92

92/23/18

2

| Repertoriumnummer |
|---|
| 2018 / 3455 |
| Datum van uitspraak |
| 16 maart 2018 |
| Rolnummer |
| 2016/3474/A |

**Uitgifte**

| Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
|---|---|---|
| op<br>€ | op<br>€ | op<br>€ |

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

AFSCHRIFT
(vrij: art. 260, 2°
Wb. registratie)
(G.W., art. 792-1030)

- Dagvaarding
- 4 besluiten

VON-EVT

# NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

23e kamer
burgerlijke zaken

**eindvonnis – op tegenspraak**

| Aangeboden op |
|---|
| Niet te registreren |

**In de zaak van:**

**DE WOONINSPECTEUR**, met kantoor te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Koning Albert II – laan 19 bus 22,

*eiser,*

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

**tegen:**

1. De heer , wonende te

2. De heer , wonende te

*verweerders,*

beide op de zitting vertegenwoordigd door mr. Godelieve Defrancq, advocaat, in de plaats van mr. Frank Snijkers, advocaat, met kantoor te 1850 Grimbergen, Pastoor Woutersstraat 26 bus 7.

*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 2 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van 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 29 augustus 2016 met een exploot van mr. de gerechtsdeurwaarder te
- de conclusie van de wooninspecteur, neergelegd op 1 februari 2017 ;

- de "conclusie", "syntheseconclusie" en "syntheseconclusie II" van de heer en de heer respectievelijk neergelegd op 30 november 2016, 31 maart 2017 en 8 januari 2018.

Op de zitting van 15 februari 2018 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna twee stukkenbundels werden neergelegd, het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

De laatste conclusie van elke partij wordt beschouwd als syntheseconclusie. De rechtbank beoordeelt enkel de eisen en argumenten die in de syntheseconclusies zijn uiteengezet.

*

## A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. Na een melding van de dienst huisvesting van de gemeente bezocht de wooninspecteur op 8 oktober 2013 het gebouw gelegen te . Het gebouw is eigendom van de heren en

Blijkens het proces-verbaal van dat plaatsbezoek werd vastgesteld dat het een pand betrof waarin twee woongelegenheden waren ondergebracht : een appartement op het gelijkvloers dat werd verhuurd, en een appartement op de eerste- en zolderverdieping dat werd bewoond door de heer en zijn gezin. Er werden in de woning op het gelijkvloers verschillende gebreken vastgesteld waardoor zij ongeschikt werd geacht. Ook werden in het gebouw als geheel gebreken vastgesteld waardoor ook het appartement op de verdieping ongeschikt werd geacht.

Voor de opdeling van het goed in twee woongelegenheden zonder stedenbouwkundige vergunning werd tevens proces-verbaal opgesteld op 27 augustus 2013 door een stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente

2. De wooninspecteur stelde op 20 december 2013 een herstelvordering op die werd overgemaakt aan de procureur des Konings. Het dossier werd door het parket zonder gevolg gerangschikt.

Met brieven van 30 oktober 2015 verzocht de wooninspecteur de heren , en om binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken zijn hersteld ofwel een renovatieplan voor te leggen. Hierop werd niet gereageerd en op

29 augustus 2016 ging de wooninspecteur over tot dagvaarding van de heren en .

3. Op 3 mei 2017 deelden de heren en aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen mee dat de gevraagde herstelmaatregel werd uitgevoerd nu aan de woning de bestemming van ééngezinswoning werd gegeven.

Op 20 oktober 2017 bezocht de wooninspecteur opnieuw het gebouw. Blijkens het proces-verbaal vertoonde het gebouw nog steeds gebreken en waren beide woongelegenheden ongeschikt. Wel werd vastgesteld dat het gelijkvloers niet werd bewoond.

**B. <u>Eisen</u>**

4. De wooninspecteur eist dat de rechtbank de heren en in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, voor wat betreft het onroerend goed gelegen te , kadastraal bekend te zou veroordelen tot het volgende :

- ofwel de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

Hij vraagt dat de heren en zouden veroordeeld worden om dit uit te voeren binnen de 10 maanden na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 125 € per persoon per dag vertraging, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend.

Hij vraagt de rechtbank vervolgens om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien voor het geval dit herstel niet tijdig wordt uitgevoerd, en te zeggen voor recht dat hij gerechtigd is de kosten te verhalen bij de heren en .

Ook vraagt hij de rechtbank om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de heren en

5. De heren en besluiten dat de vordering onontvankelijk, minstens ongegrond is. Ondergeschikt vragen zij om een plaatsbezoek te bevelen.

## C. Beoordeling

6. De wooninspecteur heeft de herstelvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt met toepassing van artikel 20bis, §5, van de Vlaamse Wooncode. Deze bepaling luidt als volgt :

*"De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, het pand, de specifieke woonvorm of het goed, vermeld in artikel 20, § 1, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in § 1."*

7. De herstelvordering kan worden gericht tegen elke persoon die volgens de wooninspecteur de bepalingen van de Vlaamse Wooncode overtreedt. Als zodanig moet zij niet noodzakelijk gericht worden tegen alle mede-eigenaars van het onroerend goed. De exceptie van niet-ontvankelijkheid die wordt gesteund op de vaststelling dat de eis maar tegen twee van de drie mede-eigenaars wordt ingesteld, is dan ook ongegrond.

8. De herstelvordering kan maar slagen wanneer zij betrekking heeft op een woning in de zin van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode. Volgens de wooninspecteur gaat het hier om een woning zoals bedoeld in het eerste lid van die bepaling, dat als volgt luidt :

*"Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, 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 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."*

Om te kunnen slagen in zijn eis, moet de wooninspecteur aldus aantonen dat de woning niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Wooncode, én dat de woning wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

9. Uit de stukken die worden voorgelegd blijkt dat het pand in het verleden was opgedeeld in twee woongelegenheden. Het appartement dat op het gelijkvloers was ingericht, werd verhuurd aan een derde, en het appartement dat door de eerste verdieping en zolderverdieping werd gevormd, werd bewoond door de heer I en zijn gezin.

Aan die situatie is een einde gekomen. Het gelijkvloers wordt niet langer verhuurd en het pand wordt thans nog enkel bewoond door de heer en zijn gezin.

Het proces-verbaal van het plaatsbezoek van 26 oktober 2017 blijft spreken van twee verschillende woongelegenheden. De vaststellingen maken echter voldoende duidelijk dat de "woning " op het gelijkvloers niet langer bestemd is om als afzonderlijke woongelegenheid te dienen. Het is juist dat dit voormalige appartement niet volledig werd ontmanteld, in de zin dat er nog (bijzonder gebrekkig) keuken- en badmeubilair aanwezig is en dat er zich aansluitingspunten en afvoerleidingen bevinden. Een volledige ontmanteling is echter niet vereist om het bewijs te leveren dat het hier niet meer om een afzonderlijke woongelegenheid gaat. De stopzetting van de verhuring en de feitelijke vaststelling dat het gelijkvloers thans kennelijk wordt gebruikt als opslagruimte of rommelhokken, volstaan als bewijs dat er geen afzonderlijke woongelegenheid meer wordt verhuurd of te huur of ter beschikking wordt gesteld.

Het is redelijkerwijze ondenkbaar is dat het gelijkvloers nog als afzonderlijke woongelegenheid zou kunnen worden gebruikt.

De rechtbank besluit dat het bewijs niet wordt geleverd dat de woning die het voorwerp uitmaakt van de herstelvordering, wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

10. De woning in zijn geheel wordt weliswaar nog bewoond door de heer en zijn gezin. De wooninspecteur voert echter in de syntheseconclusie niet aan dat het hier zou gaan om een ter beschikking stelling met het oog op bewoning waarop de herstelvordering kan worden gesteund.

De herstelvordering heeft kennelijk enkel betrekking op het gelijkvloers waarvan beweerd wordt dat het verhuurd wordt. Dit blijkt ook uit de omstandigheid dat de herstelvordering niet ertoe strekt de woning in staat te stellen, maar om haar een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Die "andere bestemming", toegelaten door de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening, wordt bereikt door het pand niet langer te laten bestaan uit twee woongelegenheden, maar uit één woongelegenheid.

Anders gezegd, het blijkt dat de eis ongegrond is omdat inmiddels vrijwillig werd voldaan aan hetgeen werd geëist door de wooninspecteur, namelijk het geven van een andere bestemming aan de woning.

11. Nu de heren en destijds niet geantwoord hebben op de vraag van de wooninspecteur en pas na de dagvaarding het nodige hebben gedaan om de wooninspecteur ervan te verwittigen dat het pand niet langer was opgedeeld in twee woongelegenheden, blijkt wel dat de wooninspecteur destijds terecht is overgegaan tot dagvaarding. Ook ten tijde van de conclusie van de wooninspecteur was deze nog niet op de hoogte gebracht van de beëindiging van de onrechtmatige toestand.

De gerechtskosten worden in deze omstandigheden ten laste gelegd van de heren en .

*

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

De eis is toelaatbaar doch ongegrond ;

De rechtbank veroordeelt de heer en de heer tot de gerechtskosten, begroot op 324,00 € (dagvaarding) + 135,81 € (overschrijving hypotheekkantoor) + 1.440 € (rechtsplegingsvergoeding voor de wooninspecteur), en tot de kosten van de kantmelding.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23ste kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 16 maart 2018, door de heer Francis Van Nuffel, ondervoorzitter, in aanwezigheid van de heer Johan Gysemans, afgevaardigd griffier.

J. GYSEMANS F.VAN NUFFEL