



Repertoriumnummer 2025/ 3029
Datum van uitspraak 05/05/2025
Rolnummer
Pro Deo nummer

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Uitgifte

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

**Rechtbank van eerste aanleg
Limburg,
Afdeling Hasselt, sectie
burgerlijk**

**4B-kamer, zetelend
in hoger beroep**

Eindvonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE

R.R. wonende te

- appellante –

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. advocaat met kantoor te

TEGEN

met vennootschapszetel te KBO thans Wonen in

- geïntimeerde –

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. oco mr. advocaat met kantoor te

EN

Wonen in KBO nr. met vennootschapszetel te
rechtsopvolger van
woonstkeuze doende op haar afdeling te met adres

- vrijwillig tussenkomende partij –

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. advocaat met kantoor te

VOLGT HET VONNIS:

Gelet op :

- het bestreden vonnis van de Vredegerecht van het kanton van 6 oktober 2023, waarvan geen akte van betekening voorligt;
- het verzoekschrift in hoger beroep neergelegd op de griffie op 2 november 2023;

Appellant zuiverde voor de inleidingszitting bij het Vredegerecht te van 16 juni 2023 alle

achterstallige huurgelden aan. Geïntimeerde handhaafde haar vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en uithuiszetting van appellant

2.

Bij vonnis van het Vredegerecht van 6 oktober 2023 verklaarde de eerste rechter de vordering van geïntimeerde ontvankelijk en gegrond als volgt:

- Verklaarde de huurovereenkomst met betrekking tot voormelde gehuurde pand ontbonden in het voordeel van geïntimeerde en ten nadele van appellant op 6 oktober 2023;
- Veroordeelde appellant om het gehuurde goed te ontruimen binnen de 48 uur na de betekening van het vonnis;
- Veroordeelde appellant tot betaling van 301,63 euro ten titel van wederverhuringsvergoeding;
- Veroordeelde appellant tot betaling van 301,63 euro bezettingsvergoeding vanaf 1 oktober 2023
- Verleende voorbehoud voor de huurschade en andere kosten vast te stellen na de verlating van het pand door appellant
- Veroordeelde appellant tot betaling van de kosten van het geding begroot op 24,00 euro bijdrage Begrotingsfonds, 187,50 euro minimum rechtsplegingsvergoeding en 50 euro rolrecht.

Het bestreden vonnis werd uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

De eerste rechter steunde deze beslissing op de overwegingen dat:

- Het onregelmatig betalen van de huurgelden een ernstige contractuele wanprestatie vormde;
- Appellant geen verblijf houdt op het adres van de sociale huurwoning.

3.

Partijen brengen geen bewijs van betekening bij van het bestreden vonnis.

III. ACTUELE VORDERINGEN

Appellante is het niet eens met de bestreden beslissing van het Vredegerecht van 6 oktober 2023, en stelde hiertegen hoger beroep in middels een verzoekschrift tot hoger beroep, neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 2 november 2023.

Haar hoger beroep strekt er toe het bestreden vonnis te hervormen en opnieuw rechtdoende de initiële vordering van geïntimeerde ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en haar te veroordelen tot de kosten van het geding begroot op 187,50 euro rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg en 1.800,00 euro rechtsplegingsvergoeding in graad van hoger beroep.

2. Geïntimeerde heeft geconcludeerd tot de ongegrondheid van het hoger beroep, de bevestiging van het bestreden vonnis en de veroordeling van appellante tot de kosten van het geding in hoger beroep begroot op 1.800 euro rechtsplegingsvergoeding.

III. BEOORDELING

A. Ontvankelijkheid

Partijen hebben de ontvankelijkheid van het door appellant ingestelde hogere beroep niet betwist. Geïntimeerde middels fusie door opslorping rechtsopvolger van en heeft als dusdanig het geding hervat. Geïntimeerde wordt hiervan akte verleend.

De rechtbank bemerkt terzake geen excepties die zij van rechtswege dient te weerhouden. De rechtbank van eerste aanleg neemt in graad van beroep kennis van hogere beroepen tegen vonnissen in eerste aanleg gewezen door de vrederechter en, in de gevallen bepaald bij artikel 601bis Gerechtelijk Wetboek, door de politierechtbank (art. 577 Gerechtelijk Wetboek).

De zaak is gericht tegen een vonnis van de vrederechter van het kanton

Deze rechtbank is ter zake dan ook zowel materieel als territoriaal bevoegd.

Het hoger beroep dat tijdig, regelmatig naar vorm en met het vereiste belang werd ingesteld, is ontvankelijk.

B. Ten gronde

B.1.

De bevoegdheid van de eerste rechter en de ontvankelijkheid van de initiële hoofdvorderingen van geïntimeerde staan niet ter discussie.

De rechtbank heeft desbetreffend ook geen ambtshalve door haar in te roepen middelen van onbevoegdheid of gronden van onontvankelijkheid bemerkt.

B.2.

Er worden geen middelen aangehaald op grond waarvan er tot de gehele of gedeeltelijke nietigheid van het bestreden vonnis zou kunnen worden besloten, en de rechtbank heeft desbetreffend ook geen ambtshalve door haar op te werpen middelen bemerkt.

De rechtbank gaat er dan ook vanuit dat partijen slechts een hervorming van het bestreden vonnis nastreven in plaats van een nietigverklaring ervan.

B.3. Betaling huurprijs

Tussen partijen wordt niet betwist dat appellant de huurachterstal vermeld in het inleidend verzoekschrift gelijk aan 5 maanden huur ten bedrage van 1.508,15 euro op het ogenblik van het in beraad van het van het bestreden vonnis volledig had aangezuiverd.

De rechtbank is evenwel van oordeel dat de opbouw van een huurachterstal van 5 maanden een ernstige tekortkoming betreft inzake de huurdersverplichting om de huurbijdrage tijdig te voldoen. Zeker in het kader van sociale huurwoning, waarbij de huurprijs wordt aangepast aan de financiële mogelijkheden van de huurders en er een belangrijke vraag is naar beschikbare sociale huurwoningen, is het opbouwen van dergelijke huurachterstand een ernstige tekortkoming.

Geïntimeerde bewijst bovendien dat appellant een chronische wanbetaler betreft die de betaling van zijn huurgelden slechts volledig nakomt onder druk van een oproeping in verzoening of een procedure voor het Vredegerecht. (zie stuk 2) Ook na tussenkomst van het bestreden vonnis blijkt dat appellant in gebreke blijft tijdig de huurgelden te voldoen (zie stuk 15).

De eerste rechter oordeelde dan ook terecht dat het onregelmatig betalen van de huurgelden een ernstige contractuele wanprestaties uitmaakt die de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van appellant verantwoordt.

B.4. Effectieve bewoning van het huurpand

Uit de overlegde stukken blijkt dat appellant na herhaalde controle in het kader van een woonstonderzoek ambtshalve werd geschrapt van het adres van het huurpand gelegen te
 vanaf 20 september 2023. Appellant tekende hoger beroep aan tegen deze beslissing en werd op 8 maart 2024 opnieuw ingeschreven op het voormelde adres.

Voor de periode van 20 september 2023 tot 8 maart 2024 was appellant zodoende niet gedomicilieerd op adres van de gehuurde woning en zulks in strijd met artikel 6.20, 1° van de Vlaamse Codex Wonen. De verplichting tot effectieve bewoning in het kader van de sociale huisvesting is gelet op de schaarste op de sociale huurmarkt een essentieel aspect van de huurovereenkomst en wordt overeenkomstig artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen beschouwd als een ernstige tekortkoming.

De door geïntimeerde bijgebrachte gegevens inzake het verbruik van de nutsvoorzieningen tonen tevens aan dat er in de bewuste periode een zeer laag verbruik was van elektriciteit. Ook werden er in de periode van juni 2021 tot december 2023 geen tot een uiterst laag waterverbruik (24 m³ op jaarbasis) geregistreerd werd in de sociale huurwoning. Dit bevestigt dat appellant de sociale huurwoning voor langere periodes niet effectief heeft bewoond. Een zuinige levensstijl verklaart alleszins niet het zeer lage water- en elektriciteitsverbruik.

De door appellant bijgebrachte verklaringen voldoen niet aan de bepalingen van artikel 961/2 Gerechtelijk wetboek, dienen met de nodige omzichtigheid beschouwd te worden en volstaan niet om de objectieve vaststellingen inzake het verbruik van de nutsvoorzieningen te weerleggen.

B.5. Ontbinding huurovereenkomst.

De eerste rechter oordeelde dan ook terecht de huurovereenkomst ontbonden diende te worden in het nadeel van appellant vanaf 6 oktober 2023. Appellant werd zodoende door de eerste rechter terecht

veroordeeld tot betaling van een wederverhursingsvergoeding van 301,63 euro en tot een bezettingsvergoeding van 301,63 euro per begonnen maand vanaf 1 oktober 2023 tot aan de datum van vrijwillige of gerechtelijke ontruiming van het huurood.

De eerste rechter kende geïntimeerde terecht voorbehoud toe voor de kosten van de huurschade en de andere kosten vast te stellen na de verlaten van het pand door appellant.

Aangezien appellant sedert 8 maart 2024 opnieuw gedomicilieerd is in de huurwoning gelegen te zijn er evenwel geen redenen voor handen om af te wijken van de gebruikelijke termijn van één maand na betekening van het vonnis voor wat betreft de gedwongen uitdrijving.

Het bestreden vonnis wordt in die zin hervormd.

C. Kosten

De kosten van het geding werden door de eerste rechter terecht lastens appellant gelegd en correct begroot rekening houdend met de gevorderde bedragen. Het bestreden vonnis wordt op dit punt dan ook bevestigd.

Appellant wordt als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld tot de kosten van het hoger beroep.

* * *

De rechtbank verwerpt alle strijdige en meeromvattende besluiten als ongegrond, niet dienend en van feitelijke aard.

Gelet op de naleving van de bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

* * *

OM DEZE REDENEN:

DE RECHTBANK, zetelend in hoger beroep en recht doende op tegenspraak,

Verleent akte van haar vrijwillige tussenkomst en van diens hervatting van het geding als rechtsopvolger van

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk en deels gegrond.

Dienvolgens, gelet op de devolutieve werking van het hoger beroep conform artikel 1068 Gerechtelijk Wetboek, bevestigt het bestreden vonnis in al zijn schikkingen, met uitzondering van de volgende wijziging :

- Veroordeelt appellant om het gehuurde goed te verlaten, te ontruimen en volledig ter beschikking te stellen van geïntimeerde binnen 1 maand na de betekening van dit vonnis.

Indien dit niet vrijwillig zou gebeuren binnen de hiervoor gestelde termijn, staat de rechtbank geïntimeerde toe om appellant en de overige bewoners van het gehuurde goed met al hun goederen uit het gehuurde goed te laten zetten, desnoods manu militari en dit op kosten van appellant

Veroordeelt appellant tot de kosten van het geding in hoger beroep, in hoofde van geïntimeerde vereffend op 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding.

Veroordeelt appellant tot betaling van het rolrecht in graad van hoger beroep van **165,00 euro** aan de Belgische Staat, te voldoen op het eerste verzoek van de FOD Financiën en tot de overige kosten van huidige procedure, begroot op **24,00 euro** bijdrage begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand.

Aldus gevonnist en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de vierde B kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op 05/05/2025, alwaar zetelden:

Aanwezig:

rechter,
griffier.

De griffier,

De rechter,