af.

*en dit uit hoofde van*

[                    zijnde de eerste beklagde,                    zijnde de tweede beklagde]

Te

De eerste en de tweede

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:                    afdeling

ligging:

aard: gebouw met handelsgelijkvloers en acht appartementen

oppervlakte: 1 are en 42 ca

de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als:                    die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op                    verleden voor notaris te

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;



**A.**

...

**B.**

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20 §1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.

namelijk

i.

van 25 mei 2009 tot 4 mei 2010.

- a) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de eerste verdieping vooraan  
ten nadele van en
- b) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de eerste verdieping achteraan  
ten nadele van er
- c) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de tweede verdieping vooraan  
ten nadele van
- d) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de tweede verdieping achteraan  
ten nadele van
- e) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de derde verdieping achteraan  
ten nadele van





f) een appartement gelegen te \_\_\_\_\_ zijnde het appartement  
op de vierde verdieping achteraan

ten nadele van \_\_\_\_\_ en

li.

van 1 juni 2008 tot 7 december 2009.

een appartement gelegen te \_\_\_\_\_ zijnde appartement op de  
vierde verdieping vooraan

ten nadele van \_\_\_\_\_ en

...

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder  
der Hypotheken 1ste kantoor te \_\_\_\_\_, dd. \_\_\_\_\_ boek deel nr.

## 2.2.

Bij het arrest - in hoger beroep tegen voormeld vonnis d.d. 21 mei 2012 - , bij verstek  
gewezen ten aanzien van de eiser tot herstel het college van burgemeester en schepenen  
van de stad Antwerpen, en op tegenspraak gewezen ten aanzien van de eiser tot herstel de  
wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en de beklaagden \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ door  
het hof van beroep van Antwerpen, kamer 12, op 11 december 2013 werd onder meer als  
volgt beslist:

...

### 4.1. Omschrijving van de feiten

Conform de nota van het Openbaar Ministerie, dient de omschrijving der feiten sub A. en B.  
geactualiseerd te worden als volgt:

\* ...

\* tenlastelegging B.



Gezien de opheffing van het decreet van 4 februari 1977 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers bij artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S. 1 augustus 2013), in werking getreden op 11 augustus 2013, dienen de feiten der tenlastelegging sub B. thans als volgt omschreven te worden:

"bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 6, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 21 november 2008, 29 april 2011 en 29 maart 2013 als verhuurder, eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5 §3, eerste lid die niet voldoet aan de verelsten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon hetzij te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning,

namelijk

I.

van 25 mei 2009 tot 4 mei 2010.

- a) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de eerste verdieping vooraan  
  
ten nadele van en
- b) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de eerste verdieping achteraan  
  
ten nadele van en
- c) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de tweede verdieping vooraan  
  
ten nadele van
- d) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de tweede verdieping achteraan  
  
ten nadele van
- e) een appartement gelegen te zijnde het appartement  
op de derde verdieping achteraan



ten nadele van

f) een appartement gelegen te \_\_\_\_\_ zijnde het appartement  
op de vierde verdieping achteraan

ten nadele van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

II.

van 1 juni 2008 tot 7 december 2009,

een appartement gelegen te \_\_\_\_\_ zijnde het appartement op de  
vierde verdieping vooraan

ten nadele van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

...

Met betrekking tot de herstelvorderingen

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de herstelvordering van de  
wooninspecteur, mits de volgende aanpassing:

Beveelt de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ solidair werken uit te voeren aan het pand gelegen aan de  
\_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ om het pand dat het gebouw met de aanwezige  
woonentiteiten omvat te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met  
toepassing van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, binnen een termijn van ÉÉN JAAR  
vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt voor het geval de herstelmaatregelen niet binnen één jaar na het in kracht van  
gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat de  
wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad  
ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van  
art. 20bis §7 van het woondcreet;

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

Veroordeelt beklaagden solidair voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren  
van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een  
dwangsom van HONDERDVIJFENTWINTIG EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag



volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

Het bestreden vonnis wijzigend;

Verklaart de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad  
gegrond als volgt:

Beveelt de beklaagden en navolgende werken uit te voeren aan het pand gelegen aan de om het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentitelten omvat te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, hetgeen impliceert het herstellen van de volgende gebreken:

**A. technische vaststellingen in het gebouw:**

Deze gebreken van het gebouw hebben een impact op alle ruimten in het gebouw en bijgevolg op alle woningen in het gebouw;

**\* brandveiligheid:**

1. een onderzoek naar de brandveiligheid door brandweer is gewenst wegens het ontbreken van 2de vluchtweg, brandblusmiddelen en noodverlichting
2. de lift in het gebouw functioneert niet
3. de woningen zijn te bereiken via smalle houten trappen met kwartdraal (4 verdiepingen)

**\* risico op ontploffing en brand:**

4. tijdens het onderzoek werd vastgesteld dat er geen stop op de gasleidingen aanwezig was in de keuken van de woningen op de 4de verdieping; dit werd evenwel onmiddellijk hersteld na het onderzoek

**B. technische vaststellingen in de woning op de 1ste verdieping voor:**

**\* elektrocutiegevaar:**

1. er zijn toestellen klasse I (koelkast, koffiezet, boiler) aangesloten op niet-geaarde stopcontacten in de keuken
2. er zijn stopcontacten met aardingspin zonder aarding in alle woonvertrekken



\* gebreken elektriciteit:

3. er zijn geen 2 geaarde stopcontacten in de keuken aanwezig
4. er is geen keuringsverslag van de elektrische installatie aanwezig (wel sticker keuringsorganisme O.C.B.)
5. de stroomkringen in het elektrische verdeelbord werden onvoldoende benoemd

\* gebreken verlichting:

6. er is onvoldoende natuurlijk licht in de slaapkamer midden (geen raam naar buitenlucht)

\* gebreken verluchting:

7. er is geen opengaand raam naar buitenlucht of ventilatie aanwezig in de slaapkamer midden

C. technische vaststellingen in de woning op de 1ste verdieping achter:

\* vocht:

1. er is condensatievocht op de buitenmuren in de slaapkamer achteraan rechts
2. er is schimmelvorming op de aluminium ramen zonder thermische onderbreking

\* gebreken afwerking/verwerking:

3. er is geen kruk op de deuren van de slaapkamers

\* gebreken elektriciteit:

4. er is geen keuringsverslag van de elektrische installatie aanwezig (wel sticker keuringsorganisme O.C.B.)
5. de stroomkringen in het elektrische verdeelbord werden onvoldoende benoemd

\* gebreken verlichting:

6. er is onvoldoende natuurlijk licht in de slaapkamer rechts (geen raam naar buitenlucht)

\* gebreken verluchting:



7. er is geen opengaand raam naar de buitenlucht of ventilatie aanwezig in de slaapkamer rechts

\* andere gebreken:

8. er zijn afvallende deurtjes van de keukenkasten

\* woonbezetting:

9. de netto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 43,54 m<sup>2</sup>; derhalve is de woning aangepast voor bewoning door 3 personen; er werd vastgesteld dat de woning wordt bewoond door 6 personen; de woning is kleiner dan 70 m<sup>2</sup> en daarom onaangepast voor bewoning door 6 personen

**D. technische vaststellingen in de woning op de 2de verdieping voor:**

\* vocht:

1. er is schimmelvorming op de aluminium ramen zonder thermische onderbreking

\* gebreken elektriciteit:

2. er is geen keuringsverslag van de elektrische installatie aanwezig (wel sticker keuringsorganisatie O.C.B.)

3. de stroomkringen in het elektrische verdeelbord werden onvoldoende benoemd

4. het deurtje van het elektrische verdeelbord is afgebroken

\* gebreken verlichting:

5. er is onvoldoende natuurlijk licht in de slaapkamer midden (geen raam naar buitenlucht)

\* gebreken verluchting:

6. er is geen opengaand raam naar buitenlucht of ventilatie aanwezig in de slaapkamer midden

**E. technische vaststellingen in de woning op de 2de verdieping achter:**

\* vocht:

1. er is vochtschade aan de buitenmuur in de badkamer

2. er is schimmelvorming op de aluminium ramen zonder thermische onderbreking

PAGE 01-00000938683-0030-0050-01-01-4



\* gebreken verwarming:

3. er is geen warm water wegens defecte elektrische boiler

\* gebreken sanitair:

4. er is geen sproeikop op de kraan van het bad
5. het toilet in de badkamer is niet voorzien van een zitting

\* elektrocutiegevaar:

6. er is een stopcontact met aardingspin zonder aarding links van deur in slaapkamer links achteraan
7. er is een stopcontact zonder afdekplaatje ter hoogte van het kookvuur in de keuken

\* gebreken elektriciteit:

8. er is geen keuringsverslag van de elektrische installatie aanwezig (wel sticker keuringsorganisme O.C.B.)
9. de stroomkringen in het elektrische verdeelbord werden onvoldoende benoemd

\* gebreken verlichting:

10. er is onvoldoende natuurlijk licht in de slaapkamer rechts (geen raam naar buitenlucht)

\* gebreken verluchting:

11. er is geen opengaand raam naar buitenlucht of ventilatie aanwezig in de slaapkamer rechts

\* woonbezetting:

12. de netto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 43,54 m<sup>2</sup>; derhalve is de woning aangepast voor bewoning door 3 personen; er werd vastgesteld dat de woning wordt bewoond door 4 personen; de woning is kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en daarom onaangepast voor bewoning door 4 personen

F. technische vaststellingen in de woning op de 3de verdieping achter:

\* vocht:

┌ PAGE 01-00000936683-0031-0050-01-01-4 ─┐



1. er is schimmelvorming op de aluminium ramen zonder thermische onderbreking  
\* gebreken elektriciteit:
2. er is geen keuringsverslag van de elektrische installatie aanwezig (wel sticker keuringsorganisme O.C.B.)
3. de stroomkringen in het elektrische verdeelbord werden onvoldoende benoemd  
\* gebreken verlichting:
4. er is onvoldoende natuurlijk licht in de slaapkamer rechts (geen raam naar buitenlucht)  
\* gebreken verluchting:
5. er is geen opengaand raam naar buitenlucht of ventilatie aanwezig in de slaapkamer rechts

**G. technische vaststellingen in de woning op de 4de verdieping achter:**

- \* vocht:
1. er is schimmelvorming op de aluminium ramen zonder thermische onderbreking  
\* gebreken elektriciteit:
  2. er is geen keuringsverslag van de elektrische installatie aanwezig (wel sticker keuringsorganisme O.C.B.)
  3. de stroomkringen in het elektrische verdeelbord werden onvoldoende benoemd  
\* gebreken verlichting:
  4. er is onvoldoende natuurlijk licht in de slaapkamer rechts (geen raam naar buitenlucht)  
\* gebreken verluchting:
  5. er is geen opengaand raam naar buitenlucht of ventilatie aanwezig in de slaapkamer rechts
- \* andere gebreken:
6. er is geen afvoerleiding aan het overdrukventiel van de elektrische boiler in de keuken





binnen een termijn van ÉÉN JAAR vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt, voor het geval dat de herstelmaatregelen niet binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ en de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van art. 20bis §7 van het woondecreet;

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

Veroordeelt beklaagden solidair voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ van een dwangsom van HONDERD EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

### 2.3.

Bij het arrest, op tegenspraak gewezen door het hof van beroep Antwerpen, kamer 12, op 20 januari 2016 werd als volgt beslist:

[inzake rechtstreeks dagende partij \_\_\_\_\_ tegen de rechtstreeks gedaagde partijen 1. de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, 2. de PROCUREUR-GENERAAL BIJ HET HOF VAN BEROEP TE ANTWERPEN, 3. de STAC \_\_\_\_\_ en 4. \_\_\_\_\_ ]

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij \_\_\_\_\_ ex artikel 1385quinquies Ger.W. ten aanzien van de wooninspecteur en ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ ontvankelijk maar ongegrond;

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij \_\_\_\_\_ ex artikel 1385quinquies Ger.W. ten aanzien van het Openbaar Ministerie en ten aanzien van de rechtstreeks gedaagde \_\_\_\_\_ onontvankelijk;

Verklaart de vordering van de rechtstreeks gedaagde partij \_\_\_\_\_ ex artikel 1385quinquies Ger.W. ten aanzien van de Vlaamse wooninspecteur en ten aanzien van het



college van burgemeester en schepenen van de stad  
ongegrond;

ontvankelijk maar

...

*en dit uit hoofde van:*

- 1. Dagvaarding verzoek vaststelling onmogelijkheid uitvoeren werkzaamheden opgelegd bij arrest van 18 september 2013, met nr. C/1905/13, conform artikel 1385quinquies B.W.**

De rechtstreekse dagvaarding luidende als volgt:

Dat verzoekende partij op 29 april 2014 het pand, gelegen te  
verkocht aan consorten ;

***Dat Art. 20<sup>quater</sup> Wooncode stelt:***

*Als er op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 20bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, § 7, tweede lid.*

*De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.*

Dat consorten navolgende hebben verklaard in de akte van aankoop: "Kopers verklaren kennis te hebben van het vonnis dd. 21 mei 2012 en van de beslissing van het Hof van Beroep te Antwerpen betrekking heeft op het goed te inzake herstelmaatregel dewelke van toepassing is. Terzake verklaren kopers uitdrukkelijk voldoende ingelicht te zijn door de ondergetekende notaris;"

PAGE 01-00000938663-0034-0050-01-01-4





*Beveelt voor het geval de herstelmaatregel niet binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van art. 20bis §7 van het woondecreet;*

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

*Veroordeelt beklaagden solidair voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;*

**- Verklaart de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad                      gegrond als volgt:**

*Veroordeelt bekliaagden            en            navolgende werken uit te voeren aan het pand gelegen aan de                      te                      om het pand dat het gebouw met aanwezige woonentiteiten omvat te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, hetgeen impliceert het herstellen van de volgende gebreken:*

*{...}*

*Binnen een termijn van 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;*

*{...}*

*Binnen een termijn van 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;*

*Beveelt, voor het geval dat de herstelmaatregel niet binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat het college van burgemeester en schepenen van de stad                      en de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van art. 20bis §7 van het woondecreet;*



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

*Veroordeelt beklaagden solidair voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan het college van burgemeester en schepenen van de stad van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;"*

Het arrest van het Hof van beroep te Antwerpen zou betekend zijn op 4 juli 2014;

De wooninspectie eist dwangsommen vanaf 28 december 2014, gelijk aan 125 euro per dag;

Een eerste bevel tot betaling werd verstuurd op 15 april 2015;

Dat de akte van herstel stelt dat:

Onverminderd de rechten en plichten van partijen uit hoofde van hun overeenkomsten en onverminderd de verplichtingen van vorige eigenaars, dewelke ongewijzigd blijven ten aanzien van door hen gepleegde overtredingen, verbinden de nieuwe eigenaars, hiervoor de kopers genoemd, er zich toe, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregelen niet verjaard zijn, deze opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, §7, 2de lid van de Vlaamse Wooncode.

Dat consorten dit echter gedurende méér dan een jaar hebben nagelaten;

Dat verzoekende partij geen zeggingskracht heeft over het betreffend feit nu hij (i) niet langer eigenaar is en (ii) niet over de financiële middelen beschikt;

Dat op 20 mei 2015 gebleken is dat na hercontrole de werken nog lang niet waren afgewerkt om dwangsommen te doen stoppen;

Dat consorten geen aanstalten maken om spoedig werken uit te voeren en dat verzoekende partij intussen een procedure heeft opgestart voor de rechtbank van eerste



aanleg om consorten aan te manen onder verbeurte van een dwangsom om de werken op te starten;

Verzoekende partij heeft momenteel géén inkomsten, geen OCMW steun noch andere steun;

Verzoekende partij bevindt zich in een moeilijke en kwetsbare psychische en fysieke situatie;

\*

Dat verzoekende partij geen enkele zeggingskracht heeft en derhalve in de **de facto onmogelijkheid** is over het uitvoeren van de werken nu hij (i) niet langer eigenaar is en (ii) niet over de financiële middelen beschikt;

Dat de wooninspectie intussen overgegaan is tot het opvorderen van de dwangsommen, gelijk aan 125 euro per dag;

Dat op 20 mei 2015 gebleken is dat na hercontrole de werken nog lang niet waren afgewerkt om dwangsommen te doen stoppen;

Dat artikel 1385quinquies stelt: *"de rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.*

*Voorzover de dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad, kan de rechter hoor niet opheffen of verminderen."*

Dat verzoekende partij uw Hof conform artikel 1385quinquies Ger.W. verzoekt om de dwangsommen op te heffen, verschuldigd na verkoop van het pand in april 2015;

Dat verzoekende partij geen enkele zeggingskracht meer heeft over de dwangsommen;

Dat de toepassingsvoorwaarden van artikei 1385quinquies Ger.W. vervuld zijn;



Dat het een gekend fenomeen is dat ondanks het feit dat de wooninspectie of de stad Antwerpen de werken zelf mag uitvoeren op kosten van de eigenaar, deze dit niet zal doen;

Dat het Hof zeker niet mild is in zijn rechtspraak inzake rechtsmisbruik bij het opeisen van dwangsommen:

*"Het hoog oplopen van een bedrag aan verschuldigde dwangsommen is een logisch gevolg van de bewuste keuze van eiser om geen uitvoering te geven aan het definitief rechterlijk bevel tot herstel. Daardat eiser zelf gedurende lange tijd heeft nagelaten om het arrest waarbij een dwangsom werd opgelegd uit te voeren, kan hij zich nu niet beroepen op het feit dat er een wanverhouding zou zijn ontstaan tussen de verbeurde dwangsommen en de uit te voeren herstelmaatregel. Hij was trouwens op geregelde tijdstippen op de hoogte van een bedrag aan de reeds verbeurde dwangsommen (gelet op de betekeningen die plaatsvonden) en kon aldus zelf het risico op zijn stilzitten perfect inschatten. Hij kan thans de stedenbouwkundige inspecteur, die handelt ingevolge het stilzitten, dan ook niet beschuldigen van rechtsmisbruik." (Antwerpen nr. 2012/AR/1949, 15 mei 2013)*

Deze strenge rechtspraak is in casu niet van toepassing nu verzoekende partij geen eigenaar meer is van het pand, maar wel nog gehouden is. In deze is er dus een onmogelijkheid om de dwangsommen zelf te doen stoppen. In casu zijn dwangsommen starten te lopen in december 2014, daar waar onroerend goed reeds verkocht was in april 2014.

Bovendien is de vraag van de wooninspectie in deze onredelijk gelet op de inspanningen die verzoekende partij heeft geleverd om uit deze penibele situatie te geraken; De maatstaf is in deze niet de absolute onmogelijkheid, maar wel wat redelijkerwijze onmogelijk is;

Dat verzoekende partij derhalve verkocht heeft opdat er zou kunnen hersteld worden;

Dat verzoekende partij hier een bezwaar heeft ingediend tegen de heffing van belastingen, totaal 4262,40 euro gelet op de problematiek aangekaart door de wooninspectie voor het aanslagjaar 2014;

### **TEN EINDE:**

Om voormelde redenen en alle andere op tijd en stond te doen gelden en alhier uitdrukkelijk voorbehouden;



De vordering van verzoekende partij conform artikel 1385quinquies Ger.W. ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens de dwangsommen opgelegd door de wooninspectie en verleend aan de stad Antwerpen naar het verleden als naar de toekomst op te heffen, minstens te verminderen, dan wel op te schorten tot op het ogenblik dat de kopers, consorten de nodige werken zullen hebben uitgevoerd;

Gedaagden solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot betaling van de procedurekosten, zijnde de dagvaardingskosten, de rolrechten en de rechtsplegingsvergoeding, deze laatste voorlopig begroot op 1320 euro;

Het te wijzen arrest uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel en zonder zekerheidsstelling en met uitsluiting van kantonnement;

Eis gesteund op de gegrondheid der vordering, de wetten, de besluiten en de gebruiken terzake, zonder enige nadelige erkenning hoe dan ook en onder voorbehoud van alle hoegenaamde rechten;

### **3. Rechtspleging voor het hof**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 28.06.2017.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn advies,
- de rechtstreeks gedaagde partij sub 1 in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd,
- de rechtstreeks gedaagde partijen in gemeenverklaring sub 2 en 3 in hun middelen van verdediging ontwikkeld door hun raadsman voornoemd,
- de rechtstreeks dagende partij in persoon en in zijn middelen ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.





#### **4. Beoordeling**

##### **4.1. Bevoegdheid**

Dit hof heeft bij arrest van 11.12.2013 enerzijds het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, kamer 1C d.d. 21.05.2012 bevestigd mits in het arrest vermelde aanpassingen, en anderzijds dit vonnis gewijzigd in die zin dat de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad , in tegenstelling tot de beslissing van de eerste rechter, door het hof ook gegrond werd verklaard.

De rechtstreeks dagende partij werd solidair met de heer veroordeeld tot betaling van dwangsommen aan respectievelijk de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad bij vertraging in de uitvoering van deze herstelmaatregelen.

Gelet op deze door het hof doorgevoerde aanpassingen en wijzigingen van het bestreden vonnis, dient dit hof dan ook beschouwd te worden als de rechter die de dwangsom heeft opgelegd. Het hof is derhalve bevoegd om te oordelen over de vorderingen ex artikel 1385quinquies Ger.W.

##### **4.2. Ontvankelijkheid van de vorderingen ten aanzien van de rechtstreeks gedaagde partijen**

De vordering van de rechtstreeks dagende partij ex artikel 1385quinquies Ger.W. is ontvankelijk ten aanzien van de wooninspecteur, aangezien de wooninspecteur schuldeiser is van de dwangsom.

Ten aanzien van de heer en mevrouw wordt enkel gevorderd het tussen te komen arrest gemeen te verklaren. Deze vordering tot gemeenverklaring is eveneens ontvankelijk.

##### **4.3. Beoordeling ten gronde**

###### **4.3.1. Voorgaande procedure ex artikel 1385quinquies Ger.W.**



De huidige vordering van de rechtstreeks dagende partij betreft opnieuw een vordering op grond van artikel 138*Squinquies* van het Gerechtelijk Wetboek waarvoor deze kamer zoals hierboven reeds gesteld bevoegd is.

Bij rechtstreekse dagvaarding d.d. 24.06.2015 heeft de rechtstreeks dagende partij reeds een gelijkaardige vordering ingesteld tegen de wooninspecteur, tegen de procureur-generaal bij het hof van beroep te Antwerpen, tegen de stad en tegen de heer waarbij de voorgehouden onmogelijkheid tot het uitvoeren van de hoofdveroordeling werd gebaseerd op:

- het feit dat de rechtstreeks dagende partij geen enkele zeggingskracht meer had over de woning die het voorwerp uitmaakt van de herstellvorderingen, aangezien hij deze op 29.04.2014 verkocht had;
- de bewering dat rechtstreeks dagende partij niet over de financiële middelen beschikte om het herstel uit te voeren.

Bij arrest van deze kamer d.d. 20.01.2016 werd:

- de vordering van de rechtstreeks dagende partij ex artikel 138*Squinquies* van het Gerechtelijk Wetboek ten aanzien van de wooninspecteur en ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen van de stad ontvankelijk, doch ongegrond verklaard;
- de vordering van de rechtstreeks dagende partij ex artikel 138*Squinquies* van het Gerechtelijk Wetboek ten aanzien van het Openbaar Ministerie en ten aanzien van de heer onontvankelijk verklaard;
- de vordering van de rechtstreeks gedaagde partij ex artikel 138*Squinquies* van het Gerechtelijk Wetboek ten aanzien van het Openbaar Ministerie en ten aanzien van de Vlaamse wooninspecteur en ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen van de stad ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

#### 4.3.2. Gezag van gewijsde van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016

In zoverre de huidige vordering van de rechtstreeks dagende partij ten aanzien van de wooninspecteur gebaseerd is op (1) het feit dat de rechtstreeks dagende partij Ingevolge de verkoop d.d. 29.04.2014 geen enkele zeggingskracht meer heeft over de woning die het voorwerp uitmaakt van de herstellvorderingen, of op (2) de bewering dat hij niet over de



financiële middelen beschikt om het herstel uit te voeren, is de vordering van de rechtstreeks dagende partij onontvankelijk gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016 tussen enerzijds de rechtstreeks dagende partij en anderzijds de rechtstreeks gedaagde partij.

In zoverre de huidige vordering van de rechtstreeks dagende partij gebaseerd is op het feit dat de gedaagden in gemeenverklaring en de nodige herstelwerken nog niet hebben uitgevoerd (zie blz. 28 en 29 conclusies rechtstreeks dagende partij), is de vordering van de rechtstreeks dagende partij eveneens onontvankelijk gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016. Het hof oordeelde in dit arrest op blz. 21 immers reeds op gemotiveerde wijze dat de rechtstreeks dagende partij zich hierop niet kan beroepen.

In zoverre de huidige vordering van de rechtstreeks dagende partij gebaseerd is op het feit dat de eisers tot herstel (nog) niet zelf zijn overgegaan tot herstel (zie blz. 29 en 30, blz. 34 en 35 conclusies rechtstreeks dagende partij), is de vordering van de rechtstreeks dagende partij eveneens onontvankelijk gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016. Het hof oordeelde in dit arrest op blz. 21 immers reeds op gemotiveerde wijze dat de rechtstreeks dagende partij zich evenmin hierop kan beroepen.

Het gezag van gewijsde blijft immers niet beperkt tot het beschikkende gedeelte van de rechterlijke beslissing, doch kleeft ook aan de redenen of motieven waarop de beslissing noodzakelijk steunt.

Bijgevolg kan de voorgehouden onmogelijkheid tot het uitvoeren van de bij arrest d.d. 11.12.2013 opgelegde herstelmaatregelen enkel gebaseerd zijn op nieuwe elementen die dateren van na uitspraak van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016, en die voor de rechtstreeks dagende partijen een materiële of morele onmogelijkheid zouden vormen in de zin van artikel 138*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek.

#### **4.3.3. Wat betreft het enige nieuwe element dat door de rechtstreeks dagende partij wordt ingeroepen in huidige procedure**

De enige nieuwe omstandigheid die door de rechtstreeks dagende partij wordt aangehaald, betreft de welgering van de door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder om zich op basis van het arrest van dit hof d.d. 11.12.2013 toegang te verschaffen tot het betreffende pand teneinde tot uitvoering van de bevolen herstelmaatregel over te gaan.



Volgens deze gerechtsdeurwaarder zou het arrest van dit hof d.d. 11.12.2013 niet volstaan als uitvoerbare titel op grond waarvan de bevolen herstelmaatregel gedwongen zou kunnen worden uitgevoerd zonder toestemming of medewerking van de huidige eigenaars van het betreffende pand.

Deze stelling kan niet gevolgd worden. De herstellvordering die bij een uitvoerbaar vonnis of arrest werd bevolen is immers tegenstelbaar aan de nieuwe eigenaar van het pand, die deze herstellvordering dient te ondergaan. Hiertoe vormt het arrest van dit hof d.d. 11.12.2013, waarbij de rechtstreeks dagende partij werd veroordeeld om het herstel uit te voeren, de uitvoerbare titel, op grond waarvan een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder de bevolen herstelmaatregel gedwongen kan uitvoeren.

De gedaagden in gemeenverklaring en kunnen zich als nieuwe eigenaars van het pand niet verzetten tegen de regelmatige uitvoering van het arrest d.d. 11.12.2013 door een gerechtsdeurwaarder, net zoals zij zich niet kunnen verzetten tegen de regelmatige uitvoering van het arrest d.d. 11.12.2013 door een gerechtsdeurwaarder wanneer dit op initiatief zou gebeuren van een partij die door de rechter gemachtigd werd om ambtshalve ervan te voorzien op kosten van de tot herstel veroordeelden op grond van art. 20bis §7 van het Woondecreet, zijnde in casu de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen. Ook voor deze laatste partijen zou het arrest d.d. 11.12.2013 de uitvoerbare titel vormen, op grond waarvan de daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder de bevolen herstelmaatregel gedwongen kan uitvoeren.

Wanneer door de rechtstreeks dagende partij wordt voorgehouden dat er problemen zouden zijn met de uitvoering van de herstelmaatregel (ingevolge weigering tot medewerking door de huidige eigenaars), betreft dit een uitvoeringsgeschil waarvoor enkel de beslagrechter bevoegd is.

Het feit dat één gerechtsdeurwaarder weigert om op basis van het arrest van dit hof d.d. 11.12.2013 over te gaan tot gedwongen uitvoering van de herstelmaatregel, kan geenszins overmacht uitmaken in hoofde van de opdrachtgever van deze gedwongen uitvoering, zijnde de rechtstreeks dagende partij. Niets weerhield de rechtstreeks dagende partij er immers van om de uitvoerbare titel vervolgens over te maken aan een andere gerechtsdeurwaarder.

Bij lezing van het proces-verbaal van vaststelling d.d. 26.10.2016 van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder (stuk 3.i van de rechtstreeks dagende partij) stelt het hof vast dat de aangezochte gerechtsdeurwaarder zich op verzoek van de rechtstreeks dagende partij op 26.10.2016 ter plaatse heeft begeven, doch dat de rechtstreeks dagende partij tevens *“een mogelijke kandidaat-koper heeft uitgenodigd, die*



ook aanwezig is". De bedoeling was derhalve klaarblijkelijk niet om over te gaan tot de gedwongen uitvoering van de herstelmaatregel, doch wel om zich met behulp van een gerechtsdeurwaarder toegang te verschaffen tot het pand samen met een kandidaat-koper, opdat deze laatste het pand aan de binnenzijde zou kunnen aanschouwen.

Er is slechts sprake van een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek indien zich een situatie voordoet waarin de dwangsom als dwangmiddel, dlt wij zeggen als geldelijke prikkel om de nakoming van de veroordeling zoveel als mogelijk te verzekeren, zijn zin verliest. Dat is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan hij heeft betracht.

Dat is hier in deze zaak evenwel niet het geval, vermits de rechtstreeks dagende partij slechts aan één gerechtsdeurwaarder opdracht heeft gegeven om op basis van het arrest d.d. 11.12.2013 over te gaan tot gedwongen uitvoering van de bevolen herstelmaatregel, en hij zich onmiddellijk heeft neergelegd bij de (onterechte) weigering door deze aangezochte gerechtsdeurwaarder.

De weigering van de door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder om zich op basis van het arrest van dit hof d.d. 11.12.2013 toegang te verschaffen tot het betreffende pand teneinde tot uitvoering van de bevolen herstelmaatregel over te gaan, maakt derhalve geen overmacht uit. Bovendien betrof de vraag om met een potentiële koper toegang te verkrijgen tot het pand géén vraag tot uitvoering (zijnde herstel).

Ter zitting van het hof d.d. 28.06.2017 hebben de raadslieden van de rechtstreeks dagende partij en van de gedaagden in gemeenverklaring en bevestigd dat er tussen partijen besprekingen bezig zijn en dat er zelfs een aanvang is genomen met de uitvoering van het opgelegde herstel. Dit gegeven bevestigt dat de uitvoering van de herstelmaatregel wel degelijk mogelijk is, en dat er van enige overmacht geen sprake is.

Het hof gaat tenslotte ook niet in op de vraag tot het opschorten van de dwangsommen gedurende een te bepalen termijn of het verminderen van de dwangsommen aangezien het, zoals hierboven reeds uiteengezet, van oordeel is dat geen van de door de rechtstreeks dagende partij ingeroepen elementen voor hem een blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid (nhielden om aan de opgelegde herstelmaatregelen te voldoen.

Art. 1385*quinquies* Ger.W. bepaalt overigens dat de rechter de dwangsom niet kan opheffen of verminderen, voor zover deze dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad. Bijgevolg kan de vordering van de rechtstreeks dagende partij alleszins geen betrekking



hebben op de dwangsommen die reeds verbeurd waren voordat van de door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder uitdrukkelijk heeft geweigerd om zich op basis van het arrest van dit hof d.d. 11.12.2013 toegang te verschaffen tot het betreffende pand teneinde tot uitvoering van de bevolen herstelmaatregel over te gaan.

De vordering van de rechtstreeks dagende partij tot opheffing, gehele of gedeeltelijke kwijtschelding, minstens vermindering dan wel opschorting van de dwangsommen is derhalve ongegrond.

#### **4.3.4. De vordering tot het bevelen dat de rechtstreeks dagende partij zich vrij toegang kan verschaffen tot het pand**

In het beschikkend gedeelte van zijn beroepsconclusie vordert de rechtstreeks dagende partij om *“desgevallend te bevelen dat de heer ondanks aanwezigheid van de huurders, nieuwe kopers of andere derden, zich vrij toegang kon verschaffen tot het betreffend onroerend goed, desgevallend met behulp van een gerechtsdeurwaarder, al dan niet bijgestaan door de uitvoerende macht, zijnde politiediensten, dit om uitvoering te kunnen geven aan de opgelegde plicht om in herstel te kunnen voorzien, waarbij de koper bovendien verplicht wordt om hem een sleutel over te maken van het pand, dit laatste onder verbeurde van een dwangsom minimaal gelijk aan de dwangsom aan hem opgelegd om één en ander in orde te brengen”*.

Deze vordering is ongegrond, om reden dat deze vordering niet kadert binnen de mogelijkheden van art. 1385quinquies Ger.W. ('opheffing, opschorting of vermindering van de dwangsom') en om reden dat het arrest van dit hof d.d. 11.12.2013 reeds de uitvoerbare titel vormt voor een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder om zich toegang te verschaffen tot het betreffende pand teneinde tot uitvoering van de bevolen herstelmaatregel over te gaan.

#### **4.3.5. De vordering tot het organiseren van een plaatsbezoek alvorens recht te doen**

In ondergeschikte orde vordert de rechtstreeks gedaagde partij om *“desgevallend een plaatsbezoek te organiseren alvorens verder recht te doen om de huidige situatie te kunnen nagaan, al dan niet in aanwezigheid van een architect-expert (mini-expertise) om zodoende een schatting te kunnen maken van de nog te maken kosten. Een redelijke termijn te voorzien dat eventuele werkzaamheden door de heer vervolgens uitgevoerd kunnen worden, zijnde een termijn van minimaal één jaar.”*

COVER 01-00000938683-0046-0050-01-02-1



Ook deze vordering is ongegrond, aangezien het hof voldoende ingelicht is over de toestand van het bewuste pand teneinde uitspraak te kunnen doen over de huidige vordering van de rechtstreeks dagende partij ex art. 1385quinquies Ger.W.

In zijn arrest d.d. 11.12.2013 heeft dit hof reeds een redelijke termijn van één jaar toegekend voor het uitvoeren van de opgelegde herstelmaatregelen, zodat thans (bijna 4 jaar na uitspraak van het arrest d.d. 11.12.2013) geen nieuwe termijn voor uitvoering dient te worden bepaald.

#### **4.3.6. De vordering tot gemeenverklaring**

De vordering tot gemeenverklaring van huidig arrest aan de heer en mevrouw is gegrond.

#### **4.4. De kosten**

Aan de rechtstreeks gedaagde partijen kan in deze geen rechtsplegingsvergoeding opgelegd worden en evenmin worden toegekend.

### **5. Wettelijke bepalingen**

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 182, 183, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7 van het Strafwetboek
- 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek

### **6. Bestissing**

Het hof,



Rechtdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de rechtstreekse vordering op grond van art. 138<sup>quinquies</sup> Ger.W., als volgt:

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij, in zoverre deze gebaseerd is op (1) het feit dat de rechtstreeks dagende partij ingevolge de verkoop d.d. 29.04.2014 geen enkele zeggingskracht meer heeft over de woning die het voorwerp uitmaakt van de herstellvorderingen, of op (2) de bewering dat hij niet over de financiële middelen beschikt om het herstel uit te voeren, onontvankelijk gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016;

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij, in zoverre deze gebaseerd is op het feit dat de gedaagden in gemeenverklaring en de nodige herstelwerken nog niet hebben uitgevoerd, onontvankelijk gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016;

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij, in zoverre deze gebaseerd is op het feit dat de elzers tot herstel (nog) niet zelf zijn overgegaan tot herstel, onontvankelijk gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van dit hof d.d. 20.01.2016;

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij tot opheffing, gehele of gedeeltelijke kwijtschelding, minstens vermindering dan wel opschorting van de dwangsommen voor het overige ongegrond;

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij tot het bevelen dat de rechtstreeks dagende partij zich – desgevallend met behulp van een gerechtsdeurwaarder en/of de politie – vrij toegang kan verschaffen tot het pand, ongegrond;

Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij tot het organiseren van een plaatsbezoek (al dan niet in aanwezigheid van een deskundige) alvorens recht te doen, alsmede de vordering tot het voorzien van een redelijke termijn van uitvoering, ongegrond;

Verklaart de vordering tot gemeenverklaring van huidig arrest aan de heer en mevrouw  
gegrond;

De kosten

PAGE 01-00000938683-0048-0050-01-02-4





Veroordeelt de rechtstreeks dagende partij tot de kosten van de procedure, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 0 euro;

Wijst de vordering van de rechtstreeks gedaagde partij, zijnde de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest, tot het bekomen van een rechtsplegingsvergoeding, af.



Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, kamer 4C (voorheen kamer 12), samengesteld uit:

L. Knapen raadsheer d.d. voorzitter

J. Daenen raadsheer

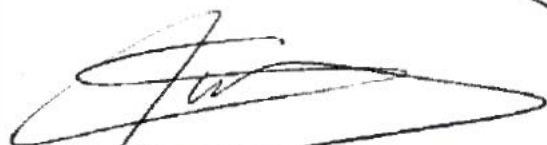
J. Decoker raadsheer

en in openbare terechtzitting van 27 september 2017

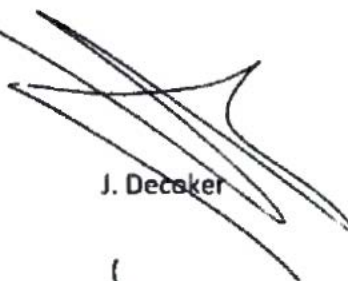
uitgesproken door L. Knapen, raadsheer d.d. voorzitter

In aanwezigheid van het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

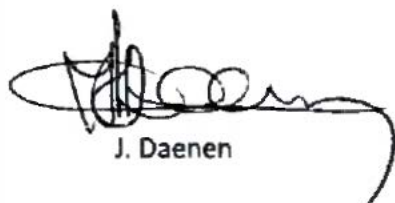
met bijstand van griffier J. Geysmans



J. Geysmans



J. Decoker



J. Daenen



L. Knapen

