

327 / 23 / 13

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL**

**VONNIS**

nummer: 327  
23<sup>ste</sup> kamer

A.R. Nr. 12/10653/A

Eindvonnis - op tegenspraak

ART. 84 v/b

Herstelvordering wooninspecteur

HYPOTHEEKWET

**IN DE ZAAK VAN :**

Advocaat, te Brussel  
Mr. DECLERCQ  
Rue de la Loi, 27  
1050 Brussel  
(T. 02. 221. 10. 00)

De **WOONINSPECTEUR**, met kantoor te 3000 Leuven, Diestsepoort 6 bus 93,

*eiser,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Havet, advocaat, in de plaats van mr. Declercq, advocaat, met kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25.

- dagvaarding  
- 2 besluiten

**TEGEN :**

REGISTER NR.:

13142641

De heer | ..... | wonende te | ..... |

*verweerder,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Van Exem, advocaat, in de plaats van mr. Pauwels, advocaat, met kantoor te 1840 Londerzeel, Brusselsestraat 52.

VON-EV

\*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid, van de wet 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van de rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 22 augustus 2012 met een exploit van mr. [redacted], plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, ter vervanging van mr. [redacted], gerechtsdeurwaarder te [redacted] ;
- de "conclusies" van de wooninspecteur, neergelegd op 11 maart 2013 ;
- de "besluiten" van de heer [redacted] neergelegd op 10 december 2012.

Voor de heer [redacted] werd een stukkenbundel neergelegd op 17 oktober 2013. Op de zitting van 18 oktober 2013 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna voor de wooninspecteur een stukkenbundel werd neergelegd, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

\*

#### **A. Feiten en procedurevoorgaanden**

1. De heer [redacted] is de eigenaar van een gebouw gelegen te [redacted] waarvan de appartementen op de eerste en tweede verdieping bij ministerieel besluit van 1 juli 2008 ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

Op 27 april 2010 stelde de wooninspecteur een proces-verbaal op waarin vaststellingen werden gemaakt betreffende de niet-conformiteit van het gebouw met de geldende kwaliteitsnormen. Er werden tevens tekenen van bewoning vastgesteld.

2. De wooninspecteur stelde op 20 juli 2010 een herstelvordering op, waarin gevraagd werd dat de nodige maatregelen zouden genomen worden om het pand te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. De vordering werd overgemaakt aan de procureur des Konings en ter kennis gebracht van de heer [redacted].

3. Het strafdossier werd door de procureur des Konings zonder gevolg gerangschikt. Met een brief van 6 juni 2011 deelde de wooninspecteur dit mee aan de heer [redacted] met de vraag om binnen de maand te melden dat alle gebreken zijn hersteld ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen tot herstel binnen een redelijke termijn blijken.

Op 13 september 2011 en 4 oktober 2011 schreef de wooninspecteur

aan de heer | : "U heeft ons telefonisch gecontacteerd in juni dat de renovatiewerken begin september zullen beëindigd worden. Kunt u ons laten weten of deze werken effectief beëindigd zijn? Indien u een hercontrole wenst, kunt u onze dienst hiervoor contacteren. Let op! De eerste hercontrole is gratis, maar eventuele bijkomende hercontroles zijn betalend."

De heer | reageerde niet op deze brieven.

4. Met een brief van 2 april 2012 deelde het agentschap Wonen Vlaanderen aan de heer | mee dat een schorsing werd toegestaan van de heffing op ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen wegens renovatie, en dit van 28 juni 2011 tot en met 27 juni 2015.

5. Op 22 augustus 2012 ging de wooninspecteur over tot dagvaarding van de heer |

Nadat de heer | in zijn conclusie van 10 december 2012 had geschreven dat zijn pand inmiddels voldeed aan de woonkwaliteitsnormen, stuurde de wooninspecteur de heer | en zijn advocaat op dezelfde datum een brief waarin werd gesteld :

*"Uw advocaat heeft in zijn conclusie geschreven dat het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van artikel 5 en dat onze herstelvordering zonder voorwerp zou zijn. Wij willen uw pand dan ook graag komen controleren, maar hiervoor maakt u best telefonisch een afspraak met ons secretariaat (...). Let op! De eerste hercontrole is gratis, maar eventuele bijkomende hercontroles zijn betalend.*

*Wij hebben van de gemeente vernomen dat u geen stedenbouwkundige aanvraag heeft ingediend voor de opdeling van de eengezinswoning in 2 appartementen. De huidige opdeling van uw pand in 2 woonegelegenheden is niet vergund."*

Herinneringsbrieven werden gestuurd op 11 januari 2013 en 1 maart 2013.

De heer | heeft op deze brieven niet gereageerd.

## **B. Eisen**

6. De wooninspecteur eist dat de rechtbank de heer | zou bevelen renovatiewerkzaamheden uit te voeren, d.i. het herstel van alle gebreken aan het pand gelegen te | kadastraal gekend te |

waardoor het pand voldoet aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Hij eist dat de heer [ ] dienvolgens wordt veroordeeld om dit herstel binnen een termijn van 10 maanden na het tussen te komen vonnis uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend.

Hij vraagt vervolgens dat de rechtbank hem zou machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en zou zeggen voor recht dat hij gerechtigd is de kosten te verhalen bij de heer [ ]

De wooninspecteur eist ten slotte dat de rechtbank de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis zou toelaten.

7. De heer [ ] besluit dat de vordering ongegrond is. Ondergeschikt vraagt hij om de partijen uitstel te verlenen om de wooninspecteur toe te laten het pand te controleren en te bevestigen dat het voldoet aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Meer ondergeschikt vraagt hij de rechtbank om ter plaatse te gaan om te controleren en te bevestigen dat het pand voldoet aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

### C. Beoordeling

8. De wooninspecteur heeft de herstellvordering bij de burgerlijke rechtbank aanhangig gemaakt in toepassing van artikel 20bis, §5, van de Vlaamse Wooncode. Deze bepaling verleent de rechtbank de mogelijkheid om, op vordering van de wooninspecteur, de "overtreder" te bevelen om werken uit te voeren om een woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

9. De heer [ ] werpt op dat de vordering die tegen hem wordt ingesteld zonder voorwerp is, en derhalve als ongegrond zou moeten worden afgewezen.

Hij wijst op de omstandigheid dat het agentschap Wonen de heffing op de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen heeft geschorst wegens renovatie, op de door hem voorgelegde foto's van de huidige toestand

en op de facturen waaruit blijkt dat voor meer dan 250 uren en meer dan 19.000 € renovatiewerken werden uitgevoerd.

De heer \_\_\_\_\_ maakt aan de hand van de voorliggende stukken aannemelijk dat er inderdaad renovatiewerken werden uitgevoerd. De rechtbank kan echter niet met zekerheid uitmaken of de woning thans voldoet aan de kwaliteitseisen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De rechtbank stelt vast dat de heer \_\_\_\_\_ op tergende wijze de herhaalde uitnodigingen van de wooninspecteur om hem te contacteren met het oog op een gratis (!) hercontrole van de woning, onbeantwoord heeft gelaten.

Het is dan ook enkel aan de nalatige houding van de heer \_\_\_\_\_ te wijten dat er thans geen proces-verbaal van hercontrole van zijn woning voorligt. In deze omstandigheden is het ook ongerijmd om nog verder uitstel toe te staan met het oog op een hercontrole, laat staan om een plaatsbezoek van de rechtbank te organiseren.

De heer \_\_\_\_\_ slaagt niet in het bewijs dat zijn pand voldoet aan de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De herstellvordering is gegrond.

Indien de heer \_\_\_\_\_ meent dat aan het gevraagde herstel is tegemoetgekomen, zal het hem thans behoren te handelen conform artikel 20, §6, van de Vlaamse Wooncode om de dwangsommen en/of gedwongen uitvoering te vermijden.

10. De wooninspecteur vraagt dat de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis wordt toegestaan, en wijst op de hoogdringendheid, gelet op de aard van de gebreken en de hiermee gepaard gaande veiligheidsrisico's.

De voorlopige tenuitvoerlegging kan, als uitzondering op de regel van artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek, slechts met de nodige omzichtigheid worden toegestaan.

Nu er blijkbaar bepaalde renovatiewerken werden ondernomen, is het onvoldoende aangetoond dat er bijzondere omstandigheden voorhanden zijn die de voorlopige tenuitvoerlegging zouden kunnen verantwoorden.

\*

**OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :**

De eis is toelaatbaar en gegrond ;

De rechtbank beveelt de heer \_\_\_\_\_ renovatiewerkzaamheden

uit te voeren, d.i. het herstel van alle gebreken aan het pand gelegen te  
..., kadastraal gekend te  
..., waardoor het pand voldoet aan de  
kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode ;

De rechtbank veroordeelt de heer - om dit herstel binnen  
een termijn van 10 maanden na de datum van dit vonnis uit te voeren,  
op straffe van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de  
uitvoering van voormelde herstelmaatregel, zonder dat er een  
bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het  
Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend ;

De rechtbank machtigt de wooninspecteur, voor het geval het herstel  
niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, om  
ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en de kosten daarvan te  
verhalen bij de heer

De rechtbank veroordeelt de heer - tot volgende  
gerechtskosten : 261,20 € (dagvaarding) + 385,83 € (overschrijving  
hypotheekkantoor) + 48,00 € (uittreksel) ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van  
de overgeschreven dagvaarding op de wijze, bepaald in artikel 84 van de  
Hypotheekwet.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23<sup>ste</sup>  
kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 15 november  
2013, door de heer Francis Van Nuffel, rechter, in aanwezigheid van de  
heer Johan Gysemans, afgevaardigd griffier.

  
J. GYSEMANS

  
F. VAN NUFFEL