



Repertoriumnummer 2022/5394
Datum van uitspraak 07/09/2022
Rolnummer 21/1407/A
Pro deo nummer

Uitgifte

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

Niet aan te bleden aan de ontvanger

**Rechtbank van eerste aanleg
LIMBURG,
Afdeling Hasselt, sectie
burgerlijk
5^{de} kamer**

Aangeboden op
Niet te registreren

Eindvonnis

INZAKE

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22.

- eiser -

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____,

TEGEN

1. _____, met rijksregisternummer _____, geboren te _____, wonende te _____,

2. _____ met rijksregisternummer _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____,

advocaat, met haar kantoor te _____ **in haar**
hoedanigheid van bewindvoerder van _____, hiertoe aangesteld bij
vonnis dd. 10/02/2010 van het vrederecht van het kanton _____

- verweersters -

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____,

VOLGT HET VONNIS

Gelet op:

- het exploit van dagvaarding van gerechtsdeurwaarder _____ met standplaats te _____ van 19.07.2021;
 - de overschrijving van het exploit van dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid 2 op 22.07.2021;
 - de beschikking van 07.09.2021 tot regeling van termijnen en bepaling van rechtsdag in toepassing van art.747§1 Ger.W.;
 - de conclusies en de stukken van partijen.
-

Voorgaanden en vorderingen:

is naakte eigenaar van het pand gelegen
heeft het vruchtgebruik.

Bij vonnis van het vrederegerecht van het kanton van 10.02.2010 werd mr.
aangesteld als bewindvoerder over de goederen van

Op 14.06.2018 werd door de wooninspecteur een proces-verbaal
opgesteld met betrekking tot het pand gelegen
naar aanleiding van een melding via het meldpunt Woonkwaliteit bij de
gemeente. Luidens het proces-verbaal werd het pand betreden via de horecazaak vooraan en
leidde de bewoner/uitbater hen naar de woning achteraan op het gelijkvloers. De woning
strekt zich uit op het gelijkvloers achteraan (woonkamer en keuken) en de eerste verdieping
(twee slaapkamers, toilet en badkamer). Ter plaatse werden en
aangetroffen. Ingevolge de inspectie werden er 36 strafpunten vastgesteld voor het
gebouw en 116 strafpunten voor de woning zelf. De woning werd aldus ongeschikt bevonden
en omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's onbewoonbaar bevonden.
verklaarde ten aanzien van de wooninspecteur, dat hij er 8 jaar woonde en dat
sedert een 5-tal maanden ook er verbleef. Hij lichtte toe dat hij vooraan
uitbaatte en dat hij maandelijks 500,00 euro huur betaalde aan

Op 23.07.2018 werd er een herstellvordering genomen, naar aanleiding van de inbreuken op
de artikelen 2, 3, 4, 5, 17bis en 20 van de Vlaamse Wooncode, te weten het uitvoeren van
renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden van alle gebreken, waardoor de
woontiteit terug voldoet aan de minimale (woon)kwaliteitsvereisten, waarvan
en in kennis werden gesteld.

legde op 18.09.2018 een verklaring af, waarin zij toelichtte dat het pand door
werd verhuurd aan ten titel van handelshuur, via een
schriftelijke overeenkomst van 27.04.2012, voor een bedrag van 500,00 euro per maand. De
verhuurde op haar beurt dit pand, ingevolge een handelshuurovereenkomst van
01.05.2017, aan voor een maandelijks huurprijs van 500,00 euro.

liet optekenen dat het pand uitsluitend als café werd verhuurd, dat zij liet weten dat zij
aan de wijkagent die haar contacteerde uitdrukkelijk had verboden dat iemand er zijn
domicille mocht nemen en dat het pand niet bestemd is om te wonen. verklaarde
dat inmiddels de onrechtmatige intrekker werd gedagvaard opdat hij de woning zou verlaten.
Het exploit van dagvaarding, later bezorgd, daterende van 26.09.2018, strekte ertoe om o m.
en te veroordelen om het pand niet langer als woning te
gebruiken en haar, q.q. te machtigen om hen uit de woning uit te drijven
evenals hen te verplichten zich uit te schrijven uit het bevolkingsregister van de gemeente,
onder verbeurte van een dwangsom. lichtte verder toe dat er de intentie was om
het pand, samen met een naastgelegen pand te verkopen, doch dat hiervoor een
schatting vereist was alsook dat het door geformuleerde bod, te laag was.

Beoordeling:

1.

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist. Er is geen reden om ambtshalve een middel van onontvankelijkheid op te werpen zodat de vordering ontvankelijk kan worden verklaard.

Er wordt opgemerkt dat ofschoon, in toepassing van art. 499/12 B.W., de betekening plaatsvond aan zowel _____ als aan haar voorlopige bewindvoerder _____ die laatste – hierover is geen betwisting – _____ vertegenwoordigt, nu onderhavige vordering jegens haar valt onder de rechterlijke beschermingsmaatregel bedoeld in artikel 492/1, § 1 B.W. en de voorlopige bewindvoerder enkel de formele procespartij is, die _____ als materiële procespartij vertegenwoordigt in onderhavig geschil, zodat zij deze partijen voor zover apart vermeld, zich hier wel degelijk als partij vereenzelvigen.

2.

Naar aanleiding van de vaststellingen van de wooninspecteur op datum van 14.06.2018 bleken er manifest ernstige gebreken te zijn aan het pand, gelegen te

In toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode diende elke woning op een welbepaald aantal vlakken, die worden opgesomd, te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden.

Als een woning als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt ingevolge artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode 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.

De materiële vaststellingen, zoals vermeld in het proces-verbaal van vaststelling van 14.06.2018 tonen genoegzaam aan dat er sprake is van een woonruimte die permanent bewoond werd, die niet voldeed aan de minimale woonkwaliteitsvereisten, zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, en dat zij onbewoonbaar was.

Deze inbreuken zijn thans nog strafbaar gesteld onder artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen en leiden nog steeds tot de vaststelling van de onbewoonbaarheid van het pand.

De omstandigheid dat het pand het voorwerp was van een handelshuurovereenkomst doet geen afbreuk aan de vaststelling dat hier sprake was van de verhuring van handelsruimte met geïntegreerde woonruimte. Het wordt verder niet weerlegd dat de _____ die het pand

bewoonde, er al jaren, meer bepaald sedert 2013 (stuk 2h – eiser), gedomicilieerd was. De kwestieuze woonruimtes dienden dan ook te voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, hetgeen zoals hoger aangehaald manifest niet het geval was.

De door de wooninspecteur gevorderde herstelmaatregel heeft tot doel de onrechtmatige toestand te doen verdwijnen en alle gevolgen ervan teniet te doen. De woonkwaliteitsnormen raken de openbare orde. Een herstelmaatregel strekt tot integraal herstel en moet worden bevolen behoudens als die kennelijk onredelijk zou zijn. Als er geen tegenbewijs van volledig herstel wordt geleverd, is de herstellvordering gegrond.

Ondanks diverse aanmaningen werd niet overeenkomstig artikel 20bis § 6 van de Vlaamse Wooncode een melding van uitvoering van herstelmaatregelen gedaan. Er dient op grond van de voorliggende gegevens dus te worden aangenomen dat de toestand nog steeds dezelfde is als ten tijde van de vaststellingen.

Bijgevolg komt op grond van de voorliggende stukken de herstellvordering zoals gevorderd gegrond voor, teneinde de woning terug in overeenstemming te brengen met de vereiste woonkwaliteiten.

De omstandigheid dat er sedert januari 2019 geen personen meer in het pand zouden wonen en dat het pand inmiddels verkocht werd, zoals verweersters in rechte als enige argumentatie ter verweer aanvoeren, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

De vordering is hierdoor niet zonder voorwerp geworden, zoals verweersters voorhouden. De herstellvordering van de Wooninspecteur is alleen zonder voorwerp wanneer vaststaat dat het geviseerde pand voldoet aan alle bij artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 1.3§1, 7° Vlaamse Wooncodex, gestelde woonkwaliteiten.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven aan het pand. Het feit dat het goed werd verkocht, doet voor de overtreder of veroordeelde geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel. De nieuwe eigenaar moet het opgelegde herstel ondergaan. Eventuele afspraken, zoals verweersters opwerpen, zijn niet tegenstelbaar aan eiser (artikel 1156 oud BW). De hoedanigheid van de koper noopt evenmin tot een andere besluitvorming, nu de herstellvordering an sich hiervan abstract is.

Gezien de omvang van de vereiste werken, gelet op de reeds vastgestelde gebreken, wordt de termijn voor het uitvoeren van de werken op 18 maanden bepaald, vanaf de betekening van onderhavig vonnis, teneinde verweersters de gelegenheid te geven zich aan de hen opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het komt gepast voor om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag bepaald wordt op 125,00 euro per dag vertraging, indien niet vrijwillig wordt overgegaan tot het uitvoeren van de werken zoals boven aangegeven, en dit binnen de opgelegde herstelltermijn met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde

hersteltermijn en dat er boven een bedrag van 100.000,00 euro geen dwangsom meer verbeurd kan worden.

3.

Gezien het procesresultaat worden verweersters veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten.

De voorschriften van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

OM DEZE REDENEN

De rechtbank, recht doende op tegenspraak.

Verklaart de vordering ontvankelijk en in hierna vermelde mate gegrond.

Veroordeelt verweersters en waarvoor in hoedanigheid van bewindvoerder als formele procespartij optreedt, tot uitvoering van het herstel ex artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, en beveelt hen de conformiteit in de zin van artikel 1.3§ 1, 8° Vlaamse Codex Wonen, van de woning gelegen te kadastraal gekend te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken aan het pand zodat er een conforme woning in de zin van artikel 1.3 §1, 7° Vlaamse Codex Wonen wordt gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning.

Beveelt dat het herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 18 maanden, dewelke begint te lopen vanaf de betekening van het vonnis.

Beveelt dat bij niet-uitvoering van de bevolen herstellingsmaatregel binnen de opgelegde termijn, aan verweersters en waarvoor in hoedanigheid van bewindvoerder als formele procespartij optreedt, een dwangsom wordt opgelegd van 125,00 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn, met een maximum van 100.000,00 euro, waarboven geen dwangsom meer verbeurd kan worden.

Zegt voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W..

Machtigt eiser en het college van burgemeester en schepenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op grond van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen en de kosten, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen te verhalen op verweersters.

Veroordeelt verweersters en , waarvoor mr. in hoedanigheid van bewindvoerder als formele procespartij optreedt, tot betaling van de aan de zijde van eiser gevallen gerechtskosten en vereffent deze kosten in hoofde van eiser op: dagvaardingskosten en kosten van overschrijving: 522,20 euro en een basisrechtsplegingsvergoeding van 1.560,00 euro.

Veroordeelt verweersters en waarvoor mr. als formele procespartij optreedt, tot betaling van het rolrecht van 165,00 euro aan de Belgische Staat, te voldoen op het eerste verzoek van de FOD Financiën.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer, op 07 september 2022, alwaar aanwezig waren:

rechter,
griffier-hoofd van dienst.