

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG LEUVEN.
AFDELING BURGERLIJKE RECHTBANK.
Achtste kamer.**

*Uitleg der minuten berustende ter griffie
der rechtbank van eerste aanleg te Leuven,
(in naam van griffiersrecht)
art. 102 G.W.B.*

**Zitting: 05 oktober 2010
EINDVONNIS**

Rol nr.: 09/982/A

inzake:

DE WOONINSPECTEUR, eiser tot herstel, met kantoor te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 105.

- eiseres, ter zitting vertegenwoordigd door meester Giovanni Havet loco meester Philippe Declercq, advocaat te 3000 Leuven, J.P.Minckelerstraat 33.

tegen:

_____, arbeider, geboren te _____ op _____, wonende te _____

- verweerder, ter zitting vertegenwoordigd door meester Anne-Sofie Rondelez loco meester Benny Welkenhuysen, advocaat te 3210 Lubbeek, Staatsbaan 168/1.

1. Procedure

De rechtbank hoorde de advocaten van partijen op de openbare zitting van 7 september 2010 en nam de zaak in beraad.

Bij de behandeling en de uitspraak paste de rechtbank de wet van 15 juni 1935 inzake het taalgebruik in gerechtszaken toe.

De rechtbank nam kennis van de stukken in het dossier van de rechtspleging, waaronder :

- de inleidende dagvaarding, op 9 april 2009 betekend door plv. gerechtsdeurwaarder _____ loco _____ met standplaats te _____
- het akkoord van partijen over conclusietermijnen, neergelegd ter zitting op 7 mei 2009
- de beschikking van 12 mei 2009, waarbij de rechter met toepassing van art. 747 §1 Ger. W. het akkoord van partijen over conclusietermijnen bekrachtigde en een rechtsdag bepaalde voor behandeling van de zaak op tegenspraak
- de kennisgeving van deze beschikking aan partijen en hun advocaten bij (gerechts)brieven van 18 mei 2009
- de conclusie van partij _____, ter griffie ontvangen op 7 augustus 2009
- de conclusie van de WOONINSPECTEUR, ter griffie ontvangen op 6 november 2009
- de syntheseconclusie van partij _____ ter griffie ontvangen op 8 januari 2010

- de stavingsstukken van de WOONINSPECTEUR, neergelegd ter zitting op 7 september 2010.

2. Voorwerp van de vordering

De WOONINSPECTEUR vordert bij een voorlopig uitvoerbaar verklaard vonnis met uitsluiting van het recht op kantonnement :

- partij te veroordelen tot het uitvoeren van de gevorderde herstelmaatregel, strekkende tot de uitvoering van werken waardoor het pand, gelegen te , voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, met name het wegwerken van alle gebreken aan het pand, met dien verstande dat enkel een herstel als eengezinswoning kan voldoen
- partij te veroordeling tot de uitvoering van deze herstelmaatregel binnen een termijn van zes maanden na het in kracht van gewijsde treden van het tussen te komen vonnis en op straffe van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel zonder dat een bijkomende termijn in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger. W. wordt toegekend
- hem te machtigen om ambtshalve in de uitvoering van het herstel te voorzien voor het geval dit niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd en te zeggen voor recht dat hij gerechtigd is de kosten te verhalen bij partij

3. Beoordeling

3.1. Relevante feitelijke elementen

Op 11 oktober 2007 stelde de WOONINSPECTEUR vast dat de rijwoning, gelegen , eigendom van partij | twee zelfstandige wooneenheden omvatte : een appartement, gelegen op het gelijkvloers en op de tweede verdieping, bewoond door de familie | (bestaande uit acht personen) en een appartement, gelegen op de eerste verdieping, bewoond door en haar zoon.

Noch het gebouw, noch de wooneenheden voldeden aan art. 5 Vlaamse Wooncode op het gebied van electriciteit (ernstig risico op elektrocutie en brand), vocht (insijpeling op meerdere plaatsen) en verluchting in de badkamers. Van deze vaststellingen werd een aanvankelijk proces-verbaal opgesteld op 22 november 2007, waarin een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de gebreken aan het gebouw en de gebreken aan de afzonderlijke appartementen 1 en 2.

Op 6 december 2007 verklaarde partij aan de WOONINSPECTEUR dat hij het huis twee jaar voordien had gekocht en het altijd had verhuurd. De huurders hadden hem nooit laten weten dat er iets stuk was. Hij zou alle vastgestelde gebreken laten herstellen. Volgens de door partij voorgelegde huurcontracten huurde de familie de woning voor 700 euro per maand en het appartement op de eerste verdieping voor 250 euro per maand.

Het agentschap inspectie RWO ging op 27 mei 2008 opnieuw ter plaatse maar kreeg geen gehoor na herhaaldelijk aanbellen en aankloppen. De verbalisanten vermoedden dat het pand niet meer bewoond was, maar konden dat niet met zekerheid vaststellen. Alleszins was er niemand meer ingeschreven op dit adres.

De WOONINSPECTEUR stelde op 20 juni 2008 ten behoeve van de procureur des Konings te Leuven een herstellvordering op. Uit een brief van 13 januari 2009 aan de advocaat van de WOONINSPECTEUR blijkt dat de procureur des Konings te Leuven het strafdossier seponeerde omdat de toestand *geregulariseerd* was.

3.2. In rechte

3.2.1. De ingestelde vordering is gesteund op art. 20bis Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997), dat in §5 de mogelijkheid voorziet voor de WOONINSPECTEUR om voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, bedoeld in artikel 20 Vlaamse Wooncode, zich bevindt, de uitvoering van werken te vorderen zoals omschreven in art. 20bis §1 Vlaamse Wooncode.

3.2.2. Partij is van oordeel dat deze vordering onontvankelijk, minstens ongegrond is, omdat hij intussen de verhuring van het pand, gelegen heeft stopgezet.

In beginsel kan dit standpunt niet worden bijgetreden. Aangezien de finaliteit van de herstellvordering betrekking heeft op de verbetering van de woonkwaliteit, moet de rechter alsnog het herstel van de gebreken bevelen indien de gebrekkige woning of kamer inmiddels niet meer verhuurd of ter beschikking gesteld wordt en er dus geen misdrijf meer is. Er anders over oordelen holt het instrument van de herstellvordering immers volledig uit, aangezien de overtreder dan gemakkelijk aan de herstellverplichting zou kunnen ontsnappen door de verhuur of terbeschikkingstelling *tijdelijk* stop te zetten (zie daarover in dezelfde zin T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen", in X., *Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 44, nr. 127).

3.2.3. De wooninspecteurs hebben de rang van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings (art. 20 §2 Vlaamse Wooncode). Hierdoor krijgen zij de bevoegdheid om iedere inbreuk op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet in een proces-verbaal vast te stellen en de nodige onderzoeken in te stellen wanneer ze klachten ontvangen (zie art. 48-54 Sv.).

Uit geen enkel element blijkt dat bij de vaststelling van de inbreuken niet alle wettelijke bepalingen zouden zijn nageleefd. Geen enkele wettelijke bepaling schrijft voor dat de eigenaar van het pand "tijdig moet worden ingelicht zodat hij gepast kan reageren". De ongeschiktheidsverklaring is een afzonderlijke procedure waarvan de regelmatigheid in het kader van deze herstellvordering niet aan de orde is.

De vastgestelde gebreken zijn hier trouwens van die aard dat partij ; daarvan op de hoogte moet zijn geweest. Door de woning in die omstandigheden toch te verhuren of ter beschikking te stellen handelde hij met algemeen opzet. Hij wist immers dat hij het door de wet strafbaar gestelde feit pleegde (wetens) en dat weerhield hem er niet van dit toch te doen (willens). Zelfs indien partij niet op de hoogte was van de gebreken in de woning, betekent dit niet automatisch dat hij geen inbreuk pleegde. Onachtzaamheid is noodzakelijk, maar volstaat. De verhuurder heeft dan weliswaar niet doelbewust de Vlaamse Wooncode overtreden, maar uit gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat er in dit geval in dat de eigenaar als verantwoordelijke voor de verhuur of terbeschikkingstelling van de woning heeft nagelaten te controleren of die woning wel aan de woonkwaliteitsnormer voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

3.2.4. De overtreder moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, of de hoogte brengen indien hij de opgelegde werken vrijwillig heeft uitgevoerd. Daarop wordt door de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt als bewijs van het uitvoeren van de werken en van de datum ervan (art. 20bis §6 Vlaamse Wooncode).

Partij _____ legt geen proces-verbaal voor waaruit blijkt dat de WOONINSPECTEUR na controle ter plaatse heeft vastgesteld dat de vereiste werken werden uitgevoerd.

De enkele omstandigheid dat uit een brief van 13 januari 2009 blijkt dat de procureur des Konings te Leuven het strafdossier heeft geseponeerd omdat de toestand geregulariseerd zou zijn, doet daaraan niets af. Om te beginnen is niet duidelijk of deze brief slaat op de gebreken aan de woning te _____, vastgesteld op 11 oktober 2007, vermits hij melding maakt van feiten te Diest van 5 juni 2008. Daarnaast is een sepot door het openbaar ministerie een opportuniteitsbeslissing om voorlopig niet strafrechtelijk te vervolgen en kunnen daaruit geen andere gevolgen worden afgeleid. Het motief voor het sepot is trouwens onjuist. Van enige regularisatie is helemaal geen sprake : partij _____ heeft alleen de verhuring van het pand stopgezet, maar tot op heden geen werken uitgevoerd om de vastgestelde gebreken te herstellen. Zijn advocaat heeft dit ter zitting uitdrukkelijk bevestigd.

3.2.5. Aangezien de wooninspecteurs beschouwd moeten worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel (zie daarover in dezelfde zin Cass., 18 maart 1993, *Arr.Cass.* 1993, 304 en M. BOCKSTAELE, *Processen-verbaal*, Antwerpen, Maklu, 2008, p. 176, nr. 386).

Dat het pand, gelegen _____, twee woongelegenheden omvat blijkt afdoende uit :

- de vaststellingen in het aanvankelijk proces-verbaal en de daarbij gevoegde foto's en schetsen
- de voorlegging van twee afzonderlijke huurovereenkomsten door partij _____ bij zijn verhoor op 6 december 2007.

De loutere bewering van het tegendeel door partij _____ ontkracht deze vaststellingen geenszins.

3.2.6. Het voorwerp van de door de WOONINSPECTEUR gevorderde herstelmaatregel is hier evenwel problematisch.

Artikel 99, § 1 DRO bevat een overzicht van de bouwwerken en handelingen waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen vereist is, waaronder : *7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer*. Eigenaars, die hun pand verbouwen door woongelegenheden op te splitsen of niet voor bewoning vergunde ruimten een woonfunctie te geven om op die manier de huuropbrengsten van het onroerend goed te maximaliseren, begaan stedenbouwkundige inbreuken, die door artikel 146, eerste lid, 1° DRO bestraft worden.

Het pand, gelegen _____, is vooralsnog zonder vergunning opgesplitst in twee wooneenheden en bijgevolg aangetast door een stedenbouwkundige inbreuk.

In dat geval wordt de herstelvordering woningkwaliteit beperkt door de gepleegde stedenbouwkundige inbreuk(en) en kan niet zonder meer het herstel van de gebreken worden gevorderd. Het opleggen van herstelmaatregelen zou de overtreder er dan immers toe verplichten een bestaande stedenbouwkundige inbreuk verder te zetten of te bestendigen. Voor wat betreft de niet-vergunde woonentiteiten kan in dat geval enkel de staking van de verhuring en/of terbeschikkingstelling als woongelegenheden gevorderd worden. Indien de verhuurder zowel de inbreuken op de woningkwaliteitseisen als de stedenbouwkundige inbreuken wegwerkt kan opnieuw tot verhuring worden overgegaan (zie daarover in dezelfde zin T. VANDROMME, Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse gewest, Mechelen, Kluwer, 2008, 177-178, nr. 419).

De rechtbank stelt vast dat deze principes correct zijn toegepast in de herstelvordering die de WOONINSPECTEUR op 20 juni 2008 opstelde en overmaakte aan de procureur des Konings te Leuven.

In de thans ingestelde herstelvordering is er evenwel voor gekozen om de vordering te formuleren als *het wegwerken van alle gebreken aan het pand, met dien verstande dat enkel een herstel als een gezinswoning kan voldoen*. Het is volstrekt onduidelijk wat concreet met deze laatste toevoeging bedoeld wordt, zodat een veroordeling in die zin onuitvoerbaar is en geenszins kan gekoppeld worden aan een dwangsom. Voor zover deze zinsnede slaat op het wegwerken van de gebreken *aan het gebouw* kan zij worden toegestaan. In de mate dat zij slaat op de opheffing van de stedenbouwkundige inbreuk valt zij buiten de bevoegdheid van de WOONINSPECTEUR en is zij onrechtmatig omdat niet de stopzetting van de verhuring wordt gevorderd maar het wegwerken van de gebreken, wat een bestendiging van de vastgestelde stedenbouwkundige inbreuk impliceert. De rechtbank herformuleert het gedeelte van de herstelvordering, dat gegrond is, voor het overige op de wijze zoals nader omschreven in het beschikkend gedeelte van dit vonnis teneinde latere uitvoeringsproblemen zoveel mogelijk te vermijden.

Een termijn van zes maanden moet volstaan voor de uitvoering van alle noodzakelijke werken. Indien de werken niet binnen deze termijn zijn uitgevoerd zal partij _____ een dwangsom verbeuren. Een bedrag van 125 euro per kalenderdag volstaat als prikkel om tot vrijwillige uitvoering over te gaan. Om uitvoeringsproblemen te vermijden worden de uitvoeringstermijn en de dwangsomtermijn uitdrukkelijk gelijkgeschakeld. Zodra het herstel wordt bevolen moet het vonnis of arrest ook bevelen dat de WOONINSPECTEUR ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelde. De rechter heeft op dit punt geen beoordelingsbevoegdheid.

3.3. Gerechtskosten

Partij _____ is in het ongelijk gesteld en moet dan ook de gerechtskosten dragen.

Deze omvatten de kosten van dagvaarding en rolstelling, hier 214,22 euro, evenals een rechtsplegingsvergoeding voor de in het gelijk gestelde partij, wanneer die is bijgestaan door een advocaat, wat hier het geval is voor de WOONINSPECTEUR.

Het geschil tussen partijen betreft een niet in geld waardeerbare vordering.

De WOONINSPECTEUR vordert een rechtsplegingsvergoeding van 1.200 euro, wa overeenstemt met de basisrechtsplegingsvergoeding voor een dergelijk geschil. Partij heeft geen vermindering gevraagd van het basisbedrag op grond van één van de criteria, bepaald in art. 1022 Ger. W..

In die omstandigheden kent de rechtbank aan de WOONINSPECTEUR het gevorderde bedrag toe.

3.4. Uitvoerbaarheid bij voorraad

De eerste rechter dient een beslissing tot uitvoerbaarverklaring niet te motiveren, behoudens wanneer de opportuniteit van de gevraagde uitvoerbaarverklaring uitdrukkelijk betwist wordt, wat hier niet het geval is (zie in dezelfde zin Cass. (voltallige kamer) AR C.05.0024.N, 1 juni 2006 (Gemeente Berlaar / Rita Promotions en ten aanzien van D.E.), www.cass.be, concl. D. THIJS ; Brussel, 10 maart 2000, *J.L.M.B.*, 2000, 1166 ; Antwerpen, 24 maart 1998, *Limb. Rechtsl.* 1998, 212, noot H. VAN GOMPEL). Bovendien is de uitvoerbaarheid bij voorraad van een vonnis in eerste aanleg een efficiënt middel om louter dilatoire hogere beroepen tegen te gaan (zie K. BROECKX, *Het recht op hoger beroep en het beginsel van de dubbele aanleg in het civiele geding*, Antwerpen, Maklu, 1995, 360, nr. 798).

3.5. Uitsluiting van het recht op kantonnement

Het is hier evenwel niet aangewezen om het recht op kantonnement van partij I uit te sluiten. De WOONINSPECTEUR toont immers niet aan dat de vertraging in de regeling hem aan een ernstig nadeel zou blootstellen (art. 1406 Ger. W. ; zie voor toepassingen Brussel 25 mei 2000, *J.T.* 2001 (verkort), 68 ; Brussel 25 juni 1999, *J.T.* 2000 (verkort), 187 ; Brussel 8 juli 1998, *J.T.* 1998, 796 ; Brussel 25 april 1997, *P.&B.* 1997, 224).

4. Uitspraak

De rechtbank :

- beslist op tegenspraak en in eerste aanleg
- verklaart de vordering van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk en gegrond in de mate zoals hierna bepaald
- veroordeelt partij I enkel tot het wegwerken van de gebreken aan het gebouw, gelegen op de kadastraal gekend onder gemeente I, zoals vastgesteld op 11 oktober 2007 en vermeld in het proces-verbaal van 22 november 2007, meer bepaald : *Er is indicatie van een ernstig risico op elektrocutie/brand. In slaapkamer 2.1 is er een loshangend stopcontact en een open verdeelkastje onder stroom. De elektrische geleiders zijn vrij aanraakbaar. In de keuken op de eerste verdieping is er een stopcontact en een open verdeelkastje, beiden onder stroom. De geleiders van het verdeelkastje zijn aanraakbaar.*
- veroordeelt partij I tot betaling een dwangsom van 125 euro per kalenderdag vertraging in de uitvoering van het hiervoor bevolen herstel
- verleent aan partij I een uitvoeringstermijn van zes maanden vanaf de betekening van dit vonnis en zegt voor recht dat partij I niet kan met toepassing van art. 1385bis, vierde lid Ger. W. pas na verloop van deze termijn de dwangsom zal kunnen verbeuren

- machtigt de WOONINSPECTEUR om wanneer het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd ambtshalve in de uitvoering van het hiervoor bevolen herstel te voorzien en machtigt de WOONINSPECTEUR om de kosten hiervan te verhalen op partij op de wijze zoals voorzien in art. 20bis §7 Vlaamse Wooncode
- verwijst partij in de kosten van het geding
- vereffent de gerechtskosten voor de WOONINSPECTEUR op 214,22 euro voor dagvaarding en rolstelling en 1.200 euro rechtsplegingsvergoeding en voor partij op 0 euro
- verklaart dit vonnis voorlopig uitvoerbaar
- wijst de WOONINSPECTEUR van het anders en meer gevorderde af.

Aldus gedaan en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de 8^{ste} kamer der rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Leuven op 05 oktober 2010, waar zetelden:

- de heer G. STABEL, alleenzetelend rechter
- mevrouw A. PEETERS, griffier



A. PEETERS

G. STABEL

