



Vonnisnummer/ Griffienummer <i>1 2395 / 2016</i>
Repertoriumnummer/ Europees <i>2016 / 2526</i>
Datum van uitspraak <b>9 november 2016</b>
Rolnummer niet in strafzaken
Notitienummer parket

Rechtbank van eerste aanleg  
West-Vlaanderen,  
afdeling Brugge,  
sectie correctionele rechtbank

## Vonnis

zestiende kamer (B16)

Aangeboden op

In de zaak van:

4763

, zonder beroep, geboren te  
 op , wonende te  
 , toegelaten tot de kosteloze  
 rechtsbijstand bij beschikking van het bureau voor  
 rechtsbijstand in de rechtbank van eerste aanleg West-  
 Vlaanderen, afdeling Brugge, van 10 februari 2015 (A.R. nr.  
 15/59/l) teneinde verzoekster toe te laten rechtstreeks  
 correctioneel te dagvaarden voor de 16de Correctionele Kamer  
 in de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling  
 Brugge, met vrijstelling van alle procedurekosten, registratie-  
 rechten, griffie- en expeditierechten;

rechtstreeks dagende burgerlijke partij, bijgestaan door  
 meester , advocaat te  
 alwaar keuze van woonst wordt gedaan,

en het openbaar ministerie ambtshalve,

tegen:

4764

, gepensioneerde, geboren te  
 , wonende te ;

rechtstreeks gedaagde/beklaagde, vertegenwoordigd door  
 meester , advocaat te

rechtstreeks gedaagd om (volgens tekst rechtstreekse dagvaarding):

## I. In feite

1.

Gedaagde is vruchtgebruikster van een in diverse woongelegenheden onderverdeeld  
 herenhuis gelegen te kadastraal gekend onder

2.

Sinds 1 september 2002 huurde verzoekster van gedaagde een woongelegenheden in het omgevormde herenhuis, hetzij het tweede- en tevens dakverdiep. Omwille van gezondheidsproblemen verzocht verzoekster medio 2005 om een andere - lager gelegen - verdieping in het pand te mogen huren, vermits er geen lift doch enkel een trap in het gebouw aanwezig is. Om die reden kon verzoekster per 1 januari 2006 haar intrek nemen in een woongelegenheden gesitueerd op de lager gelegen eerste verdieping, luidens de huurovereenkomst van 22 december 2005 omschreven als:

" 1<sup>o</sup> verdiep - living met gaskachel, slaapkamer, keuken met kasten en dampkap, boiler, badkamer met gaskachel - WC en kleine kamer."

Het huurcontract ging in op 1 september 2006 voor de periode van één jaar. Na deze periode werd de overeenkomst overeenkomstig artikel 356 van de Woninghuurwet omgezet in een volledige huurperiode van 9 jaar. Derhalve liep de huurovereenkomst tot en met 31 december 2014. (2006 [jaar 1], 2007 Daar 2], 2008 [jaar 3], 2009 Daar 4], 2010 Daar 5], 2011 Daar 6], 2012 [jaar 7], 2013 Daar 8], 2014 Daar 9]).

3.

Verzoekster betaalde steeds correct haar - geïndexeerde - huurgelden.

4.

Inzake de indexatie van de huurprijs liet de gedaagde per brief van 2 februari 2012 wel geworden dat gezien een nieuwe kachel geplaatst was - de oude bleek versleten - zij een deel van de door hen voorziene huurgelden misliepen:

"(...)

*Zoals u kunt zien zouden we 400€ mogen vragen !!!*

*Hetgeen we absoluut niet vragen, alhoewel het zou mogen daar we dit jaar voor jou een nieuwe gaskachel geplaatst hebben zijn we voor enkele jaren de meerwaarde (indexatie) zeker kwijt.*

(...)"

5.

Verzoekster repliceerde per schrijven van 23 februari 2012:



*" Mijn excuses voor mijn fout met betrekking op de huurindexatie. Ik wil u duidelijk laten weten hoe verbijsterd ik over de inhoudelijke vorm van uw schrijven [van] toen [was]. Dat U betoont (dat) de indexatie, dus meerwaarde door de plaatsing van een tweedehandskachel - geen nieuwe - voor enkele jaren kwijt te zijn is meer dan teleurstellend. Ten eerste bent U volgens Art. 1720 BW als verhuurder verplicht alle herstellingen gedurende de huurtijd te doen. De oude kachel was stuk, wat na 30 jaar te verwachten is, behalve dat, hebt U sinds huurbegin meer dan 25.000 euro huurinkomsten van mij gehad, dus valt het mij niet te verwijten dat een andere kachel heeft geplaatst moeten worden (sic).*

*(...)"*

6.

De (zoals hierna zal blijken uit het proces-verbaal van 25 november 2014 van de dienst Wonen West-Vlaanderen, afdeling Brugge niet volgens de regels van de kunst gedane) vervanging van de kachel begin 2012 vormde slechts het begin van de problemen inzake woonkwaliteit. In tempore non suspecto blijkt zelfs dat de kachel een gerecycleerd tweedehandsmodel betrof dat helemaal niet meer voldoet aan de hedendaagse normen in die mate zelfs dat het risico op CO-intoxicatie dermate groot bleek dat de woning kwaliteitsonderzoeker - zoals later zal blijken - tijdens de rondgang in de woning onmiddellijk meedeelde deze kachel per direct niet meer mocht worden gebruikt.

Het een en ander verklaart achteraf gezien wei waarom verzoekster steeds de ramen moest openzetten teneinde de kamer afdoende te verluchten, gezien anders - ingeval de ramen niet waren geopend en de kachel in werking was - de kamer haast niet kon worden betreden.

7.

Gezien de problemen niet via talloze telefoontjes of mondelinge interpellaties opgelost geraken, ziet verzoekster zich genoodzaakt om per aangetekend schrijven van 15 juli 2014 te stellen dat voortaan slechts maar de helft van de huur meer zal worden betaald:

*" Betreft: Opschorsing van betaling van huur; mindering van huur van 50 percent vanaf 01 juli 2014 wegens ingebrekestelling.*

*Geachte,*

*Een huurcontract is geen eenzijdige verbintenis, dat mij alleen verplicht, maandelijks huur te betalen, wat ik ook sinds september 2002 (!) gedaan heb. Een huurcontract verplicht ook U als verhuurder adequate woonruimte door onderhoud ter beschikking te stellen, wat aangezien nabestaande omstandigheden objectief niet het geval is:*

- *Sinds meer dan drie maanden heeft U persoonlijk kennis, dat geen verlichting in de keuken mogelijk is;*

- *Deze elektrische defekten zijn het gevolg van kortsluiting door wateroverlast in het keukenplafond.*
- *Sinds meer dan drie maanden heeft U persoonlijk kennis dat water twee tot drie keer per week dusdanig hard en veel door het keukenplafond loopt, wat de gebruik van de keuken ter bereiding van eten gedurende deze uren durende periodes onmogelijk maakt.*
- *Voor meer dan een jaar bent U gevraagd, de ruiten in de woonkamer opnieuw te voegen, omdat de oude niet meer aanwezig is. De ruften hangen los in de raam en veroorzaken geluidshinder door trillen evenals extra verwarmingskosten.*
- *Dat de door U geïnstalleerde nieuwe WC-pot extreem kantelt, bent U ook sinds maanden ingelicht.*

*De wettelijke termijn van twee weken ter rechtzetting van genoemde problemen is door meer dan drie maanden te wachten niet meer van toepassing. Daarom zie ik mij gedwongen de huur per 01 juli 2014 om 50 percent te korten. Verder ga ik de gekorte huur zolang opschorsen tot alle mankementen opgelost zijn. Ik vraag U hiermee vriendelijk mij telefonisch (...) of per E-mail (...) te contacteren om de noodzakelijke werkzaamheden te termineren.*

*Met spijt, dat Uw onverschilligheid mij tot zulke maatregelen dwingt, verblijf ik, met vriendelijke groeten."*

8.

*De gedaagde reageert per aangetekende brief van 18 juli 2014:*

*" Vandaag hebben we uw aangetekende brief ontvangen waar je melding maakt van gebreken aan je appartement.*

*We zullen dit komen nazien en in normale werking brengen.*

*De oorzaak ligt bij je bovenburen waarbij je hen zal moeten verwittigen!!!!!!*

*U hebt geen enkel recht zelf te beslissen uw huurprijs niet te betalen of aan te passen.*

*Dan zullen we je in gebreke moeten stellen voor betalen huur!*

*Hoogachtend"*

9.

*Middels aangetekend schrijven van 23 juli 2014 repliceert verzoekster:*



" Betreft: Minderen van huur om 50 percent

Geachte,

ik heb uw aangetekende zending van 18 juli 2014 gisteren in goede staat ontvangen.

Voor alle duidelijkheid nog eens alle feiten:

- *Dat U de gebreken in het appartement wilt komen nazien en in normale werking brengen is onvoldoende - sinds maanden bent U op de hoogte van diverse gebreken en behalve loze beloftes deze gebreken "volgende week" te behelpen is tot op heden niets gebeurd. Het in "werkingstellen" is ook onvoldoende, omdat tot nu toe alle "In werkingstellingen" van heel korte duur, dus tijdelijk geweest zijn.*
- *De bovenburen zijn iedere keer ingelicht over beschreven wateroverlast door mijn keukenplafond. Ondanks zes uitroepingstekens ligt de oorzaak in een lekke pijp en daarmee bij U, omdat U wettelijk verplicht bent, deze te vervangen.*
- *Dat ik volgens U geen recht zou hebben de huur te minderen staat averechts tot de wettelijke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek. Verder verwijs ik op het Koninklijk Besluit van 08 juli 1997 met betrekking van de minimumvereisten voor woonruimtes. Omdat het van mij (sic) gehuurde appartement niet aan deze minimumvereisten voldoet, heb ik bij de Vlaamse wooninspectie, Koning-Albert-II-laan 19, bus 40 in 1210 Brussel schriftelijk een afspraak aangevraagd om alle gebreken, dus ook tot 15 cm diepe scheuren in de raambanken, regen, die bij zuid-westenwind in plassen door het muurwerk in de badkamer loopt enzovoort, in kaart te brengen. Met deze deskundige lijst aan gebrekens (sic) laat ik over (aan) een advocaat van de huurdersbond de van u betwiste huurvermindering door het vredegerecht te veriviceren (sic). Nogmaals met de vraag om schriftelijk of telefonische terminering ter herstelling van alle gebreken, verblijf ik,"*

10.

De gedaagde weigert echter de talloze gebreken te herstellen. Meer nog, per gewoon én aangetekend schrijven van 24 juli 2014 wordt de huurovereenkomst opgezegd.

11.

Gezien de opzeg van de huurovereenkomst door gedaagde ziet verzoekster zich genoodzaakt een raadsman te raadplegen. Per aangetekende brief van 11 augustus 2014 wordt de opzegging van de huurovereenkomst bij monde van verzoekster haar raadsman formeel betwist, en wordt - als drukkingsmiddel - formeel volhard in de afkorting van 50 % van de overeengekomen huurprijs.



12.

Zoals reeds aangekondigd in het schrijven van 24 juli 2014, neemt verzoekster per aangetekend schrijven van 14 augustus 2014 zelf contact op met de Wooninspectie.

13.

Per mailbericht van 19 augustus 2014 laat de - inmiddels tussengekomen - raadsman van gedaagde geworden dat:

*" Uw cliënte huurt sedert 01/01/2006 het appartement gelegen op de 1° verdieping van mijn cliënte.*

*Het betrof een huurovereenkomst van 1 jaar, die overgegaan is in een overeenkomst van 9 jaar.*

*Per 31/12/2014 eindigt deze huurovereenkomst van 9 jaar. Bij gebreke aan geldige opzeg gedaan zal er per 01/01/2015 een huurverlenging ingaan van drie jaar.*

*De opzeg die mijn cliënte gedaan heeft per schrijven van 24/07/2014 is inderdaad ongeldig, wegens niet tijdig en te korte opzegtermijn.*

*Uw cliënte mag dan ook verder in het appartement blijven indien zij dit wenst.*

*Nopens de staat van het appartement:*

*De ramen zijn inderdaad in slechte staat en dienen te worden vernieuwd. Probleem is echter dat dit grote werken zijn en uw cliënte behoorlijk wat last zal bezorgen.*

*Is zij bereid dit te ondergaan?*

*Indien niet, kan er gekeken worden om de voegen te herstellen, doch dit is wat lapwerk en zal hooguit tijdelijk wat soelaas bieden.*

*De waterinfiltraties via het lichtpunt in de keuken en nu ook in de living: de oorzaak daarvan is geen kapotte buis, maar de bovenburen die de sifon van hun wasbak hebben losgevezen. De bovenburen drinken veel losse thee en blijkbaar gieten ze heel het boeltje (met de blaadjes) gewoon door de gootsteen met als gevolg (dat is volkomen normaal) dat dit verstopt. Blijkbaar hebben ze er niets beter op gevonden dan de sifon gewoon los te koppelen en daar een emmer te zetten die geregeld overloopt. Mijn cliënt heeft al 3 keer uitgelegd dat ze dit niet mogen doen, maar die mensen kunnen/willen dit blijkbaar niet snappen. Vorige week nog is mijn cliënt er geweest en heeft hij vastgesteld dat de sifon opnieuw was losgekoppeld... Ik zal bijgevolg een ingebrekestelling sturen naar hen.*

*Mijn cliënt zal weldegelijk de elektriciteit komen herstellen en ervoor te zorgen dat dit in orde komt.*

*Ook de WC kan dan beter vastgezet worden.*

*Uw cliënte weet heel goed dat mijn cliënte en haar zoon geen huismelkers zijn. Als er iets is wordt er weldegelijk gekeken voor een oplossing. Diverse zaken zijn vernieuwd geweest de afgelopen jaren*

*(o.a. nieuwe stoof, deel van de ramen, WC,...).*



*Mijn cliënte wenst wel dat de huur onmiddellijk opnieuw wordt betaald. Voor augustus is er nog niets betaald.*

*Wat betreft de huurwaarborg is het zo dat uw cliënte aanvankelijk een huurwaarborg heeft gesteld van 1.050 €, maar dat zij ondertussen reeds op 15/02/2008 700 € heeft terug ontvangen van die huurwaarborg.*

*Op 22/05/2009 heeft uw cliënte 120 € + 30 € gekregen en op 19/06/2009 nog eens 100 €. Zij heeft telkens getekend voor ontvangst van die bedragen. Van de oorspronkelijke huurwaarborg blijft dus nog 100 € over.*

*Ik hoop dat de zaak alsnog minnelijk kan geregeld worden."*

14.

Bij monde van de raadsman van verzoekster wordt meegedeeld dat alsnog bekeken kan worden wat mogelijks minnelijk zou kunnen worden geregeld, De klacht bij de Wooninspectie wordt onmiddellijk telefonisch "on hold" (vrij vertaald: op wacht) gezet.

15.

Op 22 augustus 2014 komt de echtgenoot van gedaagde - klaarblijkelijk onder de indruk van de standvastigheid van verzoekster om zich niet zoals de andere bewoners van het pand "te laten doen" - plots uit het niets langs om "zogezegd" enkele herstellingen te doen. De raadvrouw van gedaagde stelt daaromtrent per mailbericht van 21 augustus 2014 het volgende:

*"Mijn cliënt heeft zich aangeboden bij uw cliënte om een aantal herstellingen te laten uitvoeren en uw cliënte heeft hem de toegang geweigerd zogezegd omdat er al een procedure is opgestart.*

*Mijn cliënt heeft haar ook gezegd dat er zaterdag een aannemer de opmetingen zal komen doen om de ramen te vernieuwen.*

*Hopelijk zal ze deze aannemer toegang verschaffen.*

*Mijn cliënt kan uiteraard maar iets doen aan de situatie als hij toegang kan krijgen tot het appartement."*

16.

Zulks betreft evident, na de gedane ongeldige opzeg, een afleidingsmanoeuvre om aan te tonen dat er wel degelijk goede wil voorhanden zou zijn. De raadsman van verzoekster repliceert per mailbericht van 22 augustus 2014:



" In antwoord op Uw officieel schrijven van 21 augustus, merkt cliënte op dat de herstellingen voor haar thans niet meer aan de orde kunnen zijn.

Het pand verkeert immers in een dermate krotstaat dat lapmiddelen slechts heel tijdelijk hun nut zouden kunnen bewijzen. Er verandert echter niks fundamenteels aan de situatie.

Tevens betreurt mijn cliënte dat uw cliënt niet de moeite heeft genomen om haar tijdig te verwittigen van zijn komst.

Meermaals werd er reeds op gewezen dat een telefonische inlichting, of een mailtje daartoe het meest aangewezen zou zijn.

Deze beide elementen vormen de reden waarom Uw effent de toegang niet werd verschaft.

Mijn cliënte dringt evenwel nog steeds aan op een minnelijke regeling, in zoverre haar een substantiële schadevergoeding zou worden uitgekeerd wegens de genotsderving van harentwege, ingaand op datum van haar eerste aangetekend schrijven dd. 23 februari 2012."

17.

De aannemer die zou langskomen om een offerte op te maken voor de ramen wordt op zaterdag 23 augustus 2014 binnengelaten - zoals afgesproken - om zijn noodzakelijke opmetingen te kunnen doen. Toen aan deze persoon echter gevraagd werd of er wel nieuwe ramen in het pand konden worden geplaatst, gelet op de instabiliteit van het gebouw, antwoordde deze met een kwinkslag dat hij louter gevraagd was om ze op te meten, effectief plaatsen blijkt een andere zaak (...).

Tot op heden werd niets meer vernomen inzake de plaatsing van nieuwe ramen.

18.

Verzoekster vreest dan ook dat zij nog steeds in dezelfde vicieuze cirkel zal blijven zitten. Reden waarom zij per brief van 5 september 2014 haar verzoek gericht aan de wooninspectie herneemt, ditmaal meer gestoffeerd, zijnde met onder meer in bijlage 1) brief van 14 augustus 2014, 2) een fotoreportage van 4 september 2014, 3) oplijsting gebreken per mailbericht.

19.

Per mailbericht van 16 september 2014 deelt de dienst Wonen-Vlaanderen mee:

" Geachte Mevrouw,

Via dhr. \_\_\_\_\_, Wooninspectie, ontving ik uw schrijven. Het betreft een klacht van de huurwoning gelegen ( \_\_\_\_\_ ) te \_\_\_\_\_.

*Ik wil u in eerste instantie doorverwijzen naar de gemeente om een conformiteitsonderzoek aan te vragen.*

*U kan hiervoor terecht bij mevr. (...) of mevr. (...). U kan de gemeente eveneens telefonisch contacteren via het nr. (...).*

*De gemeente zal nagaan of uw klacht gegrond is en dit eventueel op basis van een vooronderzoek. Als de klacht gegrond is, zal de gemeente samen met een woningonderzoeker van Wonen West-Vlaanderen een officieel conformiteitsonderzoek uitvoeren. Als de woning niet beantwoordt aan de kwaliteitsnormen, zal er een procedure gestart worden om de woning eventueel ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. Ik heb uw brief samen met de foto's reeds overgemaakt aan de gemeente.*

*(...)"*

20.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de feiten dermate ernstig zijn dat een conformiteitsonderzoek zich opdringt.

De heer \_\_\_\_\_ gewestelijk ambtenaar c.q. woningonderzoeker kwaliteitsbewaking van de dienst Wonen Vlaanderen, afdeling West-Vlaanderen, Brugge voert op 25 november 2014 de nodige onderzoeken uit in aanwezigheid van mevrouw \_\_\_\_\_  
Dienst Wonen, stad \_\_\_\_\_

Voor het globale gebouw (herenhuis ingedeeld in appartementen) worden er **19 strafpunten** toebedeeld. De eerste verdieping van de verzoekster wordt **42 strafpunten** toegekend. Bijzondere aandacht daarbij gaat uit naar de indicatie van een risico op elektrocutie en de indicatie van een risico op CO-vergiftiging van de tweedehandskachel. De onderzoeker stelt zelfs dat het type geïnstalleerde tweedehandskachel nooit had mogen worden geplaatst daar het risico op ongelukken onnoemelijk groot zou zijn.

Het totaal aantal strafpunten bedraagt derhalve **62 strafpunten**.

Inzake de brandveiligheid stelt de woningkwaliteitsbewaker nog in zijn advies aan de burgemeester om een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren dat:

"Gas:

*- Het losstaand gasfornuis in de keuken is aangestoten met een zwart rubberen elastomeren slang (deze slangen hebben een bepaalde] levensduur van ongeveer 10 jaar). Een nazicht, het vervangen en het voorzien van een bereikbaar gas-afsluitingskraantje is aan te raden.*



Gebouw:

- Barst in het raamlintjeel in de berging achteraan

Vocht:

- Vochtschade in de gemeenschappelijke gang thv inkom badkamer."

De begeleidende brief bij het proces-verbaal stelt:

" Geachte Mevrouw,

Op 25 november 2014 heeft een ambtenaar van Wonen West-Vlaanderen een onderzoek uitgevoerd inzake de bewoonbaarheid van uw woning gelegen op de eerste verdieping van het pand \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_.

Hierbij is gebleken dat de woning **niet voldoet** aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Als bijlage sturen wij u een afschrift van het technisch verslag van de woning.

(... /" (eigen accentuering)

Op aanraden van de Dienst Wonen, stad \_\_\_\_\_, werd de procedure voor toekenning van een huursubsidie ter betaling van de huurprijs van een ander -wel woonkwalitatief geschikt - pand opgestart.

21.

Onmiddellijk na de rondgang in het gebouw, had de raadsman van verzoekster aan de raadsvrouw van gedaagde het volgende meegedeeld:

" De diensten van Stad \_\_\_\_\_, alsook de Dienst Wonen Vlaanderen (afdeling) Brugge, bezochten zonet (14h30 - 25/11/2014) het pand van uw cliënt. Zij hebben een lijst van gebreken opgesteld die dienen te worden gerepareerd. Uw cliënt was tevens aanwezig, zij het dat hij zich ophield aan de voorgevel van het gebouw in zijn wagen en dan ook niet mee binnenging.

Na het bezichtigen van de panden hebben de inspecteurs hem buiten, niet in aanwezigheid van mijn cliënt, diets gemaakt - nog los van het uiteindelijke proces-verbaal van bevindingen dat mogelijks nog meer dan een maand op zich zal laten wachten - wat er allemaal dient te veranderen c.q. hersteld te worden.

*Ik heb gepoogd om Uw cliënt - op zeer inschikkelijke wijze, en overigens in het bijzijn van de inspecteurs - te vragen, zo kwaad en zo goed als mogelijk, om in overleg te gaan met mijn cliënte betreffende de te herstellen gebreken.*

*Ik mocht evenwel ondervinden dat Uw cliënt nogal moeilijk een onderscheid kan maken tussen de advocaat en zijn cliënt, en derhalve halsstarrig de door mij voorgestelde mogelijkheid tot open communicatie - namens mijn cliënte - weigerde.*

*Daar het evenwel niet de bedoeling kan zijn dat de zaken escaleren, louter en alleen omdat Uw cliënt klaarblijkelijk de dialoog weigert aan te gaan en nu plots wel effectief (want de vorige manoeuvres waren slechts schijn) kost wat het kost alles zal willen herstellen, wil ik via Uwentwege toch nogmaals oproepen om desgevallend nog tot een redelijk vergelijk te komen.*

*Het lijkt mij evident dat bij ingrijpende elektriciteits- en andere werken, er wordt afgesproken tussen cliënten (in de mate van het mogelijke) hoe en wanneer zulks kan gebeuren.*

*Het staat immers als een paal boven water dat de gebreken hersteld moeten worden, maar Uw cliënt mag zich daarvoor dan ook niet zomaar, zonder hiervan enige notie aan mijn cliënte te laten geworden, steeds op gelijk welk moment van de dag de toegang tot het pand verschaffen. Dit lijkt mij toch enigszins evident.*

*Het is immers nog steeds het weliswaar gebrekkig, doch wel het enige dak boven het hoofd van mijn cliënte.*

*Het adagium goeie afspraken maken goeie vrienden lijkt in dezen al lang niet meer aan de orde, maar wellicht kunnen **goede afspraken wellicht het een en ander van problemen vermijden?***

*Het weze spijtig dat het dwangmiddel van de Dienst Wonen diende gehanteerd te worden, teneinde toch het een en ander effectief - en nogmaals niet zomaar provisoir een aannemer laten langskomen om 'ramen' te plaatsen - in gang te zetten.*

*Nogmaals, dit neemt niet weg dat met het oog op het herstel van de gebreken, men toch nog in dialoog kan gaan, en dit teneinde een goede afloop der werken te verzekeren, zeker met het oog op de winter die voor de deur staat."*

Er werd beloofd huidig schrijven te repliceren.

22.

Vervolgens gebeurt er op het terrein echter helemaal niets, tot en met donderdag 8 januari 2015.

Hoewel verzoekster - zoals *in tempore non suspecto* blijkt - steeds verzocht had om haar te verwittigen indien bepaalde zaken zouden worden hersteld, komt de (echtgenoot van) gedaagde toch opdagen zonder verwittiging, waarna hij na aanbellen schijnbaar een



elektricien verwittigt. Verzoekster bleek echter - nu zij niet op voorhand was verwittigd - niet thuis, doch wei een persoonlijke vriend die - zoal het een zorgvuldig persoon betaamt - de echtgenoot van gedaagde en intussen aangekomen elektricien binnenliet. Toen deze vriend echter, na de rondgang in de keuken en de living, weigerde om toegang te verschaffen tot de laatste te controleren kamer, de slaapkamer, vermits dit zo was afgesproken met cliënte {merk op dat deze persoonlijke vriend geen familiale of relationele status heeft met verzoekster maar louter fungeert als haar mantelzorger/vertrouwenspersoon} gingen de poppen aan het dansen. Er zou wat heen en weer gescholden zijn, waarop de echtgenoot van gedaagde en de elektricien het pand weer verlieten. Het moet evenwel gezegd dat de keuken en de living (de twee voornaamste zaken van het appartement waar zich de meeste, zoniet bijna alle gebreken bevinden) wel degelijk zijn kunnen bezocht en onderzocht worden.

Na de feiten neemt verzoekster contact op met haar raadsman, waarna deze de raadvrouw van gedaagde op de hoogte brengt van de zich afgespeelde feiten, en nogmaals benadrukt om goede afspraken te maken:

*" Ik kreeg zopas een verontrustte cliënt aan de lijn.*

*Uw cliënt is blijkbaar -zonder daarvoor een afspraak te maken, of een simpel seintje te geven- zojuist (8/01/15) langs geweest op het door mijn cliënte gehuurde pand. Enkel een vriend van mijn cliënte was er aanwezig. Mijn cliënte evident niet, gezien Uw cliënt niets had laten geworden. Uw cliënt had dus geluk niet voor een gesloten deur te staan. Deze vriend van mijn cliënte liet uiteraard Uw cliënt, samen met een elektricien, binnen in het pand, zodat zijde door hen beoogde ramingen/plannen en/of werken zouden kunnen uitvoeren.*

*Tussen cliënte en deze vriend was evenwel afgesproken dat de slaapkamer niet in haar afwezigheid mocht worden betreden.*

*Toen deze vriend dit meedeelde aan de door hem vrijwillig binnengelaten personen, werd hij racistisch bejegend en beschimpt (Deze persoon is van Namibische afkomst). De nodige klachten zullen daartoe desgevallend worden neergelegd.*

*Zoals in het mailbericht van 25 november 2014 reeds aangekondigd, is het niet de bedoeling dat de zaken in dezen escaleren.*

*Het verslag was overigens zeer duidelijk (61 strafpunten), waaromtrent mijn cliënte overigens voorbehoud maakt om desgevallend de nodige juridische stappen te zetten.*

*Ik wil U nogmaals uitdrukkelijk verzoeken Uw cliënt aan te sporen om de nodige afspraken te maken. Mijn cliënte zal zich daartoe heus niet onwillig opstellen. Zoals blijkt uit de toestemming om het pand te betreden -ofschoon daartoe niets was afgesproken- lijkt het tegendeel eerder waar.*



*Het enige wat cliënte mij uitdrukkelijk verzoekt, is om de nodige afspraken te maken zodat alles vlot kan verlopen.*

*Ik heb zelf af aan den lijve de hardnekkigheid van Uw cliënt mogen ondervinden ("U bent advocaat van, dus U bent de vijand"), maar ga er desalniettemin toch vanuit dat het "gezond verstand moet zegevieren."*

23.

Per mailbericht van 9 januari 2015 laat de raadvrouw van gedaagde worden:

*"Mijn cliënt is gisteren bij uw cliënte langs geweest. Hij belde aan met de vraag om af te spreken wanneer hij met de elektriciens zou mogen langskomen. Toen er werd opengedaan heeft mijn cliënt dan in aanwezigheid van uw cliënt getelefoneerd met de elektriciens om te kijken welke datum zou passen. De elektriciens zei dat hij nu net vlakbij op baan was en dat hij anders direct kon afkomen om de zaak eens te bekijken.*

*Uw cliënt had daar geen bezwaar tegen.*

*Vandaar dat de elektriciens onmiddellijk is gekomen. Ze werden binnengelaten in de living en de keuken maar mochten dan plots toch niet naar de slaapkamer gaan.*

*Vandaar dat de elektriciens en mijn cliënt zijn dan onverrichter zake weer weggegaan.*

*Waarom heeft uw cliënt toegezegd dat de elektriciens onmiddellijk mocht komen als dit hem niet paste? Mijn cliënt kwam vragen om af te spreken!*

*Mijn cliënt kwam persoonlijk langs omdat het telefonisch moeilijk afspreken is omdat de afspraak ook moet passen voor de elektriciens. Vandaar dat hij aanbelde om in aanwezigheid van uw cliënten te bellen naar de elektriciens...*

*Het is onmogelijk voor mijn cliënten om sluitende afspraken te maken met uw cliënten om werkmensen toe te laten herstellingen uit te voeren aan het appartement. Dit is niet de enige keer dat uw cliënten de toegang weigerden tot het appartement Uw cliënten maken er echt een spelletje van en beschuldigen mijn cliënten er dan van om niets te doen aan het appartement.*

*In die omstandigheden is het onmogelijk voor mijn cliënten om de gevraagde herstellingen binnen de gestelde termijn uit te voeren.*

*Mijn cliënten zullen hiervan mevr. \_\_\_\_\_ van de dienst hulsvesting inlichten en behouden zich het*

*recht voor om de nutteloze kosten van consult en verplaatsing van de elektriciens door te rekenen aan uw cliënten.*

*De strafpunten zijn overigens niet enkel te wijten aan mijn cliënten. Er werden bijv. ook strafpunten behaald omdat uw cliënten hun wasmachine te dicht bij het bad plaatsen. Een aantal zaken moeten inderdaad worden verholpen maar alle aangehaalde punten zijn perfect aan te passen.*

*Mijn cliënten moeten daartoe echter welde gelegenheid krijgen.*

*Uw cliënten zijn verplicht om mijn cliënten toe te laten de aangehaalde punten te verhelpen, als uw cliënten hen echter de toegang verhinderen dan kan dit niet gebeuren.*

*Het is al niet gemakkelijk om werklui op korte termijn te laten komen voor een kleine herstelling, laat staan als ze dan voor een gesloten deur komen te staan... Ook de elektriciens*



*in kwestie was boos omdat hij zijn tijd beter kan besteden. Mijn cliënten zullen hem nu niet meer moeten vragen om nog eens langs te komen.*

*Overigens ontkennen mijn cliënten met klem ooit ook maar enige racistische uitlatingen te hebben geformuleerd ten aanzien van uw cliënt."*

24.

Niettegenstaande de gedaagde de houding van de verzoekster omschrijft als een spelletje, lijkt het tegendeel eerder waar, vermits verzoekster steeds haar contractuele verplichtingen - betaling huurgelden - is nagekomen, steeds tijdig de nodige gebreken heeft gemeld, waarvan de eerste brief inzake de kachel zelfs dateert dd. 23 februari 2012, en ook steeds heeft verzocht om afspraken te maken. Dit alles op een volwassen eerlijke en open manier. Daar waar de telefonische contacten of mondelinge interpellaties geen soelaas brachten, stuurde verzoekster zelfs aangetekende brieven, hetgeen in situaties zoals dezen, zeer uitzonderlijk geacht kan worden.

Desalniettemin, zoals ook reeds talloze malen benadrukt in correspondentie gericht aan de (raadvrouw van) gedaagde moet het gezond verstand zegevieren. Derhalve wordt, de eigen insteek niet verloochenend, gezien de huidige sfeer in onderling overleg - tussen de raadsmanen van de beide partijen besloten - om de uit te voeren werken "on hold" (vrij vertaald: op wacht) te zetten totdat verzoekster haar intrek heeft kunnen nemen in een nieuwe woning. De huidige situatie loopt immers de spuitgaten uit, en vreemd genoeg lijkt verzoekster er dan nog zelf, ofschoon haar correcte bedoelingen, de dupe van te gaan worden.

Het op wacht zetten van de uit te voeren werken - en verzoekster wil daar in de dagvaarding meteen klaarheid in scheppen - behelst dat gedaagde niet verweten kan worden als zou zij na 9 januari 2015 niet de nodige werken hebben verricht om het pand opnieuw tot 0 strafpunten te herleiden. Daarvoor - en daar wil verzoekster ook duidelijk over zijn - werd gedaagde nooit iets in de weg gelegd. Integendeel, gedaagde beperkte zich tot schijnmanoeuvres en verwijten her en der.

Huidige insteek neemt dan ook helemaal niet weg dat in het verleden wel degelijk strafrechtelijke feiten in de zin van de Vlaamse Wooncode wetens en willens werden gepleegd, minstens sedert 23 februari 2012, doch de facto reeds eerder.

25.

De huidige lijn - zoals aangehouden na 9 januari 2015 - wordt ook doorgetrokken in de administratieve procedure in zoverre de burgemeester van Stad \_\_\_\_\_ per beslissing van 2 februari 2015 aan gedaagde de mogelijkheid verschaft om de nodige werken uitiem uit te voeren voor 1 mei 2015, en hij daarbij meer specifiek overweegt:

" Overwegende dat een ambtenaar van RWO op 25 november 2014 een onderzoek heeft uitgevoerd in de woning op de eerste verdieping van het pand gelegen te bij het kadaster ingeschreven in de &\*\* als  
i;

Overwegende dat dit onderzoek gebeurde naar aanleiding van een klacht;

Overwegende dat het pand het vruchtgebruik is van mevrouw en het blote eigendom is van mevrouw beiden wonende, in

Gelet op het verslag van het voormelde onderzoek waarbij voor de woning een advies tot ongeschiktverklaring werd geformuleerd;

Overwegende dat de vruchtgebruikster en de huurster via aangetekende brief op 23 december 2014 van de bevindingen op de hoogte werden gesteld en 14 dagen de tijd kregen om hun standpunt kenbaar te maken;

Overwegende dat de vruchtgebruikster onmiddellijk telefonisch heeft gereageerd om ons te laten weten dat zij de noodzakelijke werken zullen uitvoeren;

Overwegende dat de aannemer langs geweest is op 8 januari 2015 in het appartement om een offerte op te maken om de elektrische leidingen te vernieuwen maar enkel toelating kreeg van de huurster om de woonkamer en de keuken te bekijken waardoor hij geen offerte kon opmaken;

Overwegende dat de huurster bij ons op kantoor is langs geweest om ons te melden dat ze het appartement zo vlug mogelijk zal verlaten en geen sociale woning wil huren;  
Overwegende dat op deze wijze aan de huurster de mogelijkheid werd verleend tot het uitoefenen van zowel een schriftelijk als een effectief hoorrecht;

Overwegende dat de eigenares heeft aangetoond dat zij van goede wil is en bereid is om alle noodzakelijke werken uit te voeren;

Overwegende dat het onder deze omstandigheden billijk is op de woning nog niet ongeschikt te verklaren maar een bevel tot uitvoering van de werken op te leggen, zodat de eigenares wat meer tijd krijgt om de noodzakelijke werken uit te voeren;

(...)"

26.

Per 1 april 2015 nam verzoekster haar intrek in een pand gelegen te



## II. Opzet van de huidige procedure

27.

Huidige procedure strekt ertoe schadevergoeding te bekomen op grond van bewezen inbreuken op de Vlaamse Wooncode in hoofde van gedaagde. Deze inbreuken vormen tevens een onrechtmatige daad in de zin van artikel 1382 BW, in welk verband de schade in causaal verband staat met de hieronder zie sub aangehaalde schade.

## III. Tenlastegelegde feiten

A. Te *in de periode van 23.02.2012 tot 31.12.2014*

*Bij inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20§1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld, of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, namelijk een zelfstandige woning.*

*De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:*

*- Ligging:*

*- Aard: Gesloten bebouwing met drie bouwlagen, souterrain en zadeldak*

*- Wijk en nummer van het kadaster:*

*En de vruchtgebruiker ervan geïdentificeerd als zijnde:*

*Mevrouw  
rijksregisternummer*

*gekend onder het*

## IV. Bewijs van de ten laste gelegde feiten

28.

De feiten zijn naar genoegen van recht bewezen door diverse elementen uit het dossier. De gedaagde heeft ook nooit ontkend dat er gebreken zijn, integendeel - momenteel - is de (echtgenoot van) gedaagde - spijtig slechts nu pas - bezig om alles te herstellen.

De feiten worden temporeel afgebakend vanaf het aangetekend schrijven van 23 februari 2012 tot en met 31 december 2014 (einde huurcontract). Gezien de raadsmanen van partijen begin januari 2015 overeenkwamen dat de uit te voeren werken op wacht konden

worden gezet totdat verzoekster het pand had verlaten, kan gedaagde niets ten kwade worden genomen na 31 december 2014. Anders beweren zou Uw Zetel ten onrechte misleiden. Dit betekent uiteraard evenwel niet dat hetgeen voor de datum van 31 december 2014 is geschied niet meer als een misdrijf zou kunnen worden beschouwd. Integendeel, uit alles blijkt - zoals zo kenmerkend voor huisjesmelkers - dat tot op het laatste moment gepoogd werd om verzoekster het pand te doen verlaten (zie ongeldige opzeg van de huurovereenkomst) en haar ondanks te talrijke gebreken te doen blijven betalen (zie randnummer 4 problematiek inzake indexatie en de reden waarom niet zou worden geïndexeerd en randnummer 8 dreigement van gedaagde om de huur, ondanks alle gebreken, toch te blijven betalen).

Ten overvloede overloopt verzoekster de desbetreffende elementen van het dossier welke het ten laste gelegde feit in hoofde van gedaagde naar eis van recht bewijzen:

#### 28.1.

Feitenrelaas randnummers 4 t.e.m. 5: problematiek inzake vervanging oude versleten kachel door onveilige tweedehandskachel die - bij werking - noodzaakte om de ramen open te houden.

- Inzonderheid erkent gedaagde: "(...) a/hoewel het zou mogen daar we dit jaar voor jou een nieuwe gaskachel geplaatst hebben zijn we voor enkele jaren de meerwaarde (indexatie) zeker kwijt."
- Waarop verzoekster repliceert: "(...) Dat U betoont [dat] de indexatie, dus meerwaarde door de plaatsing van een tweedehandskachel -geen nieuwe- voor enkele jaren kwijt te zijn is meer dan teleurstellend."

#### 28.2.

Feitenrelaas randnummers 7 t.e.m. 8: na talloze telefonische interpellaties en mondelinge vragen, een eerste schriftelijke opsomming van alle gebreken.

- De verzoekster somt op: "Sinds meer dan drie maanden heeft U persoonlijk kennis, dat geen verlichting in de keuken mogelijk is;

*Deze elektrische defekten zijn het gevolg van kortsluiting door wateroverlast in het keukenplafond.*

*Sinds meer dan drie maanden heeft U persoonlijk kennis dat water twee tot drie keer per week dusdanig hard en veel door het keukenplafond loopt, wat de gebruik van de keuken ter bereiding van eten gedurende deze uren durende periodes onmogelijk maakt.*



Voor meer dan een jaar bent U gevraagd, de ruiten in de woonkamer opnieuw te voegen, omdat de oude niet meer aanwezig is. De ruiten hangen los in de raam en veroorzaken geluidshinder door trillen evenals extra verwarmingskosten.

Dat de door U geïnstalleerde nieuwe WC-pot extreem kantelt, bent U ook sinds maanden ingelicht."

- *Waarop gedaagde repliceert: " Vandaag hebben we uw aangetekende brief ontvangen waar je melding maakt van gebreken aan je appartement.*

We zullen dit komen nazien en in normale werking brengen." (eigen accentuering)

28.3.

Feitenrelaas randnummer 18: gezien er - ondanks opnieuw veel beloven - niets gebeurt, richt de verzoekster zich tot de Wooninspectie.

De tweede brief wordt gestaafd met enerzijds foto's van 4 september 2014 met aanduiding in inhoudstafel waarop de gebreken specifiek betrekking hebben en anderzijds een ruime oplijsting per mailbericht van de steeds talrijker wordende aanwezige gebreken.

De oplijsting in het mailbericht omvat inzonderheid:

#### "Inkomhal

*Vloer verzakt naar buurhuis op de hele lengte, scheuren in tegels na alle kanten, omdat tegels op zandmengsel gezet zijn, holruimtes onder de tegels.*

#### Trap naar boven

*Trap is aan muur buurhuis 1.5cm gezakt op een lengte van 170cm.*

#### Overloop voor badkamer

*Oneven, losse houten planken*

*Badkamerdeur is vrijstaand zonder verankering geplaatst, holruimtes zijn door gipsplaten niet volledig afgedekt.*

#### WC

*Rotte vloerplanken, die de bevestiging van Wc-pot niet kunnen dragen, daarom kantelt deze.*

### Badkamer

Plafond hangt door, oneven, losse houten vloerplanken, verzakking badkamervloer naar gevelkant 4 cm.

Schimmel boven tegellijn badkuip, schimmel links van schouw.

Steunpilaar boven raam aan twee plaatsen volledig gescheurd. Scheur onder de raam aan buitenkant van twee meter lengte, waardoor bij regen water in je badkamer loopt.

### Achterkamer

Deze gedeelte moet ergens later aangebouwd zijn. Scheur over de hele hoogte van het gebouw, dus van begane grond tot het dak. Steunpilaar raam achterkamer volledig gescheurd en naar buurhuis 1.2 cm verzakt.

Dry-rot onder de raam, geen kachel, ook geen aansluiting hiervoor voorzien.

Voor badkamer en achterkamer als gevolg van kortsluiting (plat dak is lek) geen elektriciteit behalve het provisor/urn, dat ik voor jou geplaatst heb.

### Trap van overloop badkamer naar overloop huisdeur

Trap is over de hele lengte na buurhuis 1.9 cm gezakt. Duidelijke, diepe scheur aan de onderkant van trap aan overloop te zien

Ingangsdeur is vrijstaand zonder verankering geplaatst, holruimtes zijn door Gipsplaten niet volledig afgedekt.

### Overloop huisdeur

Oneven, losse vloerplanken, een plank is 3 cm gezakt, precies boven scheur aan onderkant.

### Inkomhal appartement

Oneven, losse vloerplanken.

### Slaapkamer

Vloerverzakking 2cm na buurhuis 93, dry rot onder de raam, vensterbank aan drie verschillen plaatsen gescheurd, geen kachel, ook geen aansluiting voorzien.

Scheur van 180 cm verticaal door incorrect dichtmaken van originele doorgang



Keuken

*Doorgezakt vals plafond, wateroverlast door plafond, schimmel aan muren. Vensterbank aan twee plaatsen gescheurd, dampkap luchtafvoer middels Pvc-buis en gat door bovenraam naar buiten. Losse, oneven vloerplanken. Geen plafondverlichting als gevolg van kortsluiting. Rookgasafvoerkanaal van boiler door gebruik van flexibel buis en kachelbuis ondicht.*

Woonkamer

*Losse, oneven vloerplanken, vloer 6 cm naar buurhuis gezakt. Vensterbank volledig gescheurd, spleet van 1.5 cm breedte, glas hangt los in de ramen, omdat voegen uitgevallen zijn, aansluiting gaskachel via waterventiel. Geen elektriciteit als gevolg van kortsluiting keuken. Keukenplafondverlichting en woonkamerbedrading zijn aan een zekering gekoppeld."*

## 28.4.

Feitenrelaas randnummer 20 e.v.: op 25 november 2014 vindt een conformiteitsonderzoek plaats overeenkomstig artikel 5 §4 van de Vlaamse Wooncode. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door   gewestelijk ambtenaar c.q. woningonderzoeker kwaliteitsbewaking van de dienst Wonen Vlaanderen, afdeling   vergezeld door mevrouw  , Dienst Wonen, stad  .

Luidens artikel 3, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen is deze onderzoeker bevoegd om de conformiteit van woningen met de vereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting vast te stellen.

Daaromtrent kan geen twijfel bestaan. Diens oordeel geldt als een (meer dan waardevol) bewijs van hetgeen reeds uitvoerig in eerdere aangetekende briefwisseling ter sprake is gekomen.

In het raam van het onderzoek worden de bovenstaande gebreken zonder meer bevestigd worden in zoverre deze evenwel als "strafpunten" kunnen worden gekwalificeerd in de zin van artikel 5 §1 van de Vlaamse Wooncode j° het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Bijzondere aandacht gaat daarbij toch uit naar het risico op CO-intoxicatie (afkomstig van de tweedehandskachel) en het risico op elektrocutie (afkomstig van de loshangende zekeringen en bedradingen). Het totaal aantal strafpunten bedraagt **62**.

Voor de goede orde moet worden beklemtoond dat reeds 1 strafpunt aanleiding geeft tot een strafrechtelijke aansprakelijkheid. Er bestaat daaromtrent geen tolerantiedrempel.



28.5.

Derhalve zijn de ten laste gelegde feiten (meer dan) afdoende bewezen.

#### V. Schade(vergoeding)

29.

Bovenvermelde ten laste gelegde feiten staan in causaal verband met de onderstaande schadeposten. (zoals vereist door o.a. Cass. 3 november 1992, AR 5428, Arr. Cass. 1991-1992, nr. 170)

30.

Uw Zetel heeft reeds geoordeeld (vonnis van Uw Zetel dd. 11 juni 2014 AR 1615/2014 - overweging 3.1. pg. 20) dat U zich niet kan uitspreken over de absolute nietigheid van een contract, wel omtrent een eventuele genotsderving. Derhalve beperkt verzoekster zich in dezen tot het vorderen van betaalde buitensporige huurgelden ten overstaan van het miniem - haast geen - woongenot dat kon worden genoten.

Verzoekster heeft immers geruime tijd genotsderving van haar pand gehad, in welk verband zij reeds per briefwisseling dd. 23 februari 2012 in overleg met de verhuurder was getreden, weze het in verband met de - later gebleken - onveilig geplaatste kachel. Verzoekster was van toen af aan immers verplicht om haar kamer steeds te verluchten - door weer en wind - indien de kachel gebruikt moest worden. In haar schrijven van juli 2014 wijst verzoekster er ook met klem op dat de zaken reeds lange tijd zijn blijven aanslepen.

In lijn met de sinds 1 juli 2014 opgeworpen en daadwerkelijk uitgevoerde enac (exceptio adempti non contractus) kan de genotsderving worden bepaald op 50 % van de destijds betaalde huurgelden te rekenen vanaf maart 2012, zijnde de maand na de plaatsing van de onveilige kachel. Uw Zetel zal hebben kunnen opmerken dat sindsdien de gebreken in stijgende lijn zijn blijven gaan tot zelfs 80 % vermindering huurgelot op het laatst. Het weze evenwel aangewezen om de gevorderde genotsderving te temperen en te beperken tot gemiddeld 50 % over de incriminatieperiode;

Berekening schadevergoeding genotsderving:

Maart 2012 - December 2012 (9 maanden x ½ van 375 EUR):	1.687,5 EUR
Januari 2013 - December 2013 (12 maanden x ½ van 375 EUR)	2.250 EUR
Januari 2014 - Juni 2014 (6 maanden x ½ van 375 EUR) [*1]	1.125 EUR
Totaal genotsderving maart 2012 - december 2014 [*2]:	<b><u>5.062,5 EUR</u></b>



Op een betaald bedrag aan huurgelden gedurende de incriminatieperiode van (27 maanden huur aan 375 EUR + 5 maanden aan 187,5 EUR) [\*2] [\*3]: 11.062,50 EUR

[\*1 vanaf juli 2014 werd reeds slechts 187,5 EUR, hetzij  $\frac{1}{2}$  van 375 EUR meer betaald; deze enac is bovendien ook nooit betwist geworden, en zulks lijkt in tempore non suspecto niet meer dan correct]

[\*2 na het tussengekomen conformiteitsonderzoek werd gelet op het aantal strafpunten helemaal geen huur meer betaald voor december 2014, hetzij de laatste maand van het negenjarig huurcontract]

[\*3 merk daarenboven op dat verzoekster nog huurgelden genereert van de talrijke andere onderdelen van het in woongelegenheden onderverdeeld huurpand]

31.

Tevens heeft verzoekster morele schade geleden doordat zij als persoon -een stipte huurder- zwaar aangeslagen geweest is door de wijze waarop zij behandeld is geweest door de verhuurder in zoverre enerzijds steeds manifest werd nagelaten om de gebreken ter zake te herstellen, terwijl men anderzijds bleef aandringen op de betaling van de huurgelden. Zeker op het moment dat het huurcontract zonder al te veel franjes werd opgezegd - door welke handeling de gedaagde gehoopt had om zo doende het gekrakeel inzake de herstellingen onder de mat te kunnen vegen en een nieuwe huurder (al dan niet een vreemdeling die zich in een weinig benijdenswaardige positie bevindt zoals in de andere delen van het pand) haar verdieping te laten betrekken - zat concludante in de put, terwijl zij nochtans enkel wou dat de noodzakelijke herstellingen geschieden.

Voorts mag niet uit het oog worden verloren dat zij in het pand sedert 2002 (!) verbleven had en daarvoor steeds de huur stipt had betaald. Het pand in de \_\_\_\_\_ was dan ook haar thuis gedurende meer dan 13 jaar. Door de houding van de verhuurder zag zij zich echter genoodzaakt te vertrekken - *de facto* haar thuis achter te laten - en dit om de vrede te bewaren. Het weze beklemtoond dat de relatie tussen haar en gedaagde voordien nochtans steeds zeer goed geweest was.

Deze schade wordt ex aequo et bono bepaald op 1250 euro.

32.

Tot slot, bestaat de schadevergoeding ook uit het achternageloop - weze daarvan getuige het zeer uitgebreide feitenrelaas -. Verzoekster heeft immers talloze maten moeten verzoeken om het een en ander in orde te brengen, en dit zelfs tot herhaalde aangetekende brieven gericht aan gedaagde en de mobilisering van de diensten inzake Woonkwaliteit toe, hetgeen er op wijst dat er in casu - in een periode van circa 3 jaar - uitzonderlijk veel achternageloop geweest is.

Deze schade wordt ex aequo et bono bepaald op 250 euro.

**OM DEZE REDENEN, en alle andere desnoods ambtshalve te doen gelden,**

Na toepassing te hebben gemaakt van de strafwet lastens gedaagde, de vordering inzake schadevergoeding van verzoekende partij op ontvankelijk en gegrond te verklaren, en dienvolgens:

1° Gedaagde te veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding aan verzoekster ten bedrage van 6562,50 EUR; bestaande uit:

- 5.062,50 EUR aan genotsderving
- 1250 EUR aan morele schade
- 250 EUR aan achternageloop

Voormeld bedrag te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 25 november 2014 (datum conformiteitsonderzoek), en met de wettelijke interesten tot aan de dag der algehele betaling.

2° Gedaagde te veroordelen tot de kosten, inclusief een rechtsplegingsvergoeding bepaald op 990 EUR

Het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad en niettegenstaande elk rechtsmiddel, zonder zekerheidsstelling.

\*\*\*

Gelet op de rechtstreekse dagvaarding aan de beklaagde betekend en aangezegd aan het openbaar ministerie op 21 april 2015 en overgeschreven op het Hypotheekkantoor op 2 juni 2015.

Gezien de stukken van het bundel.

Gelet op de vordering van de rechtstreeks dagende burgerlijke partij.

Gehoord de rechtstreeks dagende burgerlijke partij, daartoe bijgestaan door haar raadsman.

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de rechtstreeks gedaagde/beklaagde in haar antwoorden en verdediging bij monde van haar raadsman voornoemd.

De behandeling van de zaak en de debatten hadden plaats in openbare terechtzitting.



## BEOORDELING

### I. OP STRAFGEBIED

#### 1. De tenlastelegging

De rechtstreeks gedaagde partij wordt vervolgd om zich te \_\_\_\_\_ in de periode van 23 februari 2012 tot 31 december 2014, te hebben schuldig gemaakt aan een inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20§1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld, of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, en meer bepaald een appartement, gelegen op de eerste verdieping gelegen te \_\_\_\_\_

Sinds 1 september 2002 huurde \_\_\_\_\_ een appartement op de 2<sup>e</sup> verdieping van \_\_\_\_\_ gelegen in het gebouw aan de \_\_\_\_\_  
Per 1 januari 2006 huurde zij omwille van gezondheidsredenen een appartement op de lager gelegen 1<sup>e</sup> verdieping, hetwelk thans het voorwerp uitmaakt van huidige procedure.

Begin 2012 liet gedaagde een nieuwe (tweedehands) kachel plaatsen in het appartement. Naar aanleiding daarvan ontstond er een discussie tussen partijen over de indexatie van de huurprijs en de problemen die \_\_\_\_\_ ondervond met de (Afghaanse) bovenburen.

Op 15 juli 2014 heeft \_\_\_\_\_ met aangetekend schrijven gedaagde in gebreke gesteld omdat zij geen geschikte woonruimte ter beschikking stelde. In dit schrijven klaagde zij onder meer over het feit dat er geen verlichting meer was in de keuken omdat de bovenburen waterschade hadden veroorzaakt en beleven veroorzaken, met waterinfiltraties en kortsluiting in de leidingen tot gevolg, dat de ramen in de woonruimte versleten waren de wc- pot kantelde en dat zij gedaagde reeds meermaals hiervan op de hoogte had gesteld, doch dat zij hier niet aan verhielp, waardoor zij zich genoodzaakt zag om per 1 juli 2014 haar huurdersverplichtingen (gedeeltelijk) op te schorten en slechts 50% van de huurgelden te betalen in afwachting dat aan de problemen verholpen werd.

Aangezien er tussen partijen betwisting bleef bestaan, heeft \_\_\_\_\_ met schrijven van 14 augustus 2014 aan het Agentschap Inspectie RWO Vlaanderen gevraagd om nazicht te komen doen in het appartement dat zij huurde teneinde eventuele inbreuken op de Vlaamse Wooncode vast te stellen.

Op 25 november 2014 werd een onderzoek uitgevoerd en werd door de bevoegde ambtenaar vastgesteld dat de woning niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten van de \_\_\_\_\_

Vlaamse Wooncode en werden aan het gebouw 19 strafpunten toegekend en aan de woning op de eerste verdieping, bewoond door , 42 strafpunten, waardoor deze wooneenheden ongeschikt werden bevonden.

Door de rechtstreeks gedaagde partij wordt de huurovereenkomst opgezegd per 1 april 2015.

Met het aanvankelijk proces verbaal van 7 augustus 2015 werd door de wooninspectie vastgesteld dat geen van de drie wooneenheden in het appartementsgebouw voldeden aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

Bij beslissing van de burgemeester van de Stad van 22 september 2015 werd het appartement op de eerste verdieping ongeschikt verklaard.

Blijkens proces verbaal van 6 januari 2016 bleken de 3 appartementen nog steeds niet te voldoen en met proces verbaal van 21 april 2016 werd vastgesteld dat 2 van de 3 appartementen nog steeds niet voldeden.

Uiteindelijk werd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen na een nieuwe controle op 13 september 2016 vastgesteld dat het pand voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en dat de herstellordering zonder voorwerp was geworden.

\*\*\*\*

Beklaagde is vruchtgebruikster van het kwestieuze onroerend goed en in die hoedanigheid verhuurder van het appartement, gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping van het gebouw aan de

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie en het onderzoek ter terechtzitting komt de tenlastelegging bewezen voor in hoofde van beklaagde.

De door de Vlaamse regering aangewezen wooninspecteurs moeten beschouwd worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet, in dit geval de Vlaamse Wooncode, een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, waarbij hun vaststellingen bij proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel gelden. (Raad van State, 26 maart 2012, R.W. 2013-14, 50).

Met het proces-verbaal van 7 augustus 2015 werden aan het globale gebouw 19 strafpunten en aan het appartement op de eerste verdieping 42 strafpunten toegekend.

De beklaagde heeft aldus een woongelegenheden verhuurd die niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die door de Vlaamse



Regering worden bepaald, wat door artikel 5 Vlaamse Wooncode verplicht is gesteld voor elke woning.

De gewestelijke woningkwaliteitsnormen zijn nochtans van openbare orde. De gewestelijke kwaliteitsnormen zijn de absolute minimumgrens waaronder geen verhuring mogelijk is, zelfs indien de huurder ermee akkoord zou gaan.

In tegenstelling tot de administratieve procedure, waarbij minstens 15 strafpunten nodig zijn alvorens tot de ongeschiktheid zal besloten worden is reeds 1 strafpunt voldoende om tot een strafrechtelijk inbreuk te besluiten (vergelijk VANDROMME T. "Verhuur van krotwoningen (inbreuken op de Vlaamse Wooncode)", *Artikelsgewijze Commentaar Strafrecht*, Kluwer, nr. 31). Zoals reeds gesteld was de woning behept met 42 strafpunten.

Beklaagde kan niet bijgetreden worden waar zij voorhoudt dat zij steeds gehoor heeft gegeven aan de klachten van de rechtstreeks dagende partij en dat het deze laatste zou zijn die de herstellingen verhinderde. Het is pas na jaren aandringen dat beklagde in augustus 2014 zich aangeboden heeft, en dit pas nadat zij nadat zij gealarmeerd was door het feit dat de Wooninspectie had aangeschreven. Bovendien heeft het pand verlaten april 2015 maar heeft het desondanks nog tot september 2016 geduurd eer de broodnodige werken werden uitgevoerd... Beklaagde wordt er tevens aan herinnerd dat omwille van de slechte kwaliteit van de kachel (geplaats begin 2012) alleen reeds 15 strafpunten werden toegekend, zodat enkel reeds omwille van deze tekortkoming de tenlastelegging volledig bewezen voorkomt. Het verweer van beklagde is dan ook volstrekt irrelevant.

## **2. De strafmaat**

De feiten, bewezen in hoofde van beklagde, zijn bijzonder ernstig. De beklagde heeft niet de minste bekommernis voor het welzijn van haar huurders. De beklagde is tekortgeschoten aan haar verplichting om aan de huurders een woongelegenheden ter beschikking te stellen die voldoet aan de minimumnormen van een menswaardige, veilige huisvesting in gezonde omstandigheden.

Het gedrag van beklagde kan maatschappelijk geenszins worden getolereerd en dient maatschappelijk streng te worden afgekeurd en beteugeld.

De straftoemeting moet niet alleen de vergeldingsbehoefte dienen maar ook de preventie. De op te leggen straf moet dan ook van aard zijn de beklagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken, haar aan te sporen tot meer verantwoordelijkheidsbesef en tot het naleven van de wet.



De straftoemeting moet voorts worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde zoals die blijkt uit haar strafrechtelijk verleden, haar gezinstoestand en haar arbeidssituatie voor zover bekend.

Beklaagde is een vrouw van Belgische nationaliteit, geboren in . Zij beschikt nog over een blanco strafregister.

De rechtbank stelt verder vast dat de beklaagde inspanningen leverde om tegemoet te komen aan het gevorderde herstel en dat het pand thans voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Beklaagde is nog niet veroordeeld geweest tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek. Zij verkeert derhalve in de wettelijke voorwaarden voor het uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf.

De rechtbank is van oordeel dat in de concrete omstandigheden, gelet op de hoge leeftijd van beklaagde, haar blanco strafregister en de uitgevoerde herstellvordering, deels uitstel van tenuitvoerlegging kan worden verleend voor de op te leggen geldboeten.

Rekening houdend met de aard, de ernst en de duur van de gepleegde feiten, is de rechtbank van oordeel dat een geldboete van 3.000,00 euro waarvoor gedeeltelijk uitstel van tenuitvoerlegging wordt verleend in de mate zoals hierna bepaald, passend en noodzakelijk is, teneinde beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om in de toekomst gelijkaardige feiten of andere misdrijven te plegen.

## **II. OP BURGERLIJK GEBIED**

### **1. De vordering van**

De vordering van de burgerlijke partij is regelmatig naar vorm en tijd en ontvankelijk.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging staan in noodzakelijk oorzakelijk verband met de schade die door de burgerlijke partij onbetwistbaar werd geleden. De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade te vergoeden.

De rechtstreeks dagende partij vordert enerzijds een bedrag van 5.062,50 euro uit hoofde van genotsderving, een morele schadevergoeding van 1.250,00 euro en een schade uit hoofde van administratiekosten van 250,00 euro.



De vordering tot het bekomen van een vergoeding uit hoofde van genotsderving is gegrond. De burgerlijke partij was gehuisvest in een krotwoning, waarbij er permanent risico was op CO intoxicatie ingevolge de verouderde kachel die werd geplaatst, er een groot risico was op elektrocutie, de ramen volledig verrot waren en er een probleem was van insijpelend en doorslaand vocht. Waar de burgerlijke partij haar genotsderving op de helft van de huurprijs begroot, is zulks geenszins overdreven, gelet op de vele tekortkomingen.

Aangezien de burgerlijke partij vanaf 1 juli 2014 op grond van de "exceptio non adimpleti contractus" de helft van de huurprijs betaalde, is zij gerechtigd op terugbetaling van de helft van de huurprijs (375,00 euro / 2) voor de periode van maart 2012 tot en met juni 2014, hetzij:

$375,00 \text{ euro} \times \frac{1}{2} \times 27 \text{ maanden} = 5.062,50 \text{ euro}$  meer de vergoedende intrest.

\*\*\*\*

De in hoofde van de beklaagde bewezen verklaarde feiten hebben onmiskenbare ernstige morele schade berokkend aan de burgerlijke partij. Als huurster die stipt haar verplichtingen nakwam werd zij geconfronteerd met dreigende briefwisseling uitgaande van beklaagde en de manifeste onwil van beklaagde om de herstellingen op een ernstige wijze uit te voeren, totdat de huur zonder meer werd opgezegd door beklaagde.

De morele schade identificeert zich met de gevoelens van pijn, smart of enig ander moreel lijden (zie nuttig: Cass. 3 februari 1987, *Arr. Cass.* 1987, 724). De vergoeding uit dien hoofde is slechts een vorm van troost, een 'compensatie' die tot doel heeft de pijn, de smart of enig ander moreel leed te lenigen (zie nuttig: Cass. 10 oktober 1972, *Pas.* 1973, 147, noot en Cass. 3 februari 1987, *RGAR* 1989, nr. 11572). Het psychisch leed echter kan onmogelijk exact worden vastgesteld en een schadevergoeding kan het veroorzaakte leed niet ongedaan maken. Het is een vorm van erkenning van de pijn die werd veroorzaakt en mogelijks een steun in het verwerkingsproces.

Rekening houdend met de aard, de ernst en de duur van de gepleegde feiten en de omstandigheden waarin zij werden gepleegd, kan uit hoofde van morele schade een bedrag, *ex aequo et bono* begroot op 1.250,00 euro, worden toegekend, meer de vergoedende intrest.

\*\*\*\*

Tenslotte vordert de burgerlijke partij een bedrag van 250,00 euro uit hoofde van achternageloop. Het staat vast dat de burgerlijke partij vele (schriftelijke en telefonische) inspanningen heeft moeten leveren en overheidsinstanties heeft moeten aanspreken om het appartement in een leefbare toestand te krijgen. Dit brengt onmiskenbaar kosten met

zich mee. Bij gebreke aan concrete gegevens of bewijsstukken, wordt deze schade ex aequo et bono begroot op 100,00 euro

\*\*\*\*

Samengevat is de burgerlijk partij aldus gerechtigd op 5.062,50 euro + 1.250,00 euro + 100,00 euro, hetzij samen 6.412,50 euro.

\*\*\*\*

Gelet op de bepalingen van artikel 162*bis* van het Wetboek van Strafvordering en het K.B. van 26.10.2007 (B.S. 09.11.2007), wordt door de rechtbank aan de burgerlijke partij een geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding toegekend, begroot op 990,00 euro

## 2. De herstellvordering

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering thans zonder voorwerp is geworden.

### OM DEZE REDENEN:

Gelet op de volgende artikelen door de voorzitter aangeduid:

2, 40, 100 van het Strafwetboek;

1382, 1383 van het Burgerlijk Wetboek;

367 van het Wetboek van strafvordering;

44 en 45 van het Strafwetboek;

11, 12, 14, 31, 36, 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

162, 162*bis*, 182, 184, 185, 189, 190, 194, 195 van het Wetboek van strafvordering;

1 van de wet van 5 maart 1952 zoals gewijzigd door artikel 2 van de wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (II) (B.S. 30.12.2011);



DE RECHTBANK,

Recht doende op tegenspraak.

**Kwalificeert de feiten vervat in de rechtstreekse dagvaarding als volgt:**

“ Te \_\_\_\_\_ in de periode van 23 februari 2012 tot 31 december 2014, zich schuldig te hebben gemaakt aan een inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20§1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, door als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld, of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, en meer bepaald een appartement, gelegen op de eerste verdieping gelegen te \_\_\_\_\_ ”

**Verklaart de feiten onder de tenlastelegging bewezen** in hoofde van beklaagde.

Veroordeelt beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten tot een geldboete van **DRIEDUIZEND EURO**.

Veroordeelt beklaagde tot de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, tot heden in totaal begroot op de som van **430,52 euro**.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1, eerste en tweede lid, van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten, gewijzigd bij de wetten van 26 juni 2000, 7 februari 2003 en 28 december 2011, voormelde geldboete met vijftig opdecimes verhoogd wordt en aldus gebracht op **18.000,00 euro**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, voormelde geldboete zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van **drie maanden**.

De veroordeelde is nog niet veroordeeld geweest tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek.

Gelet op artikel 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, beveelt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis binnen de perken van artikel 14 van dezelfde wet **uitgesteld** wordt voor een termijn van **drie jaar voor wat betreft twee/derden van de geldboete van drieduizend euro**.



Verplicht de veroordeelde een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 50 opdecimen en aldus gebracht op **HONDERDVIJFTIG EURO (150,00 EURO)** te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 01.08.1985 zoals laatst gewijzigd door K.B. van 31.10.2005; artikel 1 van de wet van 05.03.1952 zoals gewijzigd door artikel 2 van de wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (II) (B.S. 30.12.2011)).

Legt de veroordeelde de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken op van **EENENVIJFTIG EURO TWINTIG CENT (51,20 EURO)** in uitvoering van art. 91 tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals laatst gewijzigd door de artikelen 1 en 2 van het Koninklijk Besluit van 11 december 2001 betreffende de invoering van de euro in de regelgeving inzake justitie (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 van het K.B. van 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nummer 131quater (ns) van 31 januari 2013) (artikel 18 en 19 van de Wet van 19 december 2014, houdende diverse bepalingen betreffende Justitie (1)).

#### Op burgerlijk gebied

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij  
gegrond in de mate zoals hierna bepaald.

ontvankelijk en

Veroordeelt tot betaling aan de som van **6.412,50 euro** uit hoofde van schadevergoeding, te vermeerderen met vergoedende interest aan de wettelijke interestvoet vanaf 25 november 2014 tot heden en meer de gerechtelijke moratoire interest aan de wettelijke interestvoet vanaf de datum van huidig vonnis tot de dag der algehele betaling, en dit op de hoofdsommen en de vervallen vergoedende interesten.

Veroordeelt tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding aan  
, begroot op **990,00 euro**.

Stelt vast dat de **herstelvordering zonder voorwerp** geworden is.

**Beveelt** dat bij toepassing van artikel 20ter, 2<sup>e</sup> lid van de Vlaamse Wooncode, een uittreksel van onderhavig vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daaraan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

\*\*\*\*



Alles wat voorafgaat werd, overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in het Nederlands behandeld.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **negen november tweeduizend en zestien** door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie correctionele rechtbank, samengesteld uit :

alleen rechtsprekend rechter in de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen;

In aanwezigheid van \_\_\_\_\_, substituut-procureur des Konings West-Vlaanderen;

Met bijstand van M. \_\_\_\_\_ griffier.