



Kopie
art 792 Ger. W.
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

001911

Repertoriumnummer 2021 / 4608
Datum van uitspraak 31 mei 2021
Rolnummer 2020/AR/1288

Uitgifte

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

Mededeelbaar aan de ontvanger

Hypotheekwet

Eindarrest

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

kamer B3E1
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002163978-0001-0012-01-01-1



De heer
wonende te
RRN

appellant,
in persoon verschenen en bijgestaan door mr. advocaat te

**tegen het vonnis van de 5^{de} kamer van de rechtbank van eerste aanleg
Limburg, afdeling Hasselt van 8 april 2020, gekend onder het rolnummer
18/2053/A**

tegen

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,
met zetel te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,

geintimeerde,
vertegenwoordigd door mr. advocaat te
ref.

Gezien het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt van 8 april 2020, dat volgens verklaring van partijen niet betekend werd;

Gezien het verzoekschrift tot hoger beroep van neergelegd ter griffie op 6 augustus 2020, dat tijdig en regelmatig naar vorm is.



1. DE FEITEN EN ANTECEDENTEN

1.

Op 19 september 2018 ging DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (hierna HET VLAAMS GEWEST) over tot dagvaarding van (hierna) om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt.

Zijn vordering strekte ertoe:

- te zien en te horen veroordelen tot uitvoering van het herstel ex artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode m.b.t. het onroerend goed gelegen te zijnde het integraal wegwerken van alle gebreken aan het pand zodat het zou voldoen aan alle minimale woonkwaliteitseisen, zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
- te bevelen dat het herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden, dewelke begint te lopen vanaf de betekening van het vonnis;
- te bevelen dat bij niet-uitvoering van de bevolen herstelmaatregelen binnen de gestelde termijn, aan een dwangsom zou worden opgelegd van 150 EUR per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn;
- te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W.;
- bij gebreke aan uitvoering door aan HET VLAAMS GEWEST en aan het college van burgemeester en schepenen machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met kosten ten laste van

HET VLAAMS GEWEST zette in de dagvaarding uiteen dat de eigenaar-verhuurder was van het onroerend goed, gelegen te dat sedert maart 2013 verhuurd werd aan een zekere

Na een woonstcontrole door de politie en een onderzoek inzake woonkwaliteit kwam volgens HET VLAAMS GEWEST vast te staan dat de woning ernstige gebreken vertoonde, waarbij 152 strafpunten werden weerhouden waardoor deze woning volgens HET VLAAMS GEWEST ongeschikt en zelfs onbewoonbaar was, reden waarom op 10 juni 2013 een herstellvordering geformuleerd werd.

Door het parket werd het strafdossier geseponeerd maar het college van burgemeester en schepenen sloot zich aan bij de herstellvordering.

PAGE 01-00002163978-0003-0012-01-01-4



Volgens HET VLAAMS GEWEST werd diverse malen de mogelijkheid gegeven om tot vrijwillig herstel over te gaan doch hij ging daar niet op in.

2.

In het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt van 8 april 2020 werd veroordeeld tot uitvoering van het herstel m.b.t. het kwestieuze onroerend goed inhoudende het integraal wegwerken van alle gebreken aan het pand opdat dit zou voldoen aan alle minimale woonkwaliteitseisen, zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dit binnen een termijn van 18 maanden, die begint te lopen vanaf de betekening van het vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hogervermelde hersteltermijn met een maximum van 100.000 EUR

Verder werd voor recht gezegd dat er geen aanleiding bestond tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W. en werd, bij gebreke aan uitvoering door HET VLAAMS GEWEST en het College van burgemeester en schepenen gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met alle kosten ten laste van

Ten slotte werd veroordeeld tot de gedingkosten.

3.

Bij een op 6 augustus 2020 neergelegd verzoekschrift tekende hoger beroep aan.

Daarin verzoekt hij het hof het bestreden vonnis te vernietigen, HET VLAAMS GEWEST te veroordelen wegens roekeloos geding, de door de eerste rechter opgelegde boete flink te reduceren en HET VLAAMS GEWEST te veroordelen tot de gedingkosten.

4.

HET VLAAMS GEWEST verzoekt het hof het hoger beroep van af te wijzen en het bestreden vonnis te bevestigen



5.

In latere conclusies verzocht met bijstand van een advocaat het bestreden vonnis te vernietigen, de vordering van HET VLAAMS GEWEST ongegrond te verklaren, ondergeschikt de aard van de herstelling te definiëren als afbraak van het pand en de hersteltermijn te verlengen naar 36 maanden.

Hij betwist niet en erkent de verkrotte toestand van het pand en stelt dat hij in 2016 een vergunning bekwam om de woning af te breken om er een garage te bouwen.

Hij houdt voor met een aantal persoonlijke moeilijkheden te zijn geconfronteerd geworden van 1999 tot heden, waardoor de werken nog niet werden uitgevoerd.

Ook houdt hij voor dat eerstdaags een burgerlijke procedure zou worden opgestart tegen de vorige bewoner van het pand, de heer

6.

De zaak werd behandeld op de zitting van 10 mei 2021. Partijen verklaarden dat alle conclusies in de debatten mochten blijven en de heer werd door het hof gehoord.

In het inleidende verzoekschrift werd verkeerdelijk vermeld dat hoger beroep werd aangetekend tegen het bestreden vonnis van 16 april 2020, hetgeen duidelijk een materiele misslag is en aldus dient gelezen te worden als 8 april 2020

2. BEOORDELING

7.

Overeenkomstig het vroegere artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen) wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking heeft gesteld, wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 (thans artikel 3 1 Vlaamse Codex Wonen), rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro



Overeenkomstig artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen) kan de rechtbank, naast de straf, de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning conform te maken.

8.

Uit de overtuigingsstukken waarop het hof vermag acht te slaan blijkt dat het kwestieuze pand te _____ vanaf maart/april 2013 bewoond werd door _____ die in eerste instantie verklaarde dat er geen huurcontract werd afgesloten. Hij verklaarde verder er alleen te wonen mits hij voor de eigenaar een aantal verbouwingswerken zou uitvoeren. Hij verklaarde met de eigenaar een mondelinge afspraak te hebben afgesloten dat hij geen huur diende te betalen totdat alle werken uitgevoerd waren en dat hij nadien nog zes maanden gratis mocht wonen.

Vast staat dat _____ zich officieel liet inschrijven op het kwestieuze adres en er zeker tot einde 2014 officieel verbleef.

Het hof leidt hieruit af dat _____ de woning betrokken had met medeweten van _____ als eigenaar. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de door _____ op 20 juni 2013 afgelegde verklaring en de door hem naderhand neergelegde klacht (stuk 6 VLAAMS GEWEST). Het hof baseert zich hiervoor op volgende elementen

- in strijd met hetgeen _____ voorhoudt alsdat _____ slechts een domicilieadres zou nodig gehad hebben, blijkt uit de door de verbalisanten gedane vaststellingen dat op 29.03.2013 het pand niet bemeubeld was en op 09.04.2013 (door toedoen van _____) wel bemeubeld was, hetgeen wijst op effectieve bewoning van het pand door _____
- _____ verklaarde de sleutel van het kwestieuze pand te hebben gegeven aan _____ met het oog op het uitvoeren van werken. Dat _____ niet op de hoogte was van het feit dat het pand plots bewoond werd door _____ kan niet worden aangenomen, nu hij als bouwheer de door _____ uitgevoerde/uit te voeren werken op regelmatige tijdstippen diende te controleren en alsdan – zoals de verbalisanten dit ook deden – had moeten vaststellen dat het pand in tegenstelling tot maart 2013 plots bemeubeld en dus bewoond was;
- _____ diende hoe dan ook regelmatig de nodige controles uit te voeren, te meer hij in zijn verklaring aan de verbalisanten voorhield dat _____ in het verleden in een ander pand zijn inschrijving had genomen zonder toestemming of medeweten van _____



- Uit de door (voornamelijk lastens de buur van het kwestieuze pand) neergelegde klacht (stuk 6 VLAAMS GEWEST) blijkt dat hij weet had dat het kwestieuze pand verhuurd werd (*‘Wij eisen dat beide schouwen worden opgemetst op zijn kosten, zodat ze terug bruikbaar zijn. De huurder heeft de woning moeten verwarmen met elektrische kachels wat hem veel aan elektriciteit kostte’*). Het hof leidt hieruit af dat aldus erkent dat het pand effectief verhuurd werd. Het hof voegt hieraan ten overvloede toe dat de verbalisanten hebben vastgesteld dat de beide ruimten van het kwestieuze pand door verwarmd werden met een elektrisch vuurtje;
- heeft bovendien pas in 2015, dus nadat het pand verlaten had, klacht neergelegd wegens beweerdelijk valse domiciliëring.

Hieraan wordt evenmin afbreuk gedaan doordat aanvankelijk aan de verbalisanten meedeelde dat hij in het bezit was van een huurcontract dat hij op 15.04.2013 zou komen laten zien, nu op 15.04.2013 liet weten dat er geen contract was en dit ook niet door wordt voorgelegd.

Het hof komt aldus tot de conclusie dat het kwestieuze pand door werd verhuurd aan, minstens ter beschikking werd gesteld van , zodat hij te aanzien is als de verhuurder, minstens als diegene die de woning ter beschikking heeft gesteld in de zin van artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen)

9.

Verder stelt het hof vast dat zowel uit het verslag van de lokale politie (stuk 2a VLAAMS GEWEST) als uit het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning (stuk 2^e VLAAMS GEWEST) blijkt dat de kwestieuze woning behept was met 152 strafpunten, waardoor het pand niet meer beantwoordde aan de vereisten, zoals opgenomen in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen), en onbewoonbaar was, hetgeen door niet betwist en zelfs erkend wordt (*“maar de laatste jaren is het pand echt verloederd. Het is volledig rot”* (verklaring d.d. 20.06.2013 – stuk 6 VLAAMS GEWEST)).

Het hof voegt daaraan toe dat HET VLAAMS GEWEST ten genoegen van rechte aantoonde dat ook onder de nieuwe regelgeving die vanaf 01.01.2021 van kracht is, de gebreken aan de kwestieuze woning nog steeds strafbaar zijn en de onbewoonbaarheid van het pand tot gevolg zou hebben.



10.

Het hof kan met de voorliggende getuigenverklaringen (stukken 4, 5 en 12 COX) geen rekening houden, nu:

- de meeste verklaringen dateren van 6 à 7 jaar na de feiten;
- uit de verklaringen niet kan worden afgeleid welke de verwantschap is van de getuigen met en/of ,
- uit de verklaringen niet kan worden afgeleid hoe en in welke mate het begrip 'inwonen' begrepen werd door de betrokken getuigen, te meer het loutere feit dat er sprake zou zijn van louter inwonen op zich niet betekent dat geen sprake kan zijn van huur of een ter beschikking stellen van de woning door

11

Het hof voegt daar nog aan toe dat het PV van vaststelling van 29 08.2019 (stuk 7) en de navolgende foto's (stuk 8 COX) enkel aantonen dat op datum van vaststelling allerlei afval en rommel aanwezig was in de kwestieuze woning van

Verder stelt het hof vast dat de pogingen van om met een architect een stedenbouwkundige vergunning te bekomen om het kwestieuze pand te verbouwen uiteindelijk resulteerde in de afgifte van een vergunning op 12 december 2016. Indien ervoor geopteerd heeft de werken niet binnen de wettelijke termijn van 2 jaar aan te vangen, is dat zijn goed recht maar dit heeft voor gevolg dat door zijn toedoen hij thans niet meer beschikt over een geldige stedenbouwkundige vergunning. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan doordat het niet uitvoeren van de vergunning van 2016 ingegeven was teneinde een strafrechtelijke of burgerlijke procedure veilig te stellen.

Als gevolg hiervan kan het hof niet ingaan op de door in ondergeschikte orde gevraagde herdefiniering van de aard van de herstelling als afbraak van het pand.

kan trouwens niet gevolgd worden waar hij voorhoudt dat hij de afloop van de strafrechtelijke procedure diende af te wachten alvorens een burgerlijke procedure op te starten. Als beweerdelijk slachtoffer rust op hem een schadebeperkingsplicht. bevestigt in conclusies dat het kwestieuze pand einde 2014 verlaten had, zodat hij alsdan het nodige had dienen te doen om minstens tegensprekelijke vaststellingen te laten plaatsvinden. voldoet hoe dan ook niet aan voormelde schadebeperkingsplicht door meer dan 7 jaar nadat het pand verlaten heeft nog steeds niet te zijn overgegaan tot het opstarten van een burgerlijke procedure.



12.

M.b.t de door _____ gedane inschrijving oordeelt het hof als volgt.

Uit de voorliggende stukken blijkt dat _____ op het kwestieuze adres was ingeschreven na grondig uitgevoerde controles.

De wetgeving ter zake de inschrijving in de registers van bevolking ten tijde van de vastgestelde problematiek in deze zaak werd geregeld door artikel 1, §1 van de wet van 19 juli 1991, dat ten tijde van de inschrijving luidde als volgt:

“Art 1

§ 1

In elke gemeente worden gehouden:

1°

bevolkingsregisters waarin ingeschreven worden op de plaats waar zij hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben, ongeacht of zij er aanwezig dan wel tijdelijk afwezig zijn, de Belgen en de vreemdelingen die toegelaten of gemachtigd zijn om voor een langere termijn dan drie maanden in het Rijk te verblijven, die gemachtigd zijn zich er te vestigen, of die om een andere reden ingeschreven worden overeenkomstig de bepalingen van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, met uitzondering van de vreemdelingen die zijn ingeschreven in het in 2° bedoelde register (...).”

De wetgeving ter zake de inschrijving in de registers van bevolking ten tijde van de vastgestelde problematiek wordt verder nog geregeld door het KB van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, waarvan artikel 16 op het tijdstip dat het op onderhavige casus van toepassing is als volgt luidde:

“§ 1

De bepaling van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar.

Deze vaststelling gebeurt op basis van verschillende elementen, met name de plaats waarheen de betrokkene gaat na zijn beroepsbezigheden, de plaats waar de kinderen naar school gaan, de arbeidsplaats, het energieverbruik en de telefoonkosten, het gewone verblijf van de echtgenoot of van andere leden van het huishouden.

┌ PAGE 01-00002163978-0009-0012-01-01-4 ─┐



§ 2

Er mag geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats geweigerd worden omwille van de veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening.

Ieder gezin dat om zijn inschrijving verzoekt in een gebouw, waar permanente bewoning niet is toegelaten om reden van de veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening, wordt echter voorlopig ingeschreven voor een periode van maximum drie jaar.

De inschrijving in de registers wordt definitief indien de bevoegde gemeentelijke overheid binnen drie maanden na de aanvraag de administratieve of gerechtelijke procedure, waarin door of krachtens de wet is voorzien, niet heeft ingezet om een einde te maken aan de aldus geschapen onregelmatige toestand.

Onverminderd het vorige lid neemt de inschrijving een einde zodra het gezin de plaats heeft verlaten. De inschrijving wordt definitief indien de gerechtelijke of administratieve overheid binnen drie jaar na de inschrijving niet de beslissingen en de maatregelen heeft genomen om aan de betwiste toestand een einde te stellen”.

Hieruit volgt dat éénieder verplicht is zijn inschrijving te nemen in de bevolkingsregisters op de plaats waar zijn hoofdverblijfplaats gevestigd is. De inschrijving in de registers van bevolking van een gemeente is gebaseerd op een feitelijke situatie en gebeurt op basis van feitelijke elementen. Teneinde de realiteit na te gaan wordt door de gemeentelijke overheid een onderzoek gevoerd, waarvan de modaliteiten moeten worden vastgesteld door een gemeenteverordening krachtens artikel 5 van de wet van 19 juli 1991 en artikel 10 van het KB van 16 juli 1992.

Uit de hoger geciteerde wettelijke bepalingen volgt dat geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats mag geweigerd worden omwille van de veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening.

Het hof leidt hieruit af dat, op voorwaarde van vervulling van alle wettelijk voorziene voorwaarden, hetgeen in casu het geval is, de gemeente verplicht was een inschrijving in de bevolkingsregisters toe te staan en zij kon dit niet weigeren omwille van redenen die verband hielden met de staat van de woning, de veiligheid of de ruimtelijke ordening. Een inschrijving in de gemeentelijke registers wordt bovendien aanzien als een fundamenteel recht (zie: Raad van State, 27 november 2014, nr 229 392 en Hof van Cassatie, 17 november 1994).



Tegenover de verplichting in hoofde van de gemeente om een inschrijving toe te staan, staat het beginsel dat een dergelijke inschrijving op geen enkele manier een goedkeuring of regularisatie van de onregelmatige toestand met zich meebrengt en het feit dat de gemeente/de bevoegde overheid de wettelijk voorziene procedures dient op te starten teneinde een einde te maken aan een onregelmatige toestand

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan doordat een verlenging bekwam van de toekenning van een referentieadres bij het vanaf 30 04 2013 (stuk 13), nu uit de voorliggende stukken (stuk 2 VLAAMS GEWEST) blijkt dat de woonstcontrole met het oog op de inschrijving van in de bevolkingsregisters in maart en april 2013 nog lopende was en aldus op dat moment niet beschikte over een vaste verblijfplaats.

13.

Het hof leidt uit dit alles af dat HET VLAAMS GEWEST aldus terecht overging tot het instellen van een herstellvordering en dat de eerste rechter eveneens terecht veroordeeld heeft tot herstel van alle gebreken aan het kwestieuze pand zodat de woning integraal zou voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

In het licht van hetgeen het hof hoger uiteenzette en in navolging van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, dat voorschrijft dat de door de rechter te bepalen termijn voor uitvoering van de herstelmaatregelen maximaal twee jaar kan bedragen, kan het hof niet ingaan op de vraag van om de hersteltermijn te verlengen naar 36 maanden.

Het hof is van oordeel dat de door de eerste rechter toegekende termijn billijk en redelijk is, gezien de concrete omstandigheden. Hetzelfde geldt voor wat betreft de uitgesproken dwangsom, die begrensd werd.

14.

Het hof bevestigt aldus het bestreden vonnis. Het hoger beroep van wordt ongegrond verklaard en hij wordt als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de gedingkosten van het hoger beroep.



3. BESLISSING

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verliep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof,

Verklaart het hoger beroep van _____ ongegrond;

Verwijst _____ in de gedingkosten van het hoger beroep, in hoofde van HET VLAAMS GEWEST vereffend op een rechtsplegingsvergoeding (1.440 EUR)

Veroordeelt _____ tot betaling van het rolrecht in beroep ten belope van 400 EUR aan de FOD Financiën, na uitnodiging hiertoe.

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 31 mei 2021 door

Raadsheer d.d. Voorzitter
Griffier

┌ PAGE 01-00002163978-0012-0012-01-01-4 ─┐

