

A.R. nr. 11/3510/A

cp: 12/9282

IN DE ZAAK VAN:

De **WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van het **VLAAMSE GEWEST**, met kantoren gevestigd te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, die woonstkeuze doet ten kantore van zijn raadsman te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128,

**eiser op hoofdeis**, vertegenwoordigd door Mr. Veerle **TOLLENAERE**, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;

TEGEN:

De heer \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_

**verweerder op hoofdeis**, vertegenwoordigd door Mr. Griet **VAN DURME**, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Rooigemlaan 532;

EN VAN:

De heer \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

**eiser in tussenkomst en vrijwaring**, vertegenwoordigd door Mr. Griet **VAN DURME**, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Rooigemlaan 532;

TEGEN:

1. De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ beiden  
wonende te \_\_\_\_\_

2. De heer \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

**verweerders in tussenkomst en vrijwaring**, vertegenwoordigd door Mr. Kate **DEPOORTERE**, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 322;

3. Mevrouw \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_

**verweerster in tussenkomst en gemeenverklaring**, vertegenwoordigd door Mr. Liesbeth **GROFFILS**, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Rabotstraat 118;

vonnist de rechtbank als volgt:

ONGETEKEND AFSCHRIFT  
art. 792 Ger. W.  
Vrijgesteld van  
expeditierecht  
art. 280/2° W. Reg.

I. PROCEDURE

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding, ten verzoeken van de WOONINSPECTEUR betekend aan de heer \_\_\_\_\_ op 14 september 2011 en overgeschreven in de registers van de bevoegde hooftbehouder \_\_\_\_\_ op 16 september 2011 (onder het nummer \_\_\_\_\_).

Bij dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring en gemeenverklaring, ten verzoeken van de heer \_\_\_\_\_ betekend aan de heer \_\_\_\_\_ mevrouw \_\_\_\_\_ de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ op 28 oktober 2011, werden de laatstgenoemde gedagvaard in gedwongen tussenkomst.

Bij beschikking van de voorzitter van deze kamer van 8 november 2011 werden de door (de raadslieden van) de partijen onderling afgesproken conclusietermijnen bekrachtigd en een rechtsdag bepaald overeenkomstig artikel 747, § 1 van het Gerechtelijk Wetboek.

De raadslieden van de partijen werden gehoord op de openbare terechtzitting van 5 juni 2012, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van de rechtspleging en van de door de partijen neergelegde stukken.

II. FEITEN EN VORDERINGEN

1. De heer \_\_\_\_\_ was eigenaar van een woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_.

Deze woning werd door de heer \_\_\_\_\_ verhuurd aan mevrouw \_\_\_\_\_ die het pand samen met haar drie kinderen betrok (en nog steeds betreft). De schriftelijke huurovereenkomst tussen de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ dateert van 15 september 2003.

Mevrouw \_\_\_\_\_ heeft zich destijds beklaagd over gebreken van de woning en heeft daarvoor blijkbaar ook klacht neergelegd bij de politie. In het kader van het daaropvolgende strafonderzoek is de wooninspectie ter plaatse gekomen op 3 mei 2010.

Vastgesteld werd dat de woning niet beantwoordde aan de voorgeschreven veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (het technisch verslag vermeldt 55 strafpunten). Hiervan werd *proces-verbaal* opgemaakt.

Op 1 juni 2010 heeft de WOONINSPECTEUR een herstelvordering opgesteld, die werd overgemaakt aan de procureur des Konings, aan de heer \_\_\_\_\_ en aan het college van burgemeester en schepenen van de STAD \_\_\_\_\_.

Op 17 juni 2010 adviseerden de bevoegde diensten om de woning *ongeschikt* te verklaren. Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de STAD \_\_\_\_\_ van 15 september 2010 werd de woning ook effectief *ongeschikt* verklaard.

Naar verluidt werd het hoger vermelde strafdossier door de procureur des Konings zonder gevolg gerangschikt. De WOONINSPECTEUR hield en houdt evenwel vast aan zijn herstellvordering, teneinde de betrokken woning alsnog te laten voldoen aan de voorgeschreven veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (0 strafpunten). Per schrijven van 9 juni 2011 werd de heer daartoe een laatste maal aangemaand.

Inmiddels heeft de heer de woning in kwestie (samen met de aanpalende panden te en verkocht, meer bepaald aan de heer mevrouw en de heer (hierna samen: de consoorten). De notariële akte van deze koop-verkoop werd verleden op 23 juni 2010.

In deze notariële akte werd (onder meer) de volgende "bijzondere verklaring" opgenomen:

*"De kopers verklaren door de verkopers in kennis te zijn gesteld van het schrijven van de Vlaamse Overheid, Agentschap inspectie RWO – wooninspectie Oost-Vlaanderen, de dato 1 juni 2010, met kenmerk betreffende het eigendom met huisnummer waarbij melding wordt gemaakt van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode en de vordering tot herstelmaatregelen met dwangsom in het kader van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.*

*De kopers verklaren voorafgaandelijk dezer van de verkopers een kopie van gemeld schrijven en haar bijlagen te hebben ontvangen.*

*De kopers verklaren het goed te kopen in de toestand waarin het zich bevond bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst, en verklaren volledig in kennis te zijn van de gebreken aan het gebouw en de verplichte uit te voeren werken teneinde de woning te laten voldoen aan de vereisten gesteld in Artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.*

*De verkopers en kopers verklaren uitdrukkelijk in kennis te zijn gesteld door de ondergetekende notarissen van de gevolgen van voormeld schrijven en een eventuele veroordeling dienaangaande en zij ontslaan de ondergetekende notarissen dienaangaande bijkomende gegevens in de akte op te nemen."*

Kort nadien hebben de consoorten op hun beurt, de woning in kwestie verkocht aan mevrouw die het pand voordien huurde en op heden nog steeds bewoont. De onderhandse verkoopovereenkomst dateert van 22 september 2010, de notariële akte van deze koop-verkoop werd verleden op 21 maart 2011. De beide akten bevatten een gelijkaardige "bijzondere verklaring" als de hierboven aangehaalde.

2. Op 14 september 2011 is de WOONINSPECTEUR overgegaan tot dagvaarding van de heer

Volgens de termen van zijn syntheseconclusie, neergelegd ter griffie op 5 maart 2012, strekt de actuele (herstel)vordering van de WOONINSPECTEUR ertoe om:

- te horen zeggen voor recht dat de heer inbreuken heeft gepleegd op de Vlaamse Wooncode, door een pand te verhuren/ter beschikking te stellen dat niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

- de heer \_\_\_\_\_ te horen veroordelen tot het uitvoeren van de werken vereist om de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, hetgeen impliceert: het wegwerken van alle gebreken aan het voornoemde pand, tot er 0 (nul) strafpunten overblijven op het technisch verslag;

- te horen zeggen voor recht dat deze werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maand vanaf het tussen te komen vonnis;

- tevens te horen zeggen voor recht dat de WOONINSPECTEUR wordt gemachtigd om ambtshalve in het gevorderde herstel te voorzien in geval de heer \_\_\_\_\_ in gebreke blijft om dit tijdig te voldoen;

- de heer \_\_\_\_\_ bijkomend te horen veroordelen tot een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de niet-naleving van het rechterlijk bevel en hierbij uitdrukkelijk te horen stipuleren dat de termijn van tien maand enkel en alleen gekoppeld is aan de hoofdveroordeling en geenszins een toepassing is van artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek.

Tevens wordt gevraagd om de heer \_\_\_\_\_ te veroordelen tot de kosten van het geding, vast te stellen op de kosten van dagvaarding, begroot op 262,33 euro, de kosten van overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor, begroot op 121,44 euro, en de kosten van overschrijving van het vonnis op het hypotheekkantoor, alsook om het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

3. De heer Marcel \_\_\_\_\_ vraagt om de hoofdvordering van de WOONINSPECTEUR af te wijzen als *ongegrond* en de kosten ten laste te leggen van de WOONINSPECTEUR.

Subsidiair heeft de heer \_\_\_\_\_ een *tussenvordering in vrijwaring* ingesteld tegen de consoorten \_\_\_\_\_ en een *tussenvordering in gemeenverklaring* tegen mevrouw \_\_\_\_\_

Meer bepaald vordert de heer \_\_\_\_\_ om de consoorten \_\_\_\_\_ te horen veroordelen om hem te *vrijwaren* voor elke mogelijke veroordeling die hij zou kunnen oplopen, zowel in hoofdsom als inzake intresten en kosten, en, voor zover hij bijkomend zou worden veroordeeld tot betaling van een dwangsom, de consoorten \_\_\_\_\_ eveneens bijkomend te horen veroordelen tot betaling van een dwangsom die het dubbele is van de aan hemzelf opgelegde dwangsom, per dag vertraging in de niet-naleving van het rechterlijk bevel en de daarin opgenomen uitvoeringstermijn.

Ten aanzien van mevrouw \_\_\_\_\_ vordert de heer \_\_\_\_\_ om het tussen te komen vonnis haar *gemeen en tegenstelbaar* te horen verklaren.

Verder vraagt de heer \_\_\_\_\_ om de consoorten \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ te veroordelen tot de kosten van de gedwongen tussenkomst en de WOONINSPECTEUR tot de overige kosten van het geding, ondergeschikt om de consoorten \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ te veroordelen tot alle kosten van het geding, alsook om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande elk verhaal, zonder borgstelling noch kantonnement.

4. De consoorten van hun kant vragen om de tegen hen gericht vordering in tussenkomst en vrijwaring van de heer af te wijzen als *ongegrond*.

Tevens wordt door de consoorten gevraagd om de heer te veroordelen tot de kosten van het geding, aan hun zijde vast te stellen op de rechtsplegingsvergoeding, begroot op 1.210,00 euro, alsook om het te vellen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

5. Mevrouw ten slotte vraagt om de vordering in gemeenverklaring *onontvankelijk*, minstens *ongegrond* te verklaren.

Ook mevrouw vraagt om de heer te veroordelen tot de kosten van het geding, aan haar zijde vast te stellen op de rechtsplegingsvergoeding, begroot op 1.320,00 euro, alsook om het te vellen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande alle verhaal, en "met de uitsluiting van borgstelling noch kantonnement" (sic).

### III. BEOORDELING

1. Door de heer en (vooral) de consoorten wordt, in de eerste plaats, gevraagd om de huidige (burgerlijke) procedure op te schorten op grond van artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

De burgerlijke rechtsvordering kan tezelfdertijd en voor dezelfde rechters vervolgd worden als de strafvordering. Zij kan ook *afzonderlijk* vervolgd worden; in dat geval is zij *geschorst*, zolang niet definitief is beslist over de strafvordering die vóór of gedurende de burgerlijke rechtsvordering is ingesteld (zie art. 4, eerste lid Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering).

De (verplichte) schorsing van de burgerlijke procedure veronderstelt evenwel dat (reeds) een strafvordering werd *ingesteld*. Het loutere feit dat, onder leiding van de procureur des Konings, een (politieel) strafonderzoek werd/wordt gevoerd, impliceert (uiteraard) *niet* dat ook een strafvordering werd ingesteld (versta: voor de strafrechter).

Door de heer en/of de consoorten wordt niet beweerd, laat staan bewezen, dat naar aanleiding van de aan de heer ten laste gelegde feiten ooit een *gerechtelijk strafonderzoek* werd gevoerd en/of een *strafvordering ten gronde* werd ingesteld voor de strafrechter.

Uit de voorgelegde stukken kan integendeel worden afgeleid dat deze feiten uitsluitend aanleiding hebben gegeven tot een (politieel) strafonderzoek onder leiding van de procureur des Konings. Volgens de WOONINSPECTEUR werd dit strafonderzoek inmiddels *zonder gevolg gerangschikt*, wat impliceert dat het *niet* geleid heeft tot het instellen van een *strafvordering ten gronde* (voor de correctionele rechtbank).

Het tegendeel wordt door de heer en/of de consoorten niet beweerd, laat staan bewezen. Meer zelfs, de consoorten gewagen in hun besluiten zélf slechts van "*de mogelijkheid dat de strafvordering wordt ingesteld*" (zie syntheseconclusie, p. 4). De (verplichte) schorsing van de burgerlijke procedure in de zin van artikel 4, eerste lid van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering veronderstelt echter het

bestaan van een *reëel ingestelde strafvordering* (zie hoger). De loutere *mogelijkheid* daartoe vostaat dus niet.

In de gegeven omstandigheden is er, bij gebreke van (heuse) strafvordering, geen enkele grond of reden om de huidige (burgerlijke) procedure op te schorten in afwachting van de (definitieve) uitkomst van een (onbestaande) strafvordering. De door de heer \_\_\_\_\_ en de consoorten \_\_\_\_\_ opgeworpen exceptie is *ongegrond*.

Men ziet ook niet in waarom de WOONINSPECTEUR het "bewijs van seponering", laat staan een afschrift van het ganse strafdossier, zou moeten voorleggen. Als de heer \_\_\_\_\_ en/of de consoorten \_\_\_\_\_ (écht) gronden of redenen zouden hebben om de huidige (burgerlijke) procedure te laten schorsen, was het aan *hén* om daarvan het bewijs te leveren (zie art. 870 Gerechtelijk Wetboek). Verder is de rechtbank hoegenaamd niet gebonden door de motieven van de procureur des Konings om het strafonderzoek zonder gevolg te rangschikken, maar zal zij de huidige (zuiver burgerlijke) herstellvordering van de WOONINSPECTEUR *volledig autonoom* beoordelen op basis van de thans voorgelegde stukken – óók als de procureur des Konings (zuiver hypothetisch) de zaak zou hebben geseponerd "bij gebrek aan bewijs".

2. Elke woning moet op een aantal vlakken voldoen aan de *elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten*, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald (zie art. 5, § 1 Vlaamse Wooncode).

Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode rechtstreeks of via tussenpersoon wordt *verhuurd* of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro (zie art. 20, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing vóór 14 mei 2011).

Naast de straf kan de rechtbank de *overtreder* bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. (...) 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 (zie art. 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode).

De rechtbank bepaalt de *termijn* voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een *dwangsom* bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar (zie art. 20bis, § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode).

De (herstel)vorderingen bedoeld in § 1, worden bij het parket ingeleid bij gewone brief in naam van liet Vlaamse Gewest of het college van burgemeester en schepenen, door de wooninspecteurs en de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, *zetelend in burgerlijke aangelegenheden*, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning of het goed, vermeld in artikel 20, § 1, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in § 1 (zie art. 20bis, § 2 en § 5 Vlaamse Wooncode).

Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in § 1 van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij, *ambtshalve* in de uitvoering ervan kan voorzien (zie art. 20bis, § 7, eerste lid Vlaamse Wooncode).

In geval van veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 20, § 1, machtigt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§ 1 en 5, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten, bedoeld in artikel 15, § 1, zesde lid (versta: de *kosten van herhuisvesting*), te verhalen op de overtreder (zie art. 20bis, § 8, eerste lid Vlaamse Wooncode).

3. Op 3 mei 2010 werd door de wooninspectie vastgesteld dat de woning gelegen te 9000 Gent, Batterijstraat 32, niet voldeed aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten voorgeschreven door of krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (55 strafpunten op het technisch verslag). Hiervan werd *proces-verbaal* opgemaakt (zie stuk 1 WOONINSPECTEUR).

Op dat ogenblik was de woning (nog steeds) eigendom van de heer Marcel DECALUWE en werd zij door hem *verhuurd*, meer bepaald aan mevrouw Martine DEMEYER, die het pand betrok met haar drie kinderen. De schriftelijke huurovereenkomst tussen de heer Marcel DECALUWE en mevrouw Martine DEMEYER dateert van 15 september 2003 (zie stuk 1, bijlage 6 WOONINSPECTEUR en stuk 1 DEMEYER).

Dit alles blijkt genoegzaam uit de inhoud van het proces-verbaal van 3 mei 2010, inzonderheid uit het bijhorend *technisch verslag* (zie stuk 1, bijlage 3 WOONINSPECTEUR) en de verklaring van mevrouw Martine DEMEYER (zie stuk 1, bijlage 5 WOONINSPECTEUR), alsook uit het navolgend verhoor van de heer Marcel DECALUWE d.d. 15 juni 2010 (zie stuk 2 WOONINSPECTEUR).

Dat de heer Marcel DECALUWE zich op die manier schuldig heeft gemaakt een *misdrijf* (kortweg *krotverhuur* genoemd), staat dan ook vast. Alle constitutieve bestanddelen, zoals verwoord in (de toenmalige versie van) artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode (zie hoger), waren destijds immers *in concreto verenigd* – zowel de *materiële* (woning die niet beantwoordt aan de voorschriften; verhuur met het oog op bewoning) als de *morele* (algemeen opzet volstaat). Geheel ten onrechte meent de heer Marcel DECALUWE één en ander te kunnen/moeten betwisten.

Zo stelt de heer Marcel DECALUWE ten onrechte dat hij, op het ogenblik van de vaststellingen (3 mei 2010), *geen eigenaar meer* zou zijn geweest van de woning in kwestie, nu hij deze woning voordien reeds (onderhands) zou hebben verkocht aan de consoorten CREVITS. Ten eerste wordt de (beweerde) onderhandse verkoopovereenkomst (die naar verluidt dateert van vóór 3 mei 2010) niet voorgelegd, zodat de heer Marcel DECALUWE zijn bewering *niet staaf*. Ten tweede gold, althans ten aanzien van *derden* (zoals de WOONINSPECTEUR), hoe dan ook *alleen de heer Marcel DECALUWE* als eigenaar van de woning zolang de (notariële) akte van overdracht niet was overgeschreven in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder (zie art. 1, eerste lid Hypotheekwet). Ten derde was en bleef de heer Marcel DECALUWE, zelfs in de onderlinge verhouding tussen de bij de koop-verkoop betrokken *partijen*, de (enige) eigenaar van het goed en dit *tot aan het verlijden van de notariële akte van koop-verkoop* (op 23 juni 2010), zoals dat gewoonlijk wordt

overeengekomen bij een onderhandse koop-verkoop én ook in dit geval bevestiging vindt in de notariële akte; "De kopers zullen in de rechten van eigendom en genot treden van de verkochte goederen en er eveneens alle lasten en taksen van dragen vanaf heden." (zie stuk 1 DECALUWE, p. 3, punt 1) (onderlijning door de rechtbank).

De stelling van de heer Marcel DECALUWE dat hij, ten tijde van de vaststellingen (3 mei 2010), geen "zeggenschap" meer zou hebben gehad over de woning, klopt dus niet. In werkelijkheid was het niemand anders dan de heer Marcel DECALUWE die – tót het verlijden van de notariële akte van koop-verkoop, wat pas is geschied op 23 juni 2010 – *als enige* kon/moest overgaan tot het (laten) uitvoeren van de door de WOONINSPECTEUR (reeds op 1 juni 2010) gevorderde herstelwerken. Dat de heer Marcel DECALUWE, gelet op de (in diezelfde periode) tussengekomen koop-verkoop met de consoorten CREVITS, wellicht niet erg happig zal zijn geweest om daar zélf nog voor in te staan en ervoor opteerde om deze verplichting (contractueel) *door te schuiven* naar de nieuwe eigenaars (zie verder), is weliswaar begrijpelijk. Maar dat neemt niet weg dat het wel degelijk de heer Marcel DECALUWE was/is die, (minstens) in de periode van 3 mei 2010 tot 23 juni 2010, de vereiste herstelwerken aan de woning had kunnen (laten) uitvoeren.

Dit laatste is echter niet gebeurd, zoals kan worden afgeleid uit de verklaring van mevrouw Martine DEMEYER, die in haar laatste besluiten (alsnog) meedeelt: "Concluante kan bevestigen dat de toestand van de woning nog steeds ongewijzigd is hetgeen ter plaatse kan nagekeken worden." (zie syntheseconclusie, p. 14) (onderlijning door de rechtbank). Het tegendeel wordt door de heer Marcel DECALUWE ook niet (echt) beweerd, laat staan hardgemaakt. Hij beperkt zich tot een verwijzing naar een reeks facturen, offertes en/of aankoopbewijzen met betrekking tot de woning in kwestie (zie stukken 2, 3 en 5 DECALUWE) – maar die stukken dateren allemaal van *vóór 3 mei 2010*, zijnde de datum van de vaststellingen ter plaatse waarop de huidige herstellvordering is gesteund, zodat zij *onmogelijk* betrekking kunnen hebben op de uitvoering van de thans gevorderde werken. Daarbij komt dat de heer Marcel DECALUWE, bij notariële akte van 23 juni 2010, de herstellverplichting heeft *doorgeschoven* naar de nieuwe eigenaars (zie verder), wat alleen maar kan betekenen dat deze herstellverplichting op dat ogenblik (23 juni 2010) *nog niet uitgevoerd* was.

Overigens kan de uitvoering van de gevorderde herstellwerken enkel worden bewezen door een zgn. *proces-verbaal van uitvoering*, dat wordt opgemaakt door de wooninspectie nadat deze op verzoek van de betrokkene (opnieuw) ter plaatse is gekomen en de uitvoering van de nodige herstellwerken heeft vastgesteld (zie art. 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode). Maar van een dergelijk proces-verbaal van uitvoering is, in de voorliggende zaak, geen sprake.

In ieder geval was het de heer Marcel DECALUWE die de (gebrekkige) woning te 9000 Gent, Batterijstraat 32, in de relevante periode (van 3 mei 2010 tot 23 juni 2010) *nog verhuurde*, minstens *ter beschikking stelde*, meer bepaald aan mevrouw Martine DEMEYER (niet betwist).

Al even onterecht steit de heer Marcel DECALUWE dat, in zijn hoofd, niet voldaan zou zijn geweest aan het (noodzakelijke) *intentioneel of moreel element* van het bedoelde misdrijf. Ten eerste is voor het misdrijf van krotverhuur geen *bijzonder* opzet vereist, maar volstaat een *algemeen* opzet. De (onmiskerbare) wil van de heer Marcel DECALUWE om de (strafbare) toestand van de (aan mevrouw Martine DEMEYER verhuurde) woning in stand te houden, was/is



m.a.w. voldoende als moreel element. Dit geldt met des te meer reden, nu de heer Marcel DECALUWE (ook) vóór de vaststellingen van 3 mei 2010 al door zijn huurster was aangesproken over bepaalde gebreken van de woning (zie stuk 2 DEMEYER en stuk 4 DECALUWE) en de (gebrekkige) toestand van het pand hem, als eigenaar-verhuurder, *sowieso niet onbekend* kan zijn geweest.

Dat de heer Marcel DECALUWE zich destijds schuldig heeft gemaakt aan het *misdrijf van krotverhuur*, staat bijgevolg vast. De heer Marcel DECALUWE is dan ook een *overtreder* in de zin van artikel 20bis, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode (zie hoger).

4. Deze vaststelling van een (voorheen gepleegd) misdrijf van krotverhuur volstaat om de overtreder te veroordelen tot de gevorderde herstelwerken – *ongeacht* de evoluties die het *eigendomsstatuut* van de woning *achteraf*, d.w.z. ná het vastgestelde misdrijf, gebeurlijk heeft ondergaan.

Zoals de WOONINSPECTEUR terecht voorhoudt, werkt de herstellvordering namelijk *in rem* (d.w.z. ten aanzien van de zaak) en *niet in personam* (d.w.z. ten aanzien van de persoon van de overtreder). Dit betekent dat de herstelmaatregel zal kunnen/moeten worden opgelegd *ook al is de dader van het misdrijf geen eigenaar (meer) van het onroerend goed waarop dit misdrijf betrekking heeft* (zie o.m.: T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, in *Recht en Praktijk*, LIV, Mechelen, Kluwer, 2008, p. 174, nr. 410, p. 180-181, nr. 425 en p. 184, nr. 432; zie ook, wat de (analoge) herstellvordering inzake *ruimtelijke ordening en stedenbouw* betreft: Cass. 13 mei 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, p. 1236; Cass. 19 september 1989, *Arr. Cass.* 1989-90, p. 80; Cass. 8 september 1998, *Arr. Cass.* 1998, nr. 392; Cass. 19 oktober 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 543; P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en Praktijk*, XLIV, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 38, nr. 35 en p. 42-44, nr. 40).

De stelling van de heer Marcel DECALUWE en de consoorten CREVITS dat het voor hen thans “onmogelijk” zou zijn om de gevorderde herstelmaatregel uit te voeren *omdat zij geen eigenaar meer zijn van de betrokken woning*, is trouwens niet correct. Het is weliswaar juist dat het voor een overtreder ongetwijfeld *moelijker* zal zijn om een opgelegde herstelmaatregel te (laten) realiseren indien hij/zij geen *eigenaar* (meer) is van het onroerend goed waarop die maatregel betrekking heeft, vermits de (actieve) bijdrage en/of (passieve) toelating van de eigenaar tot de uitvoering van werken op, in of aan diens eigendom in principe onontbeerlijk is (zie art. 544 Burgerlijk Wetboek). Maar het zal, in voorkomend geval, *aan de overtreder zelf* zijn om zich, met het oog op de uitvoering van de hem/haar opgelegde herstelmaatregel, *met de eigenaar te verstaan* – hetzij (bij voorkeur) *vooraf*, bijvoorbeeld in de akte van eigendomsoverdracht (wat de heer Marcel DECALUWE én de consoorten CREVITS overigens niet hebben nagelaten: zie verder), hetzij (zo nodig) *achteraf*, wat dan een (nieuwe) overeenkomst veronderstelt tussen de overtreder en de eigenaar (die immers zijn toestemming moet geven).

Dat de overtreder – zeker in die laatste hypothese – *moelijkheden* kan ondervinden om dit te bewerkstelligen, hoeft geen betoog. Maar hoe dan ook is en blijft het de *overtreder* die ertoe gehouden is om er op één of andere manier voor te zorgen dat de hem/haar opgelegde herstelmaatregel effectief wordt uitgevoerd – ook al is hij/zij *geén eigenaar* (meer) van het onroerend goed in kwestie. Hier anders over oordelen, zou niet alleen neerkomen op het toevoegen van een toepassingsvoorwaarde die niet vermeld staat in de desbetreffende decretale bepaling (art. 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode), maar dreigt

ook het ganse door de decreetgever gewilde handhavingssysteem (inzake ruimtelijke ordening, monumenten en landschappen én woonkwaliteit) op de helling te zetten.

Dit alles geldt *onverkort* in het (veeleer uitzonderlijk) geval dat het betrokken pand inmiddels (precies) werd overgedragen *aan de persoon of personen aan wie het voordien, en meer bepaald ten tijde van het misdrijf van krotverhuur, was verhuurd of ter beschikking gesteld*, zoals het geval is in de voorliggende zaak (bij notariële akte van 21 maart 2011 is mevrouw Martine DEMEYER zélf eigenaar geworden van de woning te 9000 Gent, Batterijstraat 32; zie stuk 2 CREVITS).

Het is weliswaar juist dat, op die manier, (inderdaad) een *einde* is gemaakt aan het misdrijf van krotverhuur. Het pand voldoet nog altijd niet aan de normen, doch wordt niet langer verhuurd aan derden maar *door de eigenaar zelf betrokken*. Op heden is er bijgevoeg, wat betreft de woning te 9000 Gent, Batterijstraat 32, alvast géén sprake meer van krotverhuur.

Echter, deze (latere) ontwikkeling doet geen afbreuk aan de vaststelling dat dit misdrijf van krotverhuur (voordien) wel degelijk werd gepleegd en dat de heer Marcel DECALUWE (destijds) de overtreder was (zie hoger). Zoals gezegd, volstaat deze vaststelling om te besluiten tot het bestaan van een (decretale) herstelverplichting *in hoofde van de heer Marcel DECALUWE*, als (toenmalige) overtreder. Dat de heer Marcel DECALUWE thans géén overtreder meer is, en dat er met betrekking tot de woning in kwestie op heden zelfs niet eens nog sprake is van *krotverhuur*, verandert daaraan niets.

Waar de heer Marcel DECALUWE ervan uitgaat dat *"alvorens kan overgegaan worden tot het opleggen van een herstelmaatregel moet vaststaan dat er een misdrijf is en dat het misdrijf nog steeds aanwezig is"* (zie syntheseconclusie, p. 6) (onderlijning door de rechtbank), omdat de herstelmaatregel er (enkel) toe zou strekken *"een einde te stellen aan het misdrijf"* en (dus) geen herstelmaatregel meer zou kunnen worden opgelegd als het misdrijf inmiddels *op een andere manier beëindigd* werd (zoals hier, doordat de vroegere huurster zélf eigenares is geworden) (zie syntheseconclusie, p. 8-9), neemt hij dan ook zijn wensen voor werkelijkheid. Eens te meer tracht de heer Marcel DECALUWE aan de toepasselijke decretale bepaling (art. 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode) voorwaarden toe te voegen die er in werkelijkheid niet in staan en, in het algemeen, langs een omweg te ontsnappen aan de herstelverplichting die hij zich, als overtreder, (lang) voordien op de hals heeft gehaald door zich schuldig te maken aan krotverhuur.

De herstelverplichting van de heer Marcel DECALUWE is immers, uit kracht van het decreet zelf (art. 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode), in zijn hoofde ontstaan *als gevolg van en tegelijk met de overtreding* (misdrijf van krotverhuur). De heer Marcel DECALUWE is van deze verplichting niet zomaar *bevrijd* door het (enkele) feit dat, ingevolge latere ontwikkelingen, *het misdrijf zelf* een einde heeft genomen. Ten aanzien van de overheid (hier: de WOONINSPECTEUR) zal de heer Marcel DECALUWE van deze (decretale) verplichting pas bevrijd zijn als de vereiste herstelwerken zijn *uitgevoerd* – wat tot op heden blijkbaar (nog) *niet* het geval is (zie hoger).

De door de heer Marcel DECALUWE verdedigde (juridische) analyse kan bijgevoeg niet worden bijgetreden. De rechtbank is en blijft wel degelijk verplicht om het herstel te bevelen óók als de gebrekkige woning inmiddels niet meer verhuurd of ter beschikking gesteld wordt en er dus *geen misdrijf meer* is. Hier

anders over oordelen, zou het instrument van de herstellvordering volledig uithollen, vermits een overtreder dan al te gemakkelijk aan zijn/haar herstellverplichting zou kunnen ontsnappen (gewoon) door de verhuur of terbeschikkingstelling van de gebrekkige woning (tijdelijk of definitief) slop te zetten (zie o.m.: T. VANDROMME, o.c., p. 179, nr. 421) – het weze door de woning in kwestie (rechtstreeks of onrechtstreeks) over te dragen aan de bewoner, zoals in de voorliggende zaak is gebeurd.

Dit heeft alles te maken met de *bijzondere finaliteit* van de herstellvordering waarin de Vlaamse Wooncode voorziet, met name de *verbetering van de woonkwaliteit*. Het doel van deze herstellvordering is een doel van algemeen belang, namelijk vermijden dat een gebrekkige woning opnieuw op de huurmarkt kan worden aangeboden. Het is (precies) om die reden dat het (louter) plegen van het misdrijf van krotverhuur de overtreder zal blootstellen aan een mogelijke veroordeling tot herstel. Hoewel het bezit van een verkrotte woning op zich niet strafbaar is, en in hoofde van de eigenaar dus géén herstellverplichting doet ontstaan, moet degene die een verkrotte woning aan derden *verhuurt* (of ter beschikking stelt), enkel en alleen *omdat hij/zij dit misdrijf heeft gepleegd*, in het belang van de verbetering van de woonkwaliteit wel degelijk worden veroordeeld tot het herstel van de gebreken (zie o.m.: T. VANDROMME, o.c., p. 172-173, nr. 409).

De (gangbare) opvatting dat de herstellvordering waarin de Vlaamse Wooncode voorziet, naar analogie met de herstellvordering inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw (waarop zij is geïnspireerd), moet worden beschouwd als een *bijzondere vorm van vergoeding of teruggave*, in de zin van artikel 44 van het Strafwetboek, die ertoe strekt een einde te maken aan de met de wet strijdige toestand die uit een misdrijf is ontstaan (zie o.m.: T. VANDROMME, o.c., p. 168 e.v., nrs. 401 e.v.), dient dan ook te worden genuanceerd. In werkelijkheid heeft de hier bedoelde herstellvordering een *ruimere draagwijdte*: de decretale herstellverplichting die de Vlaamse Wooncode oplegt aan de overtreder, strekt niet alleen tot het wegwerken van de gevolgen van het misdrijf (krotverhuur) maar – in het algemeen – tot het *verbeteren van de woonkwaliteit*, zodat deze verplichting onverkort blijft bestaan óók als het misdrijf zelf *anderszins beëindigd* werd (zie hoger).

De rechtbank benadrukt dat *alleen het decreet* (hier: de Vlaamse Wooncode) normatieve waarde heeft, *niet* de (zuiver doctrinale) voorstelling van zaken volgens dewelke de hier bedoelde herstellvordering (niet helemaal accuraat) wordt herleid tot een "vorm van teruggave" in de zin van artikel 44 van het Strafwetboek. In zoverre het verweer van de heer is gesteund op deze (zuiver doctrinale) voorstelling van zaken (én de juridische consequenties die daarmee samenhangen, namelijk dat het herstel niet meer zou kunnen worden bevolen als de wederrechtelijke toestand beëindigd is), kan dit dus niet worden gevolgd.

Het is dan ook onterecht dat de thans gevorderde herstellmaatregel door de heer (en de consoorten) "*voorbijgestreefd*", "*nutteloos*", "*onwettig*" en/of "*zonder voorwerp*" wordt genoemd. Over het *nut* van deze herstellmaatregel zal de rechtbank zich niet uitspreken. De rechtbank doet enkel uitspraak over de *gegrondheid* van de ingestelde herstellvordering, niet over de *opportuniteit* ervan. De vordering is in ieder geval *niet zonder voorwerp*: wat de WOONINSPECTEUR thans vordert, is niets anders dan de uitvoering van *concrete herstellmaatregelen* (i.w. het wegwerken van alle gebreken van het betrokken pand, tot er nul strafpunten overblijven op het technisch verslag), wat tot op heden *nog altijd niet gebeurd* is. Ten slotte is deze herstellvordering *niet*

*onwettig* (versta: *ongegegrond*), wel integendeel: het is gebleken dat in de voorliggende zaak wel degelijk is voldaan aan alle decretale voorwaarden om te besluiten tot het bestaan én voortbestaan van een herstelverplichting in hoofde van de heer (zie hoger).

5. Uit het bovenstaande volgt dat de hoofdvordering van de WOONINSPECTEUR tegen de heer (principiële) *gegrond* is. Deze herstellvordering kan/moet dan ook – althans in *hoofdzaak* – worden ingewilligd.

Dit betekent dat de heer jegens de WOONINSPECTEUR zal worden veroordeeld tot het uitvoeren van de gevorderde herstelwerken (t.w. alle werken vereist om de woning te , alsnog te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, wat concreet betekent: het wegwerken van alle vastgestelde gebreken van het voormelde pand, voorwerp van het proces-verbaal van 3 mei 2010 (en het bijhorend technisch verslag), tot er nul strafpunten overblijven).

De WOONINSPECTEUR vraagt om de heer te bevelen deze werken te (laten) doen binnen een termijn van *tien maand* vanaf het vonnis van heden. Deze termijn is, (ook) naar het oordeel van de rechtbank, ruim voldoende om de vereiste werken (die, althans op het eerste zicht, niet structureel van aard zijn) uit te voeren (of te laten uitvoeren). Op het (oudergeschikt) verzoek van de heer om hem een (langere) uitvoeringstermijn van *achttien maanden* toe te staan, kan bijgevoeg niet worden ingegaan. Dat de heer op heden *geen eigenaar meer* is van de woning in kwestie, kan de gevraagde verlenging van de uitvoeringstermijn *niet* verantwoorden – temeer daar zowel de heer als (nadien) de consoorten in dit verband blijkbaar hun voorzorgen hebben genomen en zich, ieder voor zich, contractueel hebben *ingedekt* ten aanzien van de nieuwe eigenaar (zie verder).

Tevens kan/moet worden bevolen dat, indien de bevolen herstelwerken niet binnen de voormelde termijn zouden worden uitgevoerd door toedoen of in opdracht van de heer de WOONINSPECTEUR *ambtshalve* in de uitvoering van die werken kan voorzien (zie art. 20bis, § 7, eerste lid Vlaamse Wooncode). Ook op dit punt is de vordering van de WOONINSPECTEUR dus *gegrond*.

Daarentegen zal niet worden ingegaan op het verzoek van de WOONINSPECTEUR tot het opleggen van een *dwangsom*. Het weze herhaald dat de rechtbank zich niet mag uitspreken over de opportuniteit van de herstellvordering als dusdanig (zie hoger) – maar het is en blijft wel *alleen de rechtbank* die de opportuniteit van de *dwangsom* beoordeelt.

In tegenstelling tot wat door de heer (en de consoorten ) wordt voorgehouden, is de uitvoering van de bij huidig vonnis opgelegde herstelwerken voor hen *niet* "absoluut onmogelijk" omdat zij geen eigenaar (meer) zijn van het betrokken pand (zie hoger). In dat geval zou immers niet alleen de *dwangsom*, maar de *hoofdveroordeling zelf* (tot uitvoering van herstelwerken) geenszins nog kunnen/mogen worden bevolen. Het verzoek van de WOONINSPECTEUR tot het opleggen van een *dwangsom* is dus *niet om die reden* ongegrond.

Maar de rechtbank acht het opleggen van een *dwangsom*, hoewel strikt genomen *niet onmogelijk* (zie hoger), in de voorliggende zaak *allesbehalve*

*opportuun*, gelet op: 1° het feit dat de heer op heden geen eigenaar (meer) is van het pand en hierover dus ook geen zeggenschap (meer) heeft, zodat de effectieve uitvoering van de opgelegde herstelwerken sowieso de inbreng, minstens de toelating veronderstelt van de huidige eigenares, zijnde mevrouw  
2° het feit dat deze laatste de woning (nog altijd) zélf bewoont en (dus) niet verhuurt of ter beschikking stelt aan derden, zodat er op heden geen sprake (meer) is van krotverhuur en de uitvoering van de opgelegde herstelwerken alvast niet (meer) noodzakelijk is om een einde te maken aan een wederrechtelijke toestand, 3° de vaststelling dat het, ingevolge de "bijzondere verklaringen" opgenomen in de opeenvolgende akten van koopverkoop tussen de partijen, (uiteindelijk) *enkel de huidige eigenares*, zijnde mevrouw, zal zijn die de opgelegde herstelwerken in haar eigendom zal moeten (laten) uitvoeren én daarvan in ieder geval de kosten zal moeten dragen (zie verder), 4° de vrees dat de heer in de gegeven omstandigheden, het slachtoffer dreigt te worden van de volgehouden weigering van mevrouw om, al was het maar uit (rechtmatige) financiële overwegingen, over te gaan tot het (finaal) *op haar kosten* (laten) uitvoeren van de vereiste werken in haar eigendom, en 5° het feit dat de WOONINSPECTEUR in ieder geval, bij gebreke van vrijwillige voldoening van de thans opgelegde herstelmaatregel binnen de hoger bepaalde termijn, desgewenst en voor zover nodig, steeds *ambtshalve* kan overgaan tot uitvoering van deze werken – wat dan door mevrouw als actuele eigenares van het betrokken pand, zal moeten worden *gedoogd*, met dien verstande dat de WOONINSPECTEUR de kosten van een dergelijke ambtshalve uitvoering wel zal kunnen verhalen op de *overtreder*, zijnde de heer, maar deze laatste dit contractueel zal kunnen *afwentelen* op de consoorten (zie verder) en de laatstgenoemden van hun kant op...  
*mevrouw zelf*, die nota bene als oorspronkelijke klaagster aan de basis ligt van het positionele onderzoek waarop de huidige herstellvordering teruggaat – zaken waarmee de WOONINSPECTEUR, in voorkomend geval, terdege rekening zal willen houden bij het beoordelen van de opportuniteit van een ambtshalve uitvoering van herstelwerken in de woning *die thans eigendom is van diezelfde mevrouw* ..).

Ten slotte stelt de rechtbank vast dat de WOONINSPECTEUR, althans (enkel) in het *overwegend* gedeelte van zijn syntheseconclusie (zie syntheseconclusie, p. 12, nr. 29), ook vordert om te worden gemachtigd om de *kosten van herhuisvesting*, bedoeld in artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode, te verhalen op de heer. Voor zover de WOONINSPECTEUR hierop (werkelijk) zou aandringen, kan aan dit verzoek hoe dan ook géén gevolg worden verleend en dit om de volgende redenen.

Ten eerste is er, in de voorliggende (zuiver burgerlijke) zaak, geen sprake van een (strafrechtelijke) *veroordeling* (van de heer) *wegens* het misdrijf krotverhuur in de zin van artikel 20bis, § 8, eerste lid van de Vlaamse Wooncode. Ten tweede is er tot op heden ook geen sprake geweest van *herhuisvesting* van de bewoners, zijnde mevrouw en haar kinderen, laat staan van de *bijhorende kosten*, en lijkt dit zich ook in de toekomst niet te zullen voordoen (aangezien mevrouw de woning *niet meer huurt* maar zelf als eigenares betreft). Ten derde moet (opnieuw) worden benadrukt dat, in voorkomend geval, ook zulke kosten van herhuisvesting, nadat zij door de WOONINSPECTEUR op de heer zouden zijn verhaald, met toepassing van de "bijzondere verklaringen" uit de opeenvolgende akten van eigendomsoverdracht (uiteindelijk) door... *mevrouw zelf* zullen moeten worden gedragen.

Alleen in de hierboven bepaalde mate is de hoofdvordering van de  
WOONINSPECTEUR tegen de heer derhalve *gegrond*.

6. De notariële akte van koop-verkoop tussen de heer en de  
consoorten verleden op 23 juni 2010, bevat (onder meer) de volgende  
"bijzondere verklaring":

*"De kopers verklaren door de verkopers in kennis te zijn gesteld van het  
schrijven van de Vlaamse Overheid, Agentschap Inspectie RWO –  
wooninspectie Oost-Vlaanderen, de dato 1 juni 2010, met kenmerk  
betrekkelijk het eigendom met huisnummer waarbij  
melding wordt gemaakt van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode en  
de vordering tot herstelmaatregelen met dwangsom in het kader van het  
decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.*

*De kopers verklaren voorafgaandelijk dezer van de verkopers een kopie  
van gemeld schrijven en haar bijlagen te hebben ontvangen.*

*De kopers verklaren het goed te kopen in de toestand waarin het zich  
bevond bij de ondertekening van de onderhandse  
verkoopsovereenkomst, en verklaren volledig in kennis te zijn van de  
gebreken aan het gebouw en de verplichte uit te voeren werken teneinde  
de woning te laten voldoen aan de vereisten gesteld in Artikel 5 van het  
decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.*

*De verkopers en kopers verklaren uitdrukkelijk in kennis te zijn gesteld  
door de ondergetekende notarissen van de gevolgen van voormeld  
schrijven en een eventuele veroordeling dienaangaande en zij ontslaan  
de ondergetekende notarissen dienaangaande bijkomende gegevens in  
de akte op te nemen."*

(zie stuk 1 p. 5, punt 7).

Zoals de heer terecht stelt, hebben de consoorten  
op die manier, als kopers en (dus) nieuwe eigenaars van (onder meer) de  
woning gelegen te deze woning mét de door de  
wooninspectie vastgestelde gebreken *aanvaard* én de verplichting op zich  
*genomen* om de nodige herstelwerken uit te voeren (of te laten uitvoeren)  
teneinde dit pand in overeenstemming te brengen met de voorschriften van  
artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, zoals (toen reeds) gevorderd door de  
WOONINSPECTEUR en aan de heer meegedeeld (precies)  
bij het aangehaalde schrijven van 1 juni 2010.

Ten onrechte willen de consoorten thans doen geloven dat zij, met  
deze "bijzondere verklaring", enkel de *kennisgeving van het voormelde schrijven  
van 1 juni 2010* zouden hebben bevestigd (en, op die manier, de opgave van de  
daarmee samenhangende *lasten* op het verkochte onroerend goed, in de zin van  
artikel 1626, einde van het Burgerlijk Wetboek, (enkel) om in dit verband de op  
de verkoper rustende *vrijwaringsverplichting* uit te sluiten), maar zich geenszins  
zouden hebben verbonden tot het zelf (laten) uitvoeren van de herstelwerken die  
door de WOONINSPECTEUR van de heer werden  
gevorderd.

Het is weliswaar juist dat dit laatste *niet met zoveel woorden* in de "bijzondere  
verklaring" staat vermeld. Op dit punt laat deze clausule aan duidelijkheid  
enigszins te wensen over. Toch lijdt het geen twijfel dat dit destijds (d.w.z. bij het  
verlijden van de notariële akte van 23 juni 2010) wel degelijk de  
*gemeenschappelijke bedoeling van de partijen* is geweest. Het is in het licht van  
die gemeenschappelijke bedoeling van de partijen dat de (op dit punt wat  
dubbelzinnige) "bijzondere verklaring" moet worden begrepen (zie art. 1156  
Burgerlijk Wetboek).

Waar de consoorten stellen dat de "bijzondere verklaring" enkel bedoeld zou zijn geweest om hen, als kopers, *in kennis te stellen* van de door de WOONINSPECTIE geformuleerde hersteivordering met betrekking tot één van de door hen gekochte woningen, voorwerp van het schrijven van 1 juni 2010 (waarvan kopie werd overgemaakt), lezen zij *enkel de eerste twee alinea's* van de bewuste clause en gaan zij volledig voorbij aan de laatste twee alinea's (die, in de versie van de consoorten *weinig of geen betekenis* zouden hebben). In de derde alinea van de "bijzondere verklaring" hebben de consoorten nochtans uitdrukkelijk bevestigd "*volledig in kennis te zijn van de gebreken aan het gebouw en de verplichte uit te voeren werken teneinde de woning te laten voldoen aan de vereisten gesteld in Artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode*" (onderlijning door de rechtbank).

Dit kan alleen maar in die zin worden begrepen dat de consoorten als kopers en (dus) nieuwe eigenaars van het pand, op zich hebben genomen om deze "*verplichte uit te voeren werken*" zélf te (laten) realiseren. Dit is ook logisch, aangezien de heer van dan af alle rechten van eigendom, gebruik en genot op het pand heeft *overgedragen* aan de consoorten en het bijgevolg *volstrekt onlogisch* zou zijn dat de partijen hem desalniettemin (blijvend) persoonlijk gehouden achtten tot het (laten) uitvoeren van de door de WOONINSPECTEUR gevorderde herstelwerken *in de eigendom van de consoorten*

Ook in de (andere) "voorwaarden van de verkoop" wordt in dat verband nergens enig voorbehoud gemaakt (versta: in het voordeel van de heer , aan wie eventueel de toelating zou kunnen/moeten zijn verleend om – in weerwil van de eigendomsoverdracht – alsnog *werken* te (laten) doen in de door hem verkochte woning). Integendeel, de akte bepaalt in algemene bewoordingen dat "*de kopers in de rechten van eigendom en genot [zullen] treden van de verkochte goederen en er eveneens alle lasten en taksen van [zullen] dragen vanaf heden*" (zie stuk 1 , p. 3, punt 1) (onderlijning door de rechtbank).

Veelbetekenend is ook de *vierde alinea* van de "bijzondere verklaring", waarbij (ook) de consoorten uitdrukkelijk hebben bevestigd dat zij door de notarissen terdege werden ingelicht over de gevolgen van de hersteivordering, voorwerp van het schrijven van 1 juni 2010, en van een eventuele navolgende veroordeling in dat verband, én dat zij de betrokken notarissen er (bijgevolg) van "*ontslaan dienaangaande bijkomende gegevens in de akte op te nemen*". Het getuigt niet van goede trouw dat de consoorten het door henzelf *aanvaarde* gebrek aan "bijkomende gegevens in de akte" thans trachten aan te grijpen om aan de voormelde clause een (onjuiste) draagwijdte te geven in hun eigen voordeel en in het nadeel van de medecontractant, zijnde de heer

Ten overvloede kan in dit verband ook worden oewezen naar een *extern element*, met name de verklaring die de heer op 15 juni 2010 – d.i. (kort) vóór het verlijden van de notariële akte van 23 juni 2010, waarvan de (onduidelijke) "bijzondere verklaring" deel uitmaakt – heeft afgelegd aan de wooninspectie. In deze verklaring staat letterlijk te lezen: "*U zegt mij dat u de bevoegdheid heeft om een hersteivordering in te dienen bij het parket en u zegt mij dat dit inhoudt dat daarin wordt gevraagd om alle gebreken aan het pand te herstellen. Hierop zeg ik dat ik ervan overtuigd ben dat de kopers alles zullen oplossen. Ik zal ook laten neerschrijven dat ze op de hoogte zijn van de gerechtelijke procedure en dat ze de gebreken zullen herstellen.*" (zie stuk 2

WOONINSPECTEUR) (onderlijning door de rechtbank). Het is (precies) met de hoger geciteerde "bijzondere verklaring" uit de notariële akte van 23 juni 2010 dat de heer dit voornemen in de praktijk heeft gebracht.

Kortom, krachtens de (welbegrepen) "bijzondere verklaring" uit de (ook door hen onderschreven) notariële akte van 23 juni 2010, waren/zijn de consoorten als kopers en (dus) nieuwe eigenaars van het betrokken pand, wel degelijk *contractueel verplicht* om de vereiste herstelwerken, voorwerp van de door de WOONINSPECTEUR geformuleerde herstellvordering (aan het adres van de overtreder, zijnde de heer zoals aan deze laatste meegedeeld per schrijven van 1 juni 2010), uit te voeren (of te laten uitvoeren).

7. De consoorten zijn deze (contractuele) verplichting ten aanzien van de heer nooit nagekomen. Ook zij hebben kennelijk nagelaten om de woning in kwestie in overeenstemming te (laten) brengen met de voorgeschreven normen, maar blijken deze woning - kort nadien - op hun beurt te hebben *doorverkocht*, meer bepaald aan de vroegere huurster en bewoonster, met name mevrouw

Het is (slechts) als gevolg van dit verzuim van de consoorten dat de heer thans, op vordering van de WOONINSPECTEUR, alsnog kan/moet worden veroordeeld tot het (laten) uitvoeren van deze (nog altijd niet gerealiseerde) herstelwerken (zie hoger).

Bijgevolg zijn de consoorten wel degelijk (contractueel) verplicht om de heer dienaangaande te "vrijwaren" - wat door de heer *niet nader geconcretiseerd* wordt. maar door alle partijen (terecht) in die zin wordt verstaan dat de consoorten 1° op hun beurt, net als de heer zelf ten aanzien van de WOONINSPECTEUR, de *nodige stappen* moeten zetten om ervoor te zorgen dat de bij huidig vonnis opgelegde herstelwerken (in de woning die thans eigendom is van mevrouw alsnog *in natura* worden uitgevoerd (wat, zoals hoger aangestipt, ook voor de consoorten alvast *niet onmogelijk* is), en 2° aan of voor de heer alle sommen moeten (terug)betalen die deze laatste, naar aanleiding van de (herstel)veroordeling die bij huidig vonnis lastens hem wordt uitgesproken, aan de WOONINSPECTEUR verschuldigd zou zijn of worden.

De rechtbank benadrukt dat, ten aanzien van de WOONINSPECTEUR, alléén de heer als (enige) *overtreder*, gehouden is en blijft tot het (laten) uitvoeren van de thans bevolen herstelwerken (zie hoger). Dit betreft de zgn. *obligatio*, d.w.z. de rechtsverhouding tussen de (publieke) schuldeiser van het herstel (hier: de WOONINSPECTEUR) en degene die daar krachtens de toepasselijke decretale bepalingen toe gehouden is (hier: de heer). De consoorten zijn (tot nader order) zelf *niet* gehouden tot herstel *ten aanzien van de WOONINSPECTEUR* - om de eenvoudige reden dat deze laatste zijn actuele herstellvordering *niet tegen de consoorten* heeft gericht en de rechtbank zich bijgevolg, althans in het kader van de huidige procedure, *niet* kan uitspreken over de vraag of de laatstgenoemden daar al dan niet (eveneens) toe gehouden zijn *ten aanzien van de WOONINSPECTEUR* (zie art. 1138, 2° Gerechtelijk Wetboek).

Wat de rechtbank in het kader van de huidige procedure wél kan/moet vaststellen, meer bepaald op tussenvordering in vrijwaring, is dat de consoorten *ten aanzien van de heer* wel degelijk (contractueel) verplicht zijn om de bedoelde herstelwerken ten uitvoer te (laten)



brengen. Niets belette de heer \_\_\_\_\_ immers om de nakoming van deze op hem rustende decretale (herstel)verplichting (contractueel) door te schuiven naar derden, in het bijzonder de verkrijger(s) van het pand waarop deze verplichting betrekking had/heeft, met name de consoorten \_\_\_\_\_. Dit betreft de zgn. *contributio*, d.w.z. de rechtsverhouding tussen de eigenlijke schuldenaar van het herstel (hier: de heer \_\_\_\_\_) en diens medecontractanten (hier: de consoorten \_\_\_\_\_). Zij konden in dit verband overeenkomen wat zij wilden. Zo stond het de heer \_\_\_\_\_ vrij om te bedingen dat de consoorten \_\_\_\_\_ als kopers en (dus) nieuwe eigenaars van het door hem verkochte pand, (exclusief) gehouden waren/zijn tot uitvoering van de op dit pand rustende herstelverplichting. Deze mogelijkheid bestond (uiteraard) ook al vóór 14 mei 2011, datum waarop de thans geldende decretale verplichting daartoe in werking is getreden (zie art. 20<sup>quater</sup> Vlaamse Wooncode).

Het is precies dát wat door de heer \_\_\_\_\_ werd beoogd (en door de consoorten \_\_\_\_\_ werd aanvaard) met de hoger aangehaalde "bijzondere verklaring" uit de notariële akte van 23 juni 2010 (zie hoger). De hoger vastgestelde vrijwaringsverplichting van de consoorten \_\_\_\_\_ is dus *niet* decretaal maar *zuiver contractueel* van oorsprong. Zij vloeit niet voort uit de Vlaamse Wooncode noch geldt zij ten aanzien van de WOONINSPECTEUR (*obligatio*), maar volgt enkel en alleen uit de (door henzelf onderschreven) overeenkomst met de heer \_\_\_\_\_ en geldt derhalve (enkel) ten aanzien van de laatstgenoemde (*contributio*). De ganse argumentatie die de consoorten \_\_\_\_\_ voeren tegen hun (zogezegde) eigen gehoudenheid tot de door de WOONINSPECTEUR gevorderde herstelwerken, betreft enkel de *obligatio* (zie hoger) en is bijgevolg *niet ter zake*. De rechtbank gaat hier dan ook aan voorbij.

De rechtbank stelt ook vast dat de consoorten \_\_\_\_\_ op hun beurt, niet hebben nagelaten om een gelijkaardige "bijzondere verklaring" in te lassen in de (navolgende) overeenkomst van koop-verkoop die zij (kort nadien) hebben gesloten met de huidige eigenares van het pand, zijnde mevrouw \_\_\_\_\_ en dit zowel in de onderhandse verkoopovereenkomst van 22 september 2010 (zie stuk 1 \_\_\_\_\_ p. 8) als in de (latere) notariële akte van deze koop-verkoop, verleden op 21 maart 2011 (zie stuk 2 CREVITS, p. 9-10). Maar aangezien de consoorten \_\_\_\_\_ in het kader van de huidige procedure, géén (navenante) tussenvordering (in vrijwaring) hebben ingesteld tegen mevrouw \_\_\_\_\_, gaat de rechtbank hier niet dieper op in (zie art. 1138, 2<sup>o</sup> Gerechtelijk Wetboek).

De vordering in vrijwaring van de heer \_\_\_\_\_ tegen de consoorten \_\_\_\_\_ is, uit kracht van de "bijzondere verklaring" uit de notariële akte van 23 juni 2010, alleszins *gegrond* (zie hoger).

Aangezien aan de (hoofd)veroordeling van de heer \_\_\_\_\_ géén dwangsom wordt gekoppeld, hoeft ook niet te worden ingegaan op diens (ondergeschikt) verzoek om ook de consoorten \_\_\_\_\_ te veroordelen tot een (hogere) dwangsom. Voor zoveel als nodig, kan in dit verband – naar analogie – worden verwezen naar de hoger aangehaalde redenen op grond waarvan het opleggen van een dwangsom in de voorliggende zaak *niet opportuun* werd geacht (zie hoger).

8. De heer \_\_\_\_\_ heeft ten slotte ook een *tussenvordering in gemeenverklaring* ingesteld tegen mevrouw \_\_\_\_\_

Het voorwerp van die vordering is *uiterst beperkt*. In werkelijkheid wordt er van mevrouw op heden *immers geen enkele concrete betaling of prestatie* gevorderd, maar enkel de *gemeenverklaring* van alles wat bij huidig vonnis wordt vastgesteld en (aan anderen) bevolen. Het enige doel en/of effect hiervan is dat mevrouw *in het geding wordt betrokken* en haar op die manier wordt belet om die vaststellingen en bevelen later alsnog te gaan betwisten, in het bijzonder via *derdenverzet* (zie art. 1122 e.v. Gerechtelijk Wetboek).

Toch meent mevrouw zowel de ontvankelijkheid als de gegrondheid van deze (uiterst beperkte) vordering (in *gemeenverklaring*) te kunnen/moeten *betwisten*. Deze betwisting is evenwel *geheel onterecht*.

De door de WOONINSPECTEUR gevorderde herstelmaatregel heeft betrekking op een woning die (thans) *toebehoort aan mevrouw* ... Deze vaststelling op zich volstaat reeds om te besluiten dat de heer als verweerder op deze herstellvordering, alleszins *belang* had/heeft om mevrouw in de huidige procedure te betrekken en haar het vonnis *gemeen* en tegenstelbaar te horen verklaren.

Anders dan mevrouw lijkt te veronderstellen, strekt de tegen haar gerichte tussenvordering niet enkel tot *gemeenverklaring* van de uitspraak over de *tussenvordering in vrijwaring* van de heer tegen de consoorten maar ook en vooral tot *gemeenverklaring* van de uitspraak over de *hoofdvordering* van de WOONINSPECTEUR tegen de heer zelf (en alle bijhorende vaststellingen en overwegingen).

Daarbij komt dat niet alleen de uitspraak over de *hoofdvordering* (zijnde een herstellvordering met betrekking tot een pand *dat haar eigendom is*), maar óók de uitspraak over de *tussenvordering in vrijwaring* (gericht tegen de consoorten die zich op hun beurt tegen *haar* zouden kunnen richten op grond van een gelijkaardige "bijzondere verklaring" uit de tussen hen gesloten akten van *konn-verkoop*), stellig van aard is om de rechtspositie van mevrouw (rechtstreeks of onrechtstreeks) te beïnvloeden.

Wat telt, is dat mevrouw, doordat zij werd gedagvaard in tussenkomsst en *gemeenverklaring*, (minstens) de gelegenheid werd geboden om – desgewenst en voor zover mogelijk – (mede) *verweer* te voeren tegen de herstellvordering van de WOONINSPECTEUR tegen de heer en/of tegen de tussenvordering in vrijwaring van de heer Marcel tegen de consoorten. De rechtbank stelt evenwel vast dat mevrouw wat deze beide vorderingen betreft (die niet rechtstreeks tegen haar gericht zijn, maar die haar rechtspositie wel onrechtstreeks zouden kunnen beïnvloeden), eigenlijk géén *verweer* voert – waarvan akte.

In ieder geval heeft de heer in het kader van de huidige procedure, minstens twee verweermiddelen aangevoerd die mevrouw direct aanbelangen, meer bepaald 1° dat de eigendom van het betrokken pand, voorwerp van de gevorderde herstelmaatregel, thans eigendom is van mevrouw, en 2° dat de toestand van dit pand inmiddels (door mevrouw zelf of door anderen) dermate kan zijn verbeterd dat de herstellvordering eigenlijk al is uitgevoerd en dus "geen voorwerp" meer heeft. De eerste bewering werd door mevrouw *bevestigd*, de tweede *ontkend*. Om die reden alléén reeds was het

voor de heer : van belang om mevrouw in  
de huidige procedure te betrekken.

De tussenvordering van de heer tegen mevrouw die er (enkel) toe strekt om het huidige vonnis aan deze laatste gemeen en tegenstelbaar te horen verklaren, is dus wel degelijk *ontvankelijk, toelaatbaar en gegrond*. De (uitvoerige) betwisting die mevrouw daarover meende te moeten voeren, raakt kant noch wal. De rechtbank gaat daar niet dieper op in.

Hoe de *ontvankelijkheid* of de *toelaatbaarheid* van een tussenvordering in gemeenverklaring, wat als eerste is te beoordelen en wel in functie van de toestand die zich aandienende op het tijdstip dat deze vordering werd *ingesteld*, ooit zou kunnen afhangen van de (latere) uitspraak over de *gegrondheid* van een andere (hoofd- of tussen)vordering, is trouwens een raadsel.

9. Aangezien in de voorliggende zaak (in wezen) zowel de heer (op hoofdeis) als de consoorten (op tusseneis in vrijwaring) *onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk* zijn gesteld, behoort het de gerechtskosten over de beide voornoemde partijen *om te slaan*, zoals hierna bepaald (zie art. 1017, vierde lid Gerechtelijk Wetboek).

De rechtbank dient zich evenwel te beperken tot het vereffenen van de kosten waarvan de partijen een opgave hebben ingediend (zie art. 1021, eerste lid Gerechtelijk Wetboek) (zie o.m.: Cass. 5 januari 2007, *Arr. Cass.* 2007, nr. 7 en *R.W.* 2006-07, p. 1644, noot S. MOSSÉLMANS). Voor het overige wordt de beslissing over de kosten geacht te zijn aangehouden (zie art. 1021, tweede lid Gerechtelijk Wetboek).

Verdere is de rechter niet gebonden aan het door de partijen begrote bedrag van de gerechtskosten waarvan zij opgave hebben gedaan in hun respectieve staten, maar dient hij deze vast te stellen op de *werkelijke* kosten, ook al zijn deze hoger of lager dan wat in de betrokken staten wordt vermeld (zie o.m.: Cass. 15 juni 2007, *Arr. Cass.* 2007, nr. 330 en *R.W.* 2010-11, p. 381).

De gerechtskosten omvatten onder meer de *rechtsplegingsvergoeding*, zoals bepaald in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek (zie art. 1018, eerste lid, 6° Gerechtelijk Wetboek). De rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij (zie art. 1022, eerste lid Gerechtelijk Wetboek).

Alleen de consoorten en mevrouw hebben, ieder voor zich, opgave gedaan van een rechtsplegingsvergoeding. Echter, noch de consoorten noch mevrouw kunnen worden beschouwd als een *in het gelijk gestelde partij* in de zin van artikel 1022, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek, zodat *geen van hen* gerechtigd is op een rechtsplegingsvergoeding.

Wat de door de WOONINSPECTEUR opgegeven gerechtskosten betreft, moet verder worden vastgesteld dat de (reeds gemaakte) kosten van overschrijving van de *dagvaarding* op het hypotheekkantoor *wél*, maar de kosten van overschrijving van het *vonnis* op het hypotheekkantoor *niet* kunnen worden beschouwd als gerechtskosten (zie art. 1018, eerste lid, i.h.b. 2° en 3° Gerechtelijk Wetboek). Als de WOONINSPECTEUR het nodig acht om het huidige vonnis te laten overschrijven in de daartoe bestemde registers van de

bevoegde hypotheekbewaarder (zie art. 20ter, tweede lid Vlaamse Wooncode), zal dit hem uiteraard vrij staan – maar dan wel op eigen kosten.

Ten slotte weze benadrukt dat, waar de heer \_\_\_\_\_ vordert om de consoorten \_\_\_\_\_ (ook) te horen veroordelen om hem te vrijwaren voor de door hem verschuldigde *gerechtskosten*, hieraan geen gevolg kan worden gegeven. Daartoe bestaat immers geen enkele rechtsgrond. Zeker, de consoorten \_\_\_\_\_ waren/zijn ten aanzien van de heer \_\_\_\_\_ *contractueel verplicht* om de vereiste herstelwerken uit te voeren (of te laten uitvoeren) (zie hoger) en het mag worden aangenomen dat, indien de consoorten \_\_\_\_\_ deze contractuele verbintenis (spontaan) zouden hebben nageleefd, de huidige herstellvordering van de WOONINSPECTEUR (en de bijhorende *gerechtskosten*) wellicht achterwege zou zijn gebleven. Maar dat neemt niet weg dat, op het ogenblik dat deze herstellvordering werd ingesteld (op 14 september 2011), de consoorten \_\_\_\_\_ door de heer \_\_\_\_\_ kennelijk (nog) *niet formeel aangemaand* waren – en dus ook (nog) *niet in gebreke* waren – om hun contractuele verbintenis na te komen (zie art. 1146 Burgerlijk Wetboek). De *gerechtskosten* waartoe het instellen van deze herstellvordering aanleiding heeft gegeven, staan dan ook *niet in verband met enige contractuele wanprestatie* van de consoorten \_\_\_\_\_, zodat de heer \_\_\_\_\_ (zijn bijdrage in) deze kosten *niet* op hen kan verhalen.

10. De rechtbank stelt vast dat – vreemd genoeg – alle partijen vragen om het vonnis *uitvoerbaar bij voorraad* te verklaren.

In principe schorsen verzet en hoger beroep tegen eindvonnissen daarvan de tenuitvoerlegging (zie art. 1397 Gerechtelijk Wetboek), maar behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt kan de rechter de *voorlopige tenuitvoerlegging* van de vonnissen toestaan (zie art. 1398, eerste lid Gerechtelijk Wetboek).

Geen van de partijen heeft echter een (ernstige) grond of reden aangevoerd om de *uitzonderlijke maatregel*, die het toestaan van de voorlopige tenuitvoerlegging is, afdoende te verantwoorden.

Ook waar de WOONINSPECTEUR verklaart een "snelle uitvoering" na te streven, gelet op "*de graad van ernst van de gebreken aan de woning en de veiligheidsrisico's voor de bewoners daaraan verbonden*" (zie syntheseconclusie, p. 12, nr. 30), kan dit – in de voorliggende zaak – niet volstaan om de voorlopige tenuitvoerlegging te verantwoorden. De rechtbank verwijst hiervoor naar de hoger aangehaalde redenen op grond waarvan zij het, in de voorliggende zaak, niet opportuun acht om *dwangsommen* op te leggen (zie hoger). Die overwegingen zijn hier *van analoge toepassing*.

Overigens is het zo dat, bij gebreke van opgelegde dwangsom (zie hoger) en de principiële onmogelijkheid van gedwongen uitvoering *in natura*, het toestaan van de voorlopige tenuitvoerlegging van het huidige vonnis in de voorliggende zaak *van weinig nut* zou zijn, en meer bepaald enkel voor zover de WOONINSPECTEUR, na het onverrichter zake verstrijken van de hoger bepaalde uitvoeringstermijn (van tien maand), de *ambtshalve uitvoering* van de thans bevolen herstelwerken zou (willen) benaarstigen.

In de gegeven omstandigheden, eigen aan de voorliggende zaak, kan de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis *niet* worden toegestaan.

OP DEZE GRONDEN,

DE RECHTBANK,

RECHT DOENDE OP TEGENSPRAAK,

Met inachtneming van de artikelen 2, 34, 36, 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Beveelt, voor zoveel als (nog) nodig, de heer \_\_\_\_\_ mevrouw \_\_\_\_\_  
de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ om  
tussen te komen in het huidige geding.

Verklaart de hoofdvordering van de WOONINSPECTEUR bevoegd voor het  
VLAAMSE GEWEST tegen de heer \_\_\_\_\_ ontvankelijk,  
toelaatbaar en gegrond als volgt.

Stelt vast dat de heer \_\_\_\_\_ de Vlaamse Wooncode heeft  
overtreden, meer bepaald door het hierna volgende pand:

STAD  
een woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal  
gekend onder STAD

met het oog op bewoning te verhuren, minstens ter beschikking te stellen,  
aan mevrouw \_\_\_\_\_ terwijl dit pand niet voldeed aan de  
vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ om, binnen een termijn van tien  
maanden vanaf heden, de herstelwerken uit te voeren (of te laten  
uitvoeren) die vereist zijn om het hierna volgende pand:

STAD  
een woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal  
gekend onder STAD

alsnog te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, hetgeen  
impliceert: het wegwerken van alle gebreken aan dit pand tot er 0 (nul)  
strafpunten overblijven op het technisch verslag.

Zegt voor recht dat de WOONINSPECTEUR bevoegd voor het  
VLAAMSE GEWEST, in geval de hierboven omschreven herstelwerken  
niet zijn uitgevoerd door toedoen of in opdracht van heer \_\_\_\_\_  
binnen de daartoe bepaalde termijn van tien maanden vanaf  
heden, ambtshalve kan voorzien in de uitvoering van deze werken,

Verklaart de tussenvordering van de heer \_\_\_\_\_ tegen de heer \_\_\_\_\_  
mevrouw \_\_\_\_\_ en de heer \_\_\_\_\_  
ontvankelijk, toelaatbaar en gegrond als volgt.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ mevrouw \_\_\_\_\_  
en de heer \_\_\_\_\_ om de heer \_\_\_\_\_ te vrijwaren  
voor alle prestaties en/of sommen die de heer \_\_\_\_\_ door  
of krachtens de hierboven verwoorde (herstel)veroordeling verschuldigd  
is aan de WOONINSPECTEUR bevoegd voor het VLAAMSE GEWEST.

Verklaart de tussenvordering van de heer \_\_\_\_\_ tegen mevrouw \_\_\_\_\_  
ontvankelijk, toelaatbaar en gegrond als volgt.

Verklaart het huidige vonnis gemeen en tegenstelbaar aan mevrouw

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ tot de hierna volgende (opgegeven) gerechtskosten:

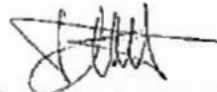
- aan de zijde van de WOONINSPECTEUR:
  - \* dagvaarding en rolrecht: 262,33 euro
  - \* overschrijving dagvaarding: 121,44 euro

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ mevrouw \_\_\_\_\_ en de heer \_\_\_\_\_ tot de hierna volgende (opgegeven) gerechtskosten:

- aan de zijde van de heer \_\_\_\_\_
  - \* dagvaarding in tussenkomst: 347,94 euro

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van de veertiende burgerlijke kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent op VIER SEPTEMBER TWEEDEUIZEND EN TWAALF, waar aanwezig waren:

Augustus GOEGBUER, alleenzetelend rechter;  
Linda DE WISPELAERE, griffier.



Linda DE WISPELAERE



Augustus GOEGBUER

Aangeboden op  
Niet te registreren;

03 SEP. 2012

177/1:   
Anja WILLEMS  
Ea. inspecteur a.i.