



Vonnisnummer/ Griffiënummer / 2 / 2025
Repertoriumnummer/ Europees 2025 /
Datum van uitspraak 6 januari 2025
Systeemnummer 22CO33479 Rolnummer Notitiënummer KO66.WI.101100/2022

Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen, afdeling
Kortrijk, strafzaken

Vonnis

K.17

Aangeboden op

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

Eiser in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester , advocaat te

wonende te ,

bijgestaan door meester , advocaat te

, wonende te , RRN

in persoon

, wonende te RRN

in persoon

tegen

Nr. 2

, geboren , ingeschreven te ,
, van Belgische nationaliteit, RRN.

verstek

Nr. 3

meester , advocaat te , in haar hoedanigheid van
curator van het faillissement , ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen
onder het nummer met maatschappelijke zetel te

De procureur des Konings vervolgt de beklaagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek.

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt; door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt; of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt (art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.34 en artikel 3.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen,

1 te in de periode van 2 mei 2017 tot en met 7 september 2023

Met name de woning, gelegen te _____, en bekend ten kadaster onder _____, met een oppervlakte van 1a 0ca, toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap _____) voor de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van
(KO.66.WI.101100/2022)

2 te in de periode van 2 mei 2017 tot en met het bevel der dagvaarding

Met name de woning, gelegen te _____, en bekend ten kadaster onder _____, gekend onder perceelnummer _____ met een oppervlakte van 70ca, toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap _____) voor de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van
(KO.66.WI 101300/2022)

3 te in de periode van 2 mei 2017 tot en met 3 augustus 2023

Met name de woning, gelegen te _____, en bekend ten kadaster onder _____, met een oppervlakte van 60ca,

toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap) voor
de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van minstens

(KO.66.WI.101200/2022)

4 te in de periode van 1 december 2019 tot en met 6 augustus 2023

Met name de woning, gelegen te en bekend ten kadaster onder
, gekend onder perceelnummer met een oppervlakte van 40ca,
toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap) voor
de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van minstens

(KO.66.WI.101000/2022)

Vordering tot verbeurdverklaring vermogensvoordeel

De beklaagde wordt tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag),

Om billijkheidsredenen wordt de vordering tot verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel beperkt tot 3 jaar

- M b t het pand in de : de bewoner verklaart 330 EUR huur per maand te betalen.

- M b.t. het pand in de , nihil omdat de bewoner verklaart geen huur meer te betalen sedert 2017.

- M.b.t. het pand in de · de bewoner verklaart 385 EUR huur per maand te betalen.

- M.b.t. het pand in de de bewoner verklaart 364 EUR huur per maand te betalen

Rekening houdend met de verklaringen van de verschillende bewoners en de stukken in het dossier, wordt het vermogensvoordeel als volgt berekend:

$(330 \text{ EUR/maand} + 385 \text{ EUR/maand} + 364 \text{ EUR/maand}) \times 36 \text{ maanden} = 38.844 \text{ EUR.}$

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding d.d. 24 juni 2024 betekend aan de eerste beklaagde.

Gelet op de dagvaarding d.d. 20 november 2024 betekend aan de tweede beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 26 juni 2024 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 7 oktober 2024 en werd op verzoek van de raadsman van de burgerlijke partij uitgesteld tot de zitting van 4 november 2024.

Op de zitting van 4 november 2024 werd de zaak op verzoek van de curator van uitgesteld tot de zitting van 2 december 2024.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 2 december 2024.

De burgerlijke partij werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten

De burgerlijke partij werd bijgestaan door de tolk en werd gehoord in zijn middelen

De burgerlijke partij werd gehoord in haar middelen.

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste beklaagde was niet aanwezig.

De tweede beklaagde werd vertegenwoordigd door meester in haar hoedanigheid van curator van het faillissement van .

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

1. OP STRAFGEBIED**1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN****Woning te 8500 Kortrijk, Herdersstraat 23**

1.1.1 Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te .

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 26 april 2022 door de politierechtbank West-Vlaanderen, afdeling betraden zij de woongelegenheid

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een eengezinswoning in half open bebouwing bestaande uit gelijkvloers en 1 verdieping.

Gelijkvloers: voorplaats, woonkamer, keuken, badkamer met douche, toilet

Eerste verdieping: 2 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woontiteiten in het pand: plat dak achteraan de woning vochtschade met schimmelvorming, elektriciteit gevaar voor overbelasting en elektrocutie, geen rookmelders per bouwlaag, een deel van de elektrische installatie was buiten werking, het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning: vochtschade aan plafond in keuken, gasgeiser functioneert niet in badkamer, in toilet en berging vochtschade met schimmelvorming, vochtschade aan buitenmuren, vochtschade in kelder, trapleuning ontbreekt naar kelder, trapleuning naar zolder werd niet volledig geplaatst, gootsteen in keuken en douche zijn niet voorzien van warm water, spoeling toilet defect, in keuken onvoldoende natuurlijke verlichting, ontbreken van rechtstreekse verluchting aan de buitenlucht in voorplaats, woonkamer, keuken en badkamer, verhoogde kans op CO-vergiftiging, geen EPC-attest aanwezig, niet alle ramen uitgerust met dubbele beglazing, de woning had 14 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.1.2. Tijdens zijn verhoor verklaarde [naam] dat de elektriciteit een probleem was sinds 2009. Sinds hij daar woonde had de eigenaar enkel de zaken aangepakt die op de plaatsbeschrijving vermeld waren. Hij had iemand naar de elektriciteit laten kijken maar dit was niet grondig aangepakt. De kraan en de bulex waren na verloop van tijd kapot gegaan. De gas had hij in 2007 laten afsluiten omdat dit te duur was. Hij contacteerde de eigenaar niet meer omdat het geen zin had. Zijn inkomen was laag. Op de gewone huurmarkt zou er niemand aan hem willen verhuren (Kaft I, stukken 1 tot 8, technisch en fotoverslag stukken 10 tot 25).

1.1.3. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te [naam].

1.1.4 [naam] werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg.

1.1.5. Bij besluit van de burgemeester van [naam] d.d. 14 september 2024 werd het pand gelegen te [naam] ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft I, stuk 54).

1.1.6. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester [naam] mede dat zij bij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank [naam] werd aangesteld als curator over het faillissement van [naam] en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft I,

stuk 52).

Per e-mail d.d. 3 juli 2023 deelde curator mede dat er door de rechter-commissaris een notaris werd aangesteld om de openbare verkoop van het pand te organiseren (Kaft I, stuk 63).

Woning te

1.1.7. Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 26 april 2022 door de politierechtbank , afdeling betraden zij de woongelegenheden en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een eengezinswoning in half open bebouwing bestaande uit gelijkvloers, 1 verdieping en zolder

Gelijkvloers: voorplaats, woonkamer, keuken, badkamer met douche, toilet.

Eerste verdieping: 2 slaapkamers

Zolderverdieping: 2 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: buitenmuur veranda gebarsten, dragende profielen in kelder aangetast door corrosie, stopcontacten in keuken in vochtige muur, gasleiding onvoldoende bevestigd, geen werkende rookmelder per bouwlaag, gas- en elektriciteit afgesloten door de nutsmaatschappij, elektrische boiler werkt niet, het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning: vochtschade aan binnen en buitenmuren met schimmelvorming, ramen in de voorgevel zijn verweerd, rolluik in de voorplaats is beschadigd, het rolluik in de slaapkamer op de eerste verdieping is defect, vochtschade in keuken, woonkamer en toilet, trapleuning ontbreekt naar kelder, in de keuken is gootsteen niet aangesloten op afvoerleiding, in woonkamer en keuken onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, gootsteen in keuken en douche zijn niet voorzien van warm water, spoeling toilet defect, in keuken onvoldoende natuurlijke verlichting, ontbreken van rechtstreekse verluchting aan de buitenlucht in voorplaats, woonkamer, keuken en badkamer, verhoogde kans op CO-vergiftiging, niet alle ramen uitgerust met dubbele beglazing, de woning had 15 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.1.8. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij sinds 2012 in de woning verbleef. Hij stelde dat hij sinds 2017 geen huur meer betaalde omdat hij dit niet meer kon betalen.

Het huis was heel vochtig. Hij had hartproblemen en had hiervoor een operatie ondergaan. Hij stelde dat hij zonder geldige verblijfsdocumenten niet kon werken en dat hij geen inkomen had (Kaft IV, stukken 1 tot 8, technisch verslag en fotoverslag stukken 10 tot 25).

1.1.9. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft IV, stukken 31 tot 34).

1.1.10. werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft IV, stukken 35 tot 38).

1.1.11. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 14 september 2024 werd het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft IV, stuk 46).

1.1.12. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester mede dat zij bij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank afdeling werd aangesteld als curator over het faillissement van en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft IV, stuk 44).

Woning te

1.1.13. Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van , woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Door middel van hun dienstkaart gaven zij kennis van hun naam, hoedanigheid en doel van hun komst

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de woning en deden zij vaststellingen

Het pand betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing bestaande uit gelijkvloers, 1 verdieping en zolder.

Gelijkvloers: slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer met douche, toilet

Eerste verdieping: 2 slaapkamers.

Zolderverdieping: 2 slaapkamers

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: in de badkamer loshangende bedrading, gevaar voor kortsluiting, in kelder onvoldoende bevestiging van gasleiding, geen rookmelders per bouwlaag, ontbreken afdekstrips in open zekeringskast;
het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

- de woning: vochtschade in badkamer, zolder en keuken, verhoogde vochtwaarden aan

buitenmuren in badkamer en slaapkamer, trapleuning ontbreekt naar kelder, onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig in woon-en zolderkamer, in woonkamer, slaapkamer en badkamer onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, verhoogde kans op CO-vergiftiging, niet alle ramen uitgerust met dubbele beglazing, aanwezigheid van isolatie in het hellend en plat dak kon niet worden vastgesteld,
de woning had 14 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.1.14 Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij daar sinds juli 2015 woonde.

Het duurde heel lang vooraleer de eigenaar kwam na melding van problemen

Hij stelde al 7 jaar op zoek te zijn naar een andere woning.

Het was heel koud in de woning. Zij verwarmden met kachelstoves en het was zelfs nog niet warm.

De huur bedroeg 385 euro maar hij genoot een huurpremie van 278 euro (Kaft III, stukken 1 tot 17, technisch verslag en fotoverslag stukken 20 tot 32)

1.1.15. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 39 tot 41).

1.1.16. werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft III, stukken 42 tot 45).

1.1.17. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 29 april 2016 werd het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft III, stuk 55)

1.1.18. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester mede dat zij bij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank , afdeling werd aangesteld als curator over het faillissement van en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft III, stuk 58).

Woning te

1.1.19 Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Door middel van hun dienstkaart gaven zij kennis van hun naam, hoedanigheid en doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing bestaande uit gelijkvloers en twee verdiepingen.

Gelijkvloers: woonkamer, keuken.

Eerste verdieping: slaapkamer, badkamer met bad en toilet.

Tweede verdieping: slaapkamer, zolder.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand. in de zolderkamer dragende delen dakconstructie aangetast door vocht en schimmel, dragende delen in kelder aangetast door corrosie, gevaar op elektrocutie door los stopcontact, geen rookmelders per bouwlaag;
het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning: vochtschade in woonkamer wegens lekkend toilet in badkamer, verhoogde vochtwaarden aan buitenmuren woonkamer en keuken, algemene verwerking buitenschrijnwerk, verhoogde vochtwaarden binnenmuur keuken, vochtschade aan vloer zolderkamer, trapleuning naar eerste verdieping niet over volledige lengte geplaatst, trapleuning ontbreekt naar zolderkamer, in woonkamer risico op CO-vergiftiging, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden in woonkamer vooraan en achteraan, aanwezigheid van isolatie in het hellend en plat dak kon niet worden vastgesteld;
de woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.1.20 Bewoner verklaarde dat hij al 2,5 maanden verbleef in de woning Hij betaald 364 euro huur.

De verwarming werd nooit gebruikt omdat het te veel naar gas rook (Kaft II, stukken 1 tot 4, technisch verslag en fotoverslag stukken 7 tot 18).

1.1.21. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 21 tot 23).

1 1.22. werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft III, stukken 25 tot 27).

1.1 23. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 1 september 2022 werd het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft II, stuk 36 en 37).

1 1.24. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester mede dat zij bij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank , afdeling werd aangesteld als curator over het faillissement van en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft II, stuk 33).

Per e-mail d.d. 3 juli 2023 deelde curator mede dat er door de rechter-commissaris een notaris werd aangesteld om de openbare verkoop van het pand te organiseren (Kaft II, stuk 39).

1 1.25. De panden gelegen te ,
zijn eigendom van ,
De woningen werden verhuurd door voor wie als bestuurder

(zaakvoeder) optrad

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de desbetreffende woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULD TEN AANZIEN VAN

Tenlasteleggingen A1 tot A4

1.2.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art 3 1.§1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt.

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I. kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II. ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning,

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking.

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

1.2.2. Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

‘Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te

huur gesteld 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 of met een van die straffen alleen.'

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§1, derde lid Vlaamse Wooncode) luidt als volgt.

'Het misdrijf bedoeld in artikel 3 34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen'

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.'

1 2.3. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek.

Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd

(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

1 2.4. De boven vermelde categorieën (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën. De gebreken van categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II

Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen.

Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning.

Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetkrachtige akte of een gewijzigde wetkrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

(Vgl. Cass. 7 juni 2016)

De gebreken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden in de technische verslagen zoals die van kracht waren vóór 1 januari 2021 zijn ook na 1 januari 2021 strafbaar.

De strafbaarstelling is niet opgeheven.

Incrimatieperiode

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A1 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te in de periode van 2 mei 2017 tot 30 juni 2023'

Uit het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht van het eerste kanton (stuk 2 curator
,) blijkt dat de huurovereenkomst tussen op 30 juni 2023
ontbonden werd.

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A2 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te in de periode van 2 mei 2017 tot 30 april 2023'

Uit het vonnis van 3 mei 2023 van het vrederecht van het eerste kanton (stuk 3 curator
,) blijkt dat de huurovereenkomst tussen op 30 april 2023
ontbonden werd.

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A3 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te in de periode van 2 mei 2017 tot 29 maart 2023'

Uit het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht van het eerste kanton (stuk 3 curator
,) blijkt dat de huurovereenkomst tussen nietig werd
verklaard.

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A4 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te in de periode van 2 mei 2017 tot 1 april 2023'

Uit de besluiten van curator blijkt dat de huurovereenkomst tussen
, minnelijk werd beëindigd door afgifte van de sleutels in april 2023 (blz. 2 besluiten curator

Het moreel element van het misdrijf

De beklaagden kunnen geen onwetendheid voorhouden.

De beklaagden waren maar al te goed op de hoogte van de toestand van de panden en de staat waarin deze werden verhuurd.

De beklaagden werden door de bewoners verschillende keren verzocht om herstellingswerken uit te voeren maar hebben hieraan geen gevolg gegeven.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur wat betreft alle woningen blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf supra) die uitsluitend te wijten zijn aan de verouderde toestand en de gebrekkige onderhoudsplicht van de verhuurder

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij telkens geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van _____ waarbij de woningen ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

Spijts de ongeschikt en onbewoonbaarverklaring werden de panden verder verhuurd.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen A1 tot A4 voor de eerste en tweede beklaagden bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders.

de gewoonte

Het verhuren van 4 niet-conforme woningen gedurende een lange periode houdt niet in dat het om een sporadische verhuring ging.

Zelfs na de vaststellingen van de wooninspecteur en de besluiten van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van _____ werd de verhuring door de beklaagden verdergezet

De rechtbank is van oordeel dat de beklaagden in de gegeven omstandigheden van de betrokken activiteit een gewoonte hebben gemaakt.

1.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

1.3.1. Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt.

“Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.”

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling.

“ Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

- 1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;*
- 2° vennootschappen bedoeld in artikel 2 §4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;*
- 3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.*

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen niet uit.”

Aangezien de strafuitsluitingsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek op grond van de nieuwe wet niet langer van toepassing is op de datum van dit vonnis, maar wel gold op het ogenblik van de feiten van de tenlastelegging die zich voor 30 juli 2018 situeerden, past de rechtbank voor zover van toepassing, artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek toe.

Overeenkomstig artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor haar rekening zijn gepleegd. Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die

de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld.

Cumulatie in de vervolging en veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd.

De eerste beklaagde was zaakvoerder van die zich inliet met de verhuring van onroerende goederen

had de algemene leiding over de bedrijfsvoering van de vennootschap en de beslissingsbevoegdheid, in het bijzonder over de regels van de naleving van de woonkwaliteit.

Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen van Vlaamse Codex Wonen, wat een eigen strafrechtelijke fout is van deze rechtspersoon.

De voor de beklaagden bewezen verklaarde misdrijven werden wetens en willens gepleegd.

1.3 2. De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A4 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen

De beklaagden dienen zich bewust te zijn van hun verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagden hebben misbruik gemaakt van de kwetsbare toestand van personen en zonder zich rekenschap te geven van hun fysische en psychische integriteit

De beklaagden dienen te beseffen dat zij de geldende regelgeving dienen te respecteren wanneer zij woningen verhuren.

Aan de eerste beklaagde werd reeds de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling verleend bij arrest van 21 oktober 1999 van het hof van beroep Gent wegens valsheid in geschriften.

De tweede beklaagde heeft een blanco strafregister.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de eerste beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

De tweede beklaagde heeft een blanco strafregister en werd failliet verklaard bij vonnis van 29

november 2022 van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Gent.

De onroerende goederen werden bij proces-verbaal van toewijs d.d. 21 december 2023 door het ambt van notaris te openbaar verkocht.

De vennootschap veroordelen tot een effectieve geldboete zou het passief alleen maar verhogen en tot nadeel strekken van de schuldeisers, die met de misdrijven niets te maken hebben.

De rechtbank veroordeelt om hoger vermelde redenen tot een geldboete met uitstel.

1.4. DE VERBEURDVERKLARING

1.4.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 38.844,00 euro ten aanzien van de tweede beklaagde.

1.4.2. Woning te

Voor deze woning wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 36 maanden huur à 330 euro per maand, namelijk **11.880,00 euro**.

De opbrengsten van het gepleegde misdrijf kwamen rechtstreeks toe aan

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de tweede beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald. Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de tweede beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd, zelfs wanneer failliet werd verklaard.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

Slechts onrechtstreeks strekt het misdrijf tot voordeel.

De rechtbank spreekt enkel de verbeurdverklaring uit in hoofde van en niet in hoofde van

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **11.880,00 euro**.

Het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 11 880,00 euro wat betreft het pand gelegen te wordt toegewezen aan de burgerlijke partij (art. 43bis, derde lid Sw) (cf. infra sub 3.2.9.)

1 4.3. Woning te

Voor deze woning wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 36 maanden huur à 385 euro per maand, namelijk **13.860,00 euro**.

De opbrengsten van het gepleegde misdrijf kwamen rechtstreeks toe aan .
Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de tweede
beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de tweede beklaagde enerzijds schuldig wordt
bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst
die met het misdrijf gerealiseerd werd, zelfs wanneer failliet werd verklaard.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.
Slechts onrechtstreeks strekt het misdrijf tot voordeel.
De rechtbank spreekt enkel de verbeurdverklaring uit in hoofde van en niet in hoofde
van .

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen
konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het
daarmee overeenstemmend bedrag.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de
tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **13.860,00 euro**.

1.4.4. Woning te :

Voor deze woning wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 36 maanden huur à 364 euro per
maand, namelijk **13.104,00 euro**.

De opbrengsten van het gepleegde misdrijf kwamen rechtstreeks toe aan .
Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de tweede
beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald
Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de tweede beklaagde enerzijds schuldig wordt
bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst
die met het misdrijf gerealiseerd werd, zelfs wanneer failliet werd verklaard.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen
Slechts onrechtstreeks strekt het misdrijf tot voordeel
De rechtbank spreekt enkel de verbeurdverklaring uit in hoofde van en niet in hoofde
van .

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen
konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het
daarmee overeenstemmend bedrag.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de
tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **13.104,00 euro**.

Van het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 13.104,00 euro wat betreft het
pand gelegen te wordt het bedrag van 6.500,00 euro toegewezen aan de

burgerlijke partij (art. 43bis, derde lid Sw) (cf. infra sub 3.3.4).

2. DE HERSTELVORDERING

2.1. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 39 tot 41).

Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 21 tot 23).

2.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagden om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te kadastraal gekend

deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van de beklaagden in solidum of de ene bij gebrek aan de andere en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

2.3. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagden om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te , kadastraal gekend

deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van de beklaagden in solidum of de ene bij gebrek aan de andere en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,

- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen

2.4. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagden om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van de beklaagden in solidum of de ene bij gebrek aan de andere en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

2.5. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagden om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van de beklaagden in solidum of de ene bij gebrek aan de andere en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen

2.6. Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand.

Het feit dat de onroerende goederen eigendom waren van de tweede beklaagde die failliet werd verklaard doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

In tegenstelling tot de overwegingen van de curator is de rechtbank van oordeel dat het herstel kan bevolen worden ten aanzien van de tweede beklaagde (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen).

Voor zover de veroordeelde nalaat het herstel uit te voeren kunnen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd worden om het herstel uit te voeren.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De herstellvorderingen vermeld sub 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 zijn gegrond.

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt telkens bepaald op 12 maanden rekening houdend met de reeds genoten termijnen.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor de eerste beklaagde en tweede beklaagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger W

Bij toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. kan de dwangsom niet worden verbeurd gedurende het faillissement van de veroordeelde

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve op kosten van de beklaagden uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven

Het vonnis wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstel betreft.

3. OP BURGERLIJK GEBIED

3.1. De vordering van de burgerlijke partij

3.1.1. De burgerlijke partij vordert de betaling van 1,00 euro provisioneel.

3.1.2. De vordering is ontvankelijk.

3.1.3. Door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A3 heeft de burgerlijke partij schade geleden en is de vordering gegrond voor 1,00 euro provisioneel

3.2. De vordering van de burgerlijke partij

3.2.1. De burgerlijke partij vordert :

- de nietigverklaring van de huurovereenkomst d d. 22.06.1999;
- de terugbetaling van 61 maanden huurgeld, namelijk 19 482,50 euro;
- de vrijgave van de huurwaarborg voor het bedrag van 834,84 euro;
- de betaling van 100,00 euro administratiekosten;
- de betaling van morele schade van 1.000,00 euro,
- de betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 3 000,00 euro

3.2.2. De vordering is ontvankelijk.

3.2.3 De vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst

De burgerlijke partij vordert de nietigverklaring van de huurovereenkomst d.d. 22.06.1999.

De burgerlijke partij gaat ten onrechte voorbij aan het vonnis van het vrederecht van het eerste kanton d d. 29 maart 2023, dat enkel wordt voorgelegd door curator (stuk 2 curator), waarin in niet mis te verstane bewoordingen werd geoordeeld als volgt:

'Ter zitting van 15.03.2023 waarop de zaak ingeleid en behandeld wordt, vorderen partijen akte te verlenen van het tussen hen afgesloten akkoord als volgt:

- *ontbinding van de huurovereenkomst op 30.06.2023 met machtiging tot uitzetting van 01.07.2023;*
- *vrijgave van de huurwaarborg van (27.600 BEF of 835,65 €) aan de gefailleerde;*
- *de gefailleerde maakt geen aanspraak op de (niet betaalde) huurgelden.*
- *De rechtbank verleent akte van het tussen partijen afgesloten akkoord.*

Partijen hebben bij toepassing van artikel 1043 Ger.W. aan de rechter verzocht akte te nemen van de overeenkomst die zij hebben gesloten ter oplossing van het geschil dat bij hem aanhangig werd gemaakt.

Het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht eerste kanton betreft een akkoordvonnis

Bij toepassing van artikel 1043, tweede lid Ger.W. staat tegen dit vonnis voor de gedingvoerende partijen geen voorziening open, tenzij de overeenkomst niet wettelijk is tot stand gekomen en behoudens de wijzen van uitlegging en verbetering, bepaald in de artikelen 793 tot [801/1], indien daartoe grond bestaat.

De verwijzing door de burgerlijke partij naar de geciteerde rechtspraak is in huidig geval niet van toepassing

Gezien het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht van het eerste kanton Kortrijk is de vordering van de burgerlijke partij tot nietigverklaring van de huurovereenkomst **ongegrond**.

3.2.4. De vordering tot terugbetaling van de huurgelden voor de periode van 2 mei 2017 tot 3 mei 2022.

Door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A1 heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Het strafdossier toont aan dat de vastgestelde gebreken er niet zo maar van de ene op de andere dag gekomen zijn.

De gebreken hebben tenslotte geleid tot de ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van het pand. Uit niets blijkt dat de burgerlijke partij afstand heeft gedaan van de vordering tot terugbetaling van de huurgelden.

In het akkoordvonnis werd akte genomen van de overeenkomst die partijen hebben afgesloten.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A1 bestaat in de betaling van huurgelden zonder hiervoor het normaal te verwachten volledig huurgenot te hebben ontvangen.

De burgerlijke partij heeft anderzijds het pand bewoond en heeft hiervan een beperkt genot ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en dient naar billijkheid te worden bepaald. Rekening houdend met de aard, de omvang, de duur van de vastgestelde gebreken en het besluit tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring wordt de door de burgerlijke partij geleden schade bepaald op **12.000,00 euro** meer de rente vanaf de gemiddelde datum.

3.2.5. De vordering tot vrijgave van de huurwaarborg

De burgerlijke partij gaat ten onrechte voorbij aan het vonnis van het vrederecht van het eerste kanton d d. 29 maart 2023, dat enkel wordt voorgelegd door curator (stuk 2 curator waarin in niet mis te verstane bewoordingen werd geoordeeld als volgt:

'Ter zitting van 15.03.2023 waarop de zaak ingeleid en behandeld wordt, vorderen partijen akte te verlenen van het tussen hen afgesloten akkoord als volgt:

- *ontbinding van de huurovereenkomst op 30.06.2023 met machtiging tot uitzetting van 01.07.2023;*
- *vrijgave van de huurwaarborg van (27.600 BEF of 835,65 €) aan de gefailleerde;*
- *de gefailleerde maakt geen aanspraak op de (niet betaalde) huurgelden.*

- *De rechtbank verleent akte van het tussen partijen afgesloten akkoord.*

Partijen hebben bij toepassing van artikel 1043 Ger.W. aan de rechter verzocht akte te nemen van de overeenkomst die zij hebben gesloten ter oplossing van het geschil dat bij hem aanhangig werd gemaakt.

Het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht eerste kanton betreft een akkoordvonnis.

Bij toepassing van artikel 1043, tweede lid Ger.W. staat tegen dit vonnis voor de gedingvoerende partijen geen voorziening open, tenzij de overeenkomst niet wettelijk is tot stand gekomen en behoudens de wijzen van uitlegging en verbetering, bepaald in de artikelen 793 tot [801/1], indien daartoe grond bestaat.

De verwijzing door de burgerlijke partij naar de geciteerde rechtspraak is in huidig geval niet van toepassing.

Gezien het vonnis van 29 maart 2023 van het vredegerecht van het eerste kanton is de vordering van de burgerlijke partij tot vrijgave van de huurwaarborg **ongegrond**

3.2.6. Administratiekosten

De vordering tot betaling van het bedrag van **100,00 euro** wegens gemaakte administratiekosten en opvolging is **gegrond**.

3.2.7. Morele schade

De burgerlijke partij vordert een morele schadevergoeding van 1.000,00 euro wegens de ondergane ongemakken.

Het staat vast dat de burgerlijke partij morele schade heeft geleden door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A1 tijdens de bewoning in het pand.

Hij werd met verschillende ongemakken en risico's geconfronteerd.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en dient naar billijkheid te worden bepaald. Rekening houden met de aard, de omvang, de duur van de vastgestelde gebreken en het besluit tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring wordt de door de burgerlijke partij geleden schade bepaald op **1.000,00 euro** meer de rente vanaf de gemiddelde datum.

3.2.8. Recapitulatie

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor het bedrag van (12.000,00 + 100,00 + 1.000,00) **13.100,00 euro**.

3.2.9. Toewijzing verbeurdverklaard vermogensvoordeel

Het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 11 880,00 euro wat betreft het pand gelegen te wordt toegewezen aan de burgerlijke partij (art. 43bis, derde lid Sw).

3.2.10 Rechtsplegingsvergoeding

De beklaagden worden veroordeeld tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding van 1.650,00 euro.

3.3. De vordering van de burgerlijke partij Fatima KADIRI

3.3.1. De burgerlijke partij vordert:

- de terugbetaling van 6.500,00 euro huurgelden als schadevergoeding;
- de terugbetaling van de huurwaarborg van 750,00 euro

3.3.2. De vordering is ontvankelijk.

3.3.3. De vordering tot terugbetaling van de huurgelden voor het bedrag van 6.500,00 euro

Door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A4 heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Het strafdossier toont aan dat de vastgestelde gebreken er niet zo maar van de ene op de andere dag gekomen zijn.

De gebreken hebben tenslotte geleid tot de ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van het pand. Uit niets blijkt dat de burgerlijke partij afstand heeft gedaan van de vordering tot terugbetaling van de huurgelden.

Uit het dossier blijkt evenmin dat er een huurachterstand was.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A4 bestaat in de betaling van huurgelden zonder hiervoor het normaal te verwachten volledig huurgenot te hebben ontvangen.

De burgerlijke partij heeft anderzijds het pand bewoond en heeft hiervan een beperkt genot ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en dient naar billijkheid te worden bepaald.

Rekening houden met de aard, de omvang, de duur van de vastgestelde gebreken en het besluit tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring wordt de door de burgerlijke partij geleden schade bepaald op **6.500,00 euro** meer de rente vanaf de gemiddelde datum.

3.3.4. De terugbetaling van de huurwaarborg voor het bedrag van 750,00 euro

Uit het dossier kan niet worden afgeleid dat de burgerlijke partij een huurwaarborg van 750,00 euro heeft betaald.

De vordering is **ongegrond**.

3.3.5. Toewijzing verbeurdverklaard vermogensvoordeel

Van het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 13 104,00 euro wat betreft het pand gelegen te _____ wordt het bedrag van 6 500,00 euro toegewezen aan de burgerlijke partij _____ (art. 43bis, derde lid Sw).

Voor zoveel als nodig worden de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 186, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Bij verstek ten aanzien van de eerste beklaagde
aanzien van de tweede beklaagde

en op tegenspraak ten

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklaagde

Verbetert de incriminatieperiode van de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4 zoals voormeld.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A4 met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor de eerste beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 32.000 euro, namelijk 4.000,00 verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald;**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan 5 jaar bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat.

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 20.000,00 euro effectief, namelijk 2.500 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro**

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Ten aanzien van de tweede beklaagde

Verbetert de incriminatieperiode van de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4 zoals voormeld

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A4 met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor de tweede beklaagde bewezen

Veroordeelt _____ voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 64.000 euro, namelijk 8.000,00 verhoogd met 70 opdecimen met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar.

Veroordeelt _____ tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt _____ tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro**.

Veroordeelt _____ tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt _____ solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **383,46 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de tweede beklaagde _____ uit voor het totaal bedrag van **(11.880,00 + 13.860,00 + 13.104,00) 38.844,00 euro**.

DE HERSTELVORDERING

1. Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelden _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van _____.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelder _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

2. Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelden _____ en _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van _____.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen)

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

3. Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelden _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van _____.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden _____ (artikel 3 47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

4. Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelder _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van _____.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden _____ (artikel 3 47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt _____ solidair tot betaling aan _____ het bedrag van **1,00 euro provisioneel**.

Zegt voor zoveel als nodig dat de beslissing over de eventuele opname in het passief van het faillissement van _____ wordt overgelaten aan de bevoegde ondernemingsrechtbank.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ ontvankelijk en als volgt gegrond.

Verklaart de vorderingen tot nietigverklaring van de huurovereenkomst en teruggave van de huurwaarborg ongegrond.

[illegible]

Zegt voor recht dat het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 11 880,00 euro wat betreft het pand gelegen te _____ wordt toegewezen aan de burgerlijke partij _____ (art. 43bis, derde lid Sw).

Veroordeelt solidair tot betaling aan
het bedrag van **1.650,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding;

Verklaart het anders of meer gevorderde ongegrond.

Zegt voor zoveel als nodig dat de beslissing over de eventuele opname in het passief van het faillissement van _____ wordt overgelaten aan de bevoegde ondernemingsrechtbank

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij
gegrond. ontvankelijk en als volgt

Verklaart de vordering tot teruggave van de huurwaarborg ongegrond.

Veroordeelt solidair tot betaling aan het
bedrag van **6.500,00 euro** te vermeerderen met de vergoedende rente aan de wettelijke
rentevoet vanaf 1 augustus 2021 tot de dag voor huidig vonnis en vanaf het vonnis met de
moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling

Zegt voor recht dat van het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 13.104,00 euro wat betreft het pand gelegen te het bedrag van
6.500,00 euro wordt toegewezen aan de burgerlijke partij (art. 43bis, derde lid
Sw).

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond

Zegt voor zoveel als nodig dat de beslissing over de eventuele opname in het passief van het faillissement van _____ wordt overgelaten aan de bevoegde ondernemingsrechtbank

Houdt de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden zes januari tweeduizend en vijftwintig.

Aanwezig : , alleenzetelend rechter
, substituut-Procureur des Konings,
, griffier