

ONDEKTEKEND AFSCRIFT toegezonden overeenkomstig
artikel 792 van het Gerechtelijk Wetboek
VRIJ van EXPEDITIERECHT : art. 280. 2°. W. Reg. 4777

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.15.0427.N

WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met kantoor te 1210
Sint-Joost-ten-Node, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

eiser,

vertegenwoordigd door mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie,
met kantoor te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, waar de eiser woonplaats kiest,

tegen

1. _____, met zetel te
Maarkedal,

2. _____, met zetel te Maarkedal,

3. _____, wonende te Zomergem,

verweersters.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 7 mei 2015.

Sectievoorzitter Beatrijs Deconinck heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Christian Vandewal heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiser voert in zijn verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

1. Artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning op de in die bepaling vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals nader bepaald door de Vlaamse Regering.

Artikel 20, § 1, eerste en tweede lid, Vlaamse Wooncode, zoals te dezen van toepassing, bepaalt dat wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft wordt met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschik-

king stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Krachtens artikel 20*bis*, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zoals te dezen van toepassing kan de rechtbank naast de straf, de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt.

Krachtens het tweede lid, zoals te dezen van toepassing, bepaalt de rechtbank de termijn voor de uitvoering van de werken en, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, eveneens een dwangsom per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar.

Krachtens artikel 20, § 5, Vlaamse Wooncode, kunnen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt, de uitvoering van werken vorderen zoals omschreven in § 1.

2. De herstelmaatregel van artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode beoogt als een bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde vereisten te verwezenlijken.

Uit deze doelstelling volgt dat de enkele omstandigheid dat het pand op het ogenblik dat de rechter uitspraak doet over de herstellvordering niet meer wordt verhuurd, niet tot gevolg heeft dat geen herstellvordering meer kan worden bevolen. De herstellvordering strekt er immers ook toe te voorkomen dat verkrotte panden opnieuw worden verhuurd.

De rechter kan in dergelijk geval de herstellvordering slechts afwijzen in geval van kennelijke onredelijkheid.

3. Uit de vaststellingen van het arrest blijkt dat:
- de eerste verweerster eigenares is van het pand gelegen te [redacted] en de beide overige verweerders bestuurders zijn van de eerste verweerster;
 - het pand bij besluit van de burgemeester van 1 december 2006 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard;
 - op 12 oktober 2008 een hevige brand heeft gewoed in het pand;
 - uit het nadien opgestelde proces-verbaal van 14 november 2008 blijkt dat het pand zeer ernstig beschadigd is door de brand en met name de trap, draagbalken en plafond gedeeltelijk zijn opgebrand en de rest zeer ernstig is aangetast, er sprake is van instortingsgevaar van de trap en het plafond en er werd vastgesteld dat er geen bewoning was;
 - de herstellvordering van de eiser dateert van 5 januari 2009;
 - sepot volgde door het parket op 23 juni 2011;
 - de burgerlijke vordering opgestart werd op 18 juni 2010.

4. De appelrechters oordelen dat de herstellvordering zonder voorwerp is op grond dat:

- uit de stukken en het proces-verbaal blijkt dat het gebouw sedert de brand op 12 oktober 2008 niet meer wordt verhuurd of bewoond;
- het niet betwist is dat de bewoning ten gevolge van de brand onmogelijk is geworden;
- de eigenares de beslissing heeft genomen het pand niet meer aan te bieden voor verhuuring of bewoning;
- er in het pand geen woongelegenheden meer zijn.

Zij geven aldus te kennen dat de herstellvordering in de gegeven omstandigheden kennelijk onredelijk is en verantwoord naar recht hun beslissing tot afwijzing van de herstellvordering.

Het middel kan niet worden aangenomen.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

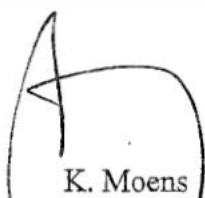
Veroordeelt de eiser tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiser op 1.089,46 euro.

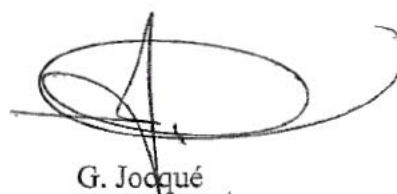
Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Beatrijs Deconinck, als voorzitter, sectievoorzitter Alain Smetryns, en de raadsheren Koen Mestdagh, Geert Jocqué en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 14 september 2017 uitgesproken door sectievoorzitter Beatrijs Deconinck, in aanwezigheid van advocaat-generaal Christian Vandewal, met bijstand van griffier Kristel Vanden Bossche.



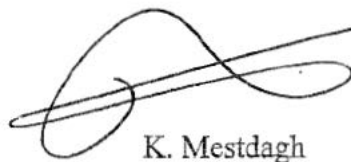
K. Vanden Bossche



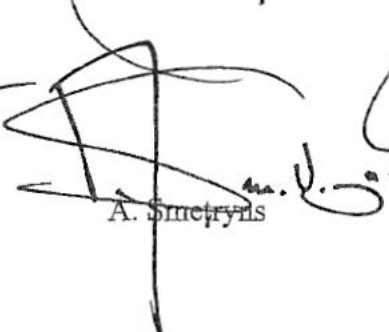
K. Moens



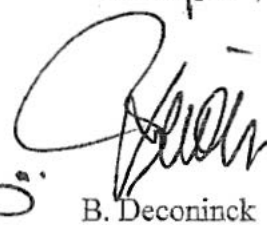
G. Jocqué



K. Mestdagh



A. Smetryns



B. Deconinck