



Vonnisnummer / Griffienummer
2024 / 5402
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
16 december 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
24G858
Rolnummer
24A003103
Notitienummer parket
-

Rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de rechtstreeks dagende partij

RRN
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

rechtstreeks dagende partij, bijgestaan door Meester
advocaat loco meester ; advocaat te

tegen :

de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met kantoren gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

rechtstreeks gedaagde partij, vertegenwoordigd door meester
advocaat te

en in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie.

Gezien het exploit van de rechtstreekse dagvaarding dd 11 juni 2024 van gerechtsdeurwaarder
te , behoorlijk geboekt, en waarvan het origineel bij de bundel werd
gevoegd

De rechtstreekse dagvaarding luidende als volgt

(hierna genoemd **verzoeker**) werd in zijn hoedanigheid van (mede-)eigenaar
van de panden gelegen te en te
geconfronteerd met een dagvaarding uitgaande van het Openbaar Ministerie waarbij hij zich
ter zitting van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1
correctioneel diende te verantwoorden voor o.m. de volgende tenlasteleggingen.

"(...)

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

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt: Als verhuurder, als
eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of
overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verstuurd, te huur gesteld of ter
beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 18 mei 2020 tot en met 30 april 2022

namelijk een appartement - gelijkvloers) gelegen op voornoemd adres te
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 15 mei 2019
minstens tot en met 30 april 2022 aan 600,00 euro/maand.

(...)

D verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-con forme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verstuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art 3 34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 7 maart 2022

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te
woning op 1^e verdieping en 2e verdieping achteraan), die niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan van 1 maart 2021 tot en met 7 maart
2022 aan 700,00 euro/maand.

(...)"

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (hierna **genoemd de Wooninspecteur**) kwam in
deze procedure - gekend onder het A.R - vrijwillig tussen en vorderde op haar beurt lastens
verzoeker een herstelmaatregel voor de door de strafvordering geviseerde panden:

"(..)

n.

Met betrekking tot het pand te vordert de WOONINSPECTEUR concreet
beklaagde [i.e. verzoeker] te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens
de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van
wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, aangezien het pand behept is met een
stedenbouwkundige inbreuk. In ondergeschikte orde wordt het uitvoeren van alle werken gevorderd
om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8^o Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen
van overbewoning.

o.

Met betrekking tot het pand te stelde de WOONINSPECTEUR in bes/uiten
een gelijkaardige vordering, maar gaf reeds aan dat er een beslissing was van het college van
burgemeester en schepenen op basis waarvan er geen stedenbouwkundige inbreuk meer zou zijn Die
beslissing was toen nog niet definitief, maar was dat bij de behandeling ten gronde wel, zodat de
WOONINSPECTEUR zijn vordering aanpaste tot de principiële herstelmaatregel

(...)"

2

Bij vonnis d.d. 24.04.2023 werd verzoeker vervolgens veroordeeld om over te gaan tot het (laten)
uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan zowel het pand gelegen in als het pand
gelegen in , en zulks onder verbeurte van een dwangsom gelijk aan 150,00 EUR per dag
vertraging

De vooropgestelde uitvoeringstermijn waarbinnen deze herstelwerkzaamheden dienden uitgevoerd te worden, werd op 10 maanden vastgelegd, te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het betreffende vonnis, i.e. 25.05.2023.

In navolging daarvan werd het kwestieuze vonnis op datum van 21.08.2023 ten aanzien van verzoeker betekend, met daarbij het bevel om e.e.a. tegen uiterlijk 25.03.2024 in regel te brengen:

"(.)

Bij vonnis d.d. 24/04/2023 van de Rechtbank van Eerste aanleg te Antwerpen werd u veroordeeld tot het herstel van de conformiteit en het vermijden van overbewoning van het pand gelegen te _____ en dit binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van de uitspraak.

De volgende werken dienen overeenkomstig de beschikkingen van de uitspraak te worden uitgevoerd.

*-Het herstel van de conformiteit van het pand te _____
_____) en het vermijden van overbewoning.*

Bij vonnis d.d. 24/04/2023 van de Rechtbank van Eerste aanleg te Antwerpen werd u eveneens veroordeeld tot herbestemming of sloop van het pand gelegen te _____) en dit binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van de uitspraak.

De volgende werken dienen overeenkomstig de beschikkingen van de uitspraak te worden uitgevoerd:

*-De herbestemming van het pand te _____
_____ overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of de sloop ervan tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.
Het herstel moet verwezenlijk zijn voor 26/03/2024.*

Voor het geval niet tijdig wordt overgegaan tot het volledige herstel, werd in voormelde uitspraak tevens bevolen dat een dwangsom zal verbeuren van 150 euro per dag vertraging.

(...)"

3.

Na tussenkomst van het gewezen vonnis is verzoeker geheel te goeder trouw onmiddellijk in gang geschoten teneinde tijdig tegemoet te kunnen komen aan de opgelegde herstelmaatregelen.

Verzoeker stootte daarbij weliswaar op een aantal hindernissen die het hem onmogelijk maakte aan de opgelegde herstelmaatregelen te voldoen.

Concreet wat betreft het pand gelegen in de Kwakkelstraat is verzoeker reeds sedert 21.03.2022 geen eigenaar meer, reden waarom hij desbetreffend in de volstreekte onmogelijkheid verkeert om de herstelmaatregel uit te voeren. Wat betreft het pand gelegen in _____ werd verzoeker anderzijds geconfronteerd met timing-issues in hoofde van de door hem aangestelde aannemer.

Verzoeker verklaart zich hieronder nader.

3.a.

Met betrekking tot het pand gelegen te _____ merkt verzoeker op dat voormeld pand - en dit zelfs reeds voorafgaand aan de tussenkomst van het gewezen vonnis (!!) - intussen werd verkocht.

De notariële verkoopakte werd op 21.03.2022 verleden en daarin werd o.m. uitdrukkelijk overeengekomen dat de kopers zouden instaan voor de renovatie van het desbetreffende pand alsook teneinde het pand in kwestie geschikt en bewoonbaar te maken:

"(...)

Tevens verklaart de koper een kopij te hebben ontvangen van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van _____ de dato 15 juli 2021 en verklaart hij kennis te hebben over de gevolgen hiervan. De koper zal, na de akte, hiervoor zelf het nodige moeten doen, onder meer door de renovatieplicht, zodat dit niet meer op voormelde lijst zal opgenomen worden.

(...)"

3.b.

Met betrekking tot het pand gelegen te _____ is het zo dat verzoeker als leek helaas volledig afhankelijk is van derden teneinde te voldoen aan de opgelegde herstelmaatregel.

Uw Zetel zal evenwel vaststellen dat verzoeker in deze geheel te goeder trouw is en alle inspanningen heeft geleverd die redelijkerwijs van hem mogen verwacht worden.

In eerste instantie was het overigens ook wat dit pand betreft de bedoeling om — en zulks o.m. op uitdrukkelijk advies van _____ — het pand te verkopen, reden waarom verzoeker niet meteen na tussenkomst van het kwestieuze vonnis is overgegaan tot het contacteren van aannemers teneinde de nodige werken te laten uitvoeren.

Zo werden in februari 2023 — voorafgaand het kwestieuze vonnis — reeds onderhandelingsgesprekken opgestart met enkele potentiële kopers. Deze gesprekken verliepen in eerste instantie weliswaar eerder moeizaam gelet op een aantal onduidelijkheden inzake de destijds vastgestelde stedenbouwkundige inbreuken.

Nadat e.e.a. uiteindelijk afdoende werd toegelicht en uitgeklaard, werd er overeengekomen om de verkoop te laten doorgaan, waarbij woensdag 21.06.2023 werd vooropgesteld als aktedatum. Alles begon erop te lijken dat de langverwachte verkoop effectief zou plaatsvinden, ware het helaas niet dat de kandidaat-kopers — omwille van een relatiebreuk — de stekker op de valreep eruit trokken.

Verzoeker verloor dientengevolge zeer kostbare tijd, maar bleef vervolgens evenwel niet stilzitten, wel integendeel

Meteen na het bouwverlof heeft verzoeker rondvraag gedaan bij diverse aannemers teneinde de nodige werken tijdig ingepland te zien.

Daar waar aanvankelijk werd overeengekomen dat de uitvoering van de werkzaamheden omstreeks januari 2024, en derhalve ruim op tijd, zouden worden aangevat, werd verzoeker sedertdien evenwel aan het lijntje gehouden

Verzoeker heeft in reactie hierop steeds getracht om op zeer constructieve wijze de betreffende aannemers te wijzen op hun verantwoordelijkheden en in die optiek verzocht om zo spoedig als mogelijk ter plaatse te komen. Helaas werd geen gehoor gegeven aan de vele berichten van verzoeker,

tot zeer recent onder druk van een ingebrekestelling van de (nieuwe) raadsman van verzoeker

E.e.a. heeft ertoe geleid dat thans de volgende planning werd overeengekomen:

- 11.06.2024 t.e.m. 12.06.2024: renovatiewerken aan het dak
- 19.06.2024 t.e.m. 20.06.2024: werkzaamheden aan de gasleidingen
- 11.07.2024 t.e.m. 12.07.2024: herstelwerkzaamheden en waterdichtingswerken in de kelder

M.a.w. in principe zal er medio juli aldus aan de opgelegde herstelmaatregelen zijn voldaan.

4.

Gelet op het feit dat aldus niet alle in het vonnis vooropgestelde herstelwerkzaamheden konden worden uitgevoerd, werd ondertussen op 30.05.2024 ten aanzien van verzoeker een bevel tot betalen betekend, waarbij verzoeker werd aangemaand om onmiddellijk over te gaan tot betaling van een totaalbedrag van 10.087,99 EUR.

Voormeld bedrag is meer concreet samengesteld als volgt:

"(..)

- ten titel van verbeurde dwangsommen voor de periode van 26-03-2024 tot 30-05-2024, a rato van 150,00 EUR per dag vertraging inzake de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen

- hetzij 65 dagen x €150,00 9.750,00

- uitvoeringskosten tot op heden : 294,31

14/08/2023 lichten uitgifte / uittreksel 10,85

21/08/2023 betekening 266,99

27/05/2024 opheffing CBB 16,47

- kosten onderhavig exploot : 203,45

- inningsrechten : 117,98

- betalingen : 277,84

(...)"[eigen benadrukking]

Verzoeker heeft de hem betekende afrekening voor een bedrag van 10.087,99 EUR intussen, hetzij onder alle voorbehoud, reeds voldaan. Hieruit blijkt alvast dat verzoeker allerm minst dilatoir een rechtsmiddel aanwendt doch geheel te goeder trouw zijn rechten gevrijwaard wenst te zien.

5.

Overeenkomstig artikel 1385quinquies Ger. W kan een partij die werd veroordeeld onder verbeurte van een dwangsom, de rechtbank die de dwangsom heeft opgelegd verzoeken om matigend op te treden indien er sprake is van een onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

"De rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen."

Het begrip 'onmogelijkheid' moet daarbij niet begrepen worden in absolute termen.

Er is m.a.w. al sprake van een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385quinquies Ger. W. indien het onredelijk zou zijn om meer inspanningen en zorgvuldigheid van de veroordeelde te vergen dan hij betracht heeft. Hierbij dient dan ook opgemerkt te worden dat het begrip 'onmogelijkheid' niet gelijkgesteld kan worden aan 'overmacht'. De beoordeling van overmacht is strenger dan de beoordeling van onmogelijkheid.

De onmogelijkheid kan bovendien van velerlei aard zijn. Er kan zowel sprake zijn van een materiële onmogelijkheid als een juridische onmogelijkheid

Op grond van de in onderhavig exploit van dagvaarding voorgebrachte argumentatie is verzoeker dan ook van oordeel dat het in deze gepast voorkomt om Uw Zetel bij toepassing van artikel 1385 quinques Ger. W. aan te vatten, teneinde de opgelegde dwangsom naar billijkheid te heroverwegen.

TEN EINDE

Te horen zeggen voor recht dat de zaak slechts korte debatten nodig behoeft in de zin van artikel 735 Ger. W. en dat ze derhalve zal worden behandeld op de inleidende zitting;

In eerste instantie, alvorens recht te doen:

- *Te horen zeggen voor recht dat, bij toepassing van artikel 19, lid 3 Ger. W., de verbeurdverklaring van de dwangsommen waartoe verzoeker werd veroordeeld bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1 d.d. 24.04.2023 (A.R.) wordt opgeschort, en dit vanaf datum van betekening van onderhavig exploit van dagvaarding totdat er desbetreffend door Uw Zetel een eindbeslissing werd genomen;*

Vervolgens, ten gronde:

De vordering van verzoeker ontvankelijk en tevens gegrond te verklaren, en dienvolgens;

- *Te horen zeggen voor recht dat verzoeker zich in de volstreckte onmogelijkheid bevindt om wat betreft het pand gelegen te aan de bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1 d.d. 24.04.2023 (A.R. 2 opgelegde herstelmaatregel te voldoen, en in die optiek de dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging waartoe verzoeker werd veroordeeld bij toepassing van artikel 1385 quinques Ger. W. definitief op te heffen voor wat betreft de veroordeling tot het uitvoeren van herstelmaatregelen aan het pand gelegen te*
- *Daarnaast te horen zeggen voor recht dat verzoeker zich in de tijdelijke onmogelijkheid bevindt om wat betreft het pand gelegen te aan de bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1 d.d. 24.04.2023 (A opgelegde herstelmaatregel te voldoen, en in die optiek de dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging op te schorten voor een bijkomende termijn tot 01.09.2024 teneinde verzoeker de mogelijkheid te bieden om de herstelmaatregelen waartoe hij werd veroordeeld uit te voeren aan het pand gelegen te minstens te horen zeggen voor recht dat de reeds verbeurd verklaarde dwangsommen worden opgeheven, dan wel dat de dwangsom wordt gematigd tot een bedrag van maximaal 75,00 EUR per dag vertraging, en dit voor zowel het verleden als in de toekomst;*
- *Verzoeker ten slotte voorbehoud te verlenen om een vordering tot terugbetaling in te stellen uit hoofde van de reeds verbeurde en inmiddels — onder alle voorbehoud en zonder nadelige erkenning — betaalde dwangsommen;*

De gerechtskosten in ieder geval ten laste te leggen van gedaagde, hierbij inbegrepen de dagvaardingskosten, rolrechten en de toepasselijke rechtsplegingsvergoeding op grond van art. 1022 Ger. W.,

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement;

PROCEDURE

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

situering

a. (eiser, verder) werd op 24 april 2023 strafrechtelijk veroordeeld door deze kamer van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode met betrekking tot een pand te (verder: het pand I) in een periode van 18 mei 2020 tot 30 april 2022 en een pand te verder: het pand II) in een periode van 1 maart 2021 tot 8 maart 2022. Op vordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest (verweerder, verder: WOONINSPECTEUR) werd een herstelmaatregel voor de beide panden opgelegd. Aan de herstelmaatregel werd een termijn van uitvoering gekoppeld van tien maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis. Tevens werd een dwangsom van honderdvijftig euro per dag vertraging opgelegd.

Tegen voormeld vonnis van 24 april 2023 werd geen hoger beroep ingesteld, zodat het kracht van gewijsde verkreeg. en de WOONINSPECTEUR zijn het erover eens dat tot 25 maart 2024 de tijd had om de herstelmaatregel uit te voeren. De WOONINSPECTEUR betekende het vonnis op 21 augustus 2023.

b. De WOONINSPECTEUR vorderde, vanaf 30 mei 2024, dwangsommen in betreffende een periode vanaf 26 maart 2024.

vraagt – samengevat – de dwangsommen op te heffen, de dwangsommen te verminderen naar 1 euro per dag wat het pand I betreft en naar 75 euro per dag wat het pand II betreft, dan wel voor pand II de looptijd van de dwangsommen op te schorten tot 1 november 2024 krachtens artikel 1385quinquies Gerechtelijk Wetboek, omwille van een tijdelijke onmogelijkheid om de herstelmaatregel uit te voeren.

De gehele, dan wel tijdelijke onmogelijkheid om de herstelmaatregel uit te voeren zou volgen uit zijn financiële precarie situatie als alleenstaande kostwinner. Het pand I had hij reeds verkocht op 21 maart 2023. De communicatie met de nieuwe eigenaars over de herstelwerkzaamheden verliep stroef, aangezien zij geen Nederlands spraken.

De herstelwerkzaamheden aan het pand II startte hij niet meteen na de veroordeling omdat op 21 juni 2023 een verkoop van het pand voorzien was. Dit ging echter niet door omwille van een relatiebreuk tussen de kopers. Na het bouwverlof in 2023 contacteerde hij aannemers, maar deze zouden steeds in gebreke blijven om de vooropgestelde planning na te leven.

beoordeling

I algemeen kader

c.

De veroordeling tot dwangsommen in het vonnis van 24 april 2023 betreft een bijkomende veroordeling om de veroordeelde – – ertoe te bewegen de hoofdveroordeling uit te voeren en betreft bijgevolg geen herbeoordeling van de concrete elementen zoals die bij het beoordelen van de herstellvordering aan de rechtbank bekend waren. had de mogelijkheid om de concrete elementen bij de rechter ten gronde op te werpen, opdat de rechter de hersteltermijn op deze elementen kan afstemmen

Bij de beoordeling of de dwangsom opgeheven, opgeschort of verminderd dient te worden, wordt enkel rekening gehouden met de houding van de veroordeelde en de omstandigheden vanaf het veroordelend vonnis, binnen de termijn die door het vonnis werd voorzien voor de uitvoering van de hoofdveroordeling. Als uitgangspunt gelden bijgevolg de inspanningen en de zorgvuldigheid waarmee de veroordeelde sedert de uitspraak het herstel heeft uitgevoerd.

De onmogelijkheid bedoeld in artikel 1385^{quinquies} Gerechtelijk Wetboek betreft geen absolute onmogelijkheid, maar een relatieve onmogelijkheid in de zin van een prestatie die redelijkerwijze niet kan worden uitgevoerd. In zijn arrest van 12 juni 2018 - waarnaar zowel als de WOONINSPECTEUR verwijzen - oordeelde het Hof van Cassatie dat een dwangsom haar zin als geldelijke prikkel om de nakoming van een veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, verliest wanneer het onredelijk zou zijn om meer inspanning en zorgvuldigheid van de veroordeelde te verwachten, dan hij heeft betracht

d

Een eigendomsoverdracht houdt geen onmogelijkheid in om de veroordeling na te komen. De herstelmaatregel werkt immers *in rem* en is tegenstelbaar aan de nieuwe eigenaars, die zich bijgevolg niet kunnen verzetten tegen de uitvoering van het herstel door de veroordeelde

Wie veroordeeld wordt tot herstel is verantwoordelijk voor de uitvoering van de herstelmaatregel. Het is hem uiteraard toegestaan een derde te gelasten met de uitvoering van de herstelmaatregel en hij kan hierover een afspraak maken met een derde (in het bijzonder een aannemer) of de nieuwe eigenaar. Deze afspraak geldt tussen de betreffende partijen, maar heeft in beginsel geen impact op de gelding van de herstelmaatregel, de uitvoeringstermijn of de dwangsommen.

II toetsing m.b.t. het pand I:

e.

De WOONINSPECTEUR verwijst naar het gegeven dat de verkoop van het pand I op 21 maart 2023 geen beletsel was voor om de herstelmaatregel uit te voeren. Het vonnis verschaft hem immers een uitvoerbare titel om de toegang tot het pand indien nodig met bijstand van een gerechtsdeurwaarder af te dwingen en de werken uit te voeren. De WOONINSPECTEUR argumenteert dat MEULDERS zelf de vertraging van het herstel heeft veroorzaakt, door onzorgvuldig te beslissen om het

pand te verkopen, hoewel hij reeds lang wist dat op het pand een herstelmaatregel rustte. Het feit dat de uitvoering moeilijker is geworden, impliceert bovendien nog geen onmogelijkheid tot uitvoering van de herstelwerkzaamheden. De WOONINSPECTEUR benadrukt dat een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek restrictief ingevuld dient te worden, omdat het herzien van een reeds genomen beslissing zou indruisen tegen de rechtszekerheid.

f

De volgende elementen leiden ertoe dat er geen onmogelijkheid is die leidt tot een toepassing van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek:

- I. heeft bewust bij zijn verweer bij de behandeling die aan de hoofdveroordeling voorafging, niet meegedeeld dat het pand reeds verkocht werd en dat op 21 maart 2023 de akte verleden zou worden. Mocht de eigendomsoverdracht een reden gevonden hebben om een langere termijn dan tien maanden te vragen, dan had hij dit in zijn verweer kunnen aanvoeren, teneinde de rechtbank toe te laten om de duur van de hersteltermijn hierop af te stemmen. stelde bovendien in zijn verweer deze beslissing in overleg met zijn toenmalige raadsman en zijn notaris genomen te hebben, zodat dit element met kennis van zaken niet werd meegedeeld. Uit de akte blijkt bovendien dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aanging om het herstel mee uit te voeren, echter ontslaat dit niet om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren (*supra*),
- ii Van mogen meer inspanningen verwacht worden dan de bijgebrachte brief die zijn toenmalige raadsman op 22 september 2023, *i.e.* bijna drie maanden na aanvang van de hersteltermijn, aan de nieuwe eigenaars richtte – een brief die overigens niet van een vertaling naar hun landstaal was voorzien. Er worden geen bewijzen voorgebracht waaruit blijkt dat zelf concrete inspanningen leverde voor de organisatie van de herstelwerkzaamheden. had zelf (onder meer) aannemers kunnen contacteren en inschakelen opdat de laatste gebreken hersteld zouden worden. Uit de neergelegde stukken blijkt dat de nieuwe eigenaars bovendien zelf de opdracht gaven om de herstellingswerkzaamheden uit te voeren.
blijft in gebreke om aan te tonen dat hij zelf concrete inspanningen leverde om het herstel uit te voeren. Hij koos ervoor zelf de kosten niet te dragen voor het herstel, maar liet het herstel over aan de nieuwe eigenaars. Hierbij nam hij het risico dat de nieuwe eigenaars zich niet zouden schikken naar de herstelmaatregel, die ook niet op hen persoonlijk rustte. Dat dit risico uiteindelijk werkelijkheid werd, is geen onmogelijkheid in de zin van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek, maar een gevolg van het risico dat nam
- III. verwijst naar de hercontroles die op 26 juni 2024 en op 6 september 2024 plaatsvonden, na melding van herstel door de nieuwe eigenaars en stelt op die manier over de actuele toestand van het herstel op de hoogte gehouden te worden. Overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen rust de bewijslast van het uitgevoerde herstel op de overtreder en dient aldus de WOONINSPECTEUR (en het college van burgemeester en schepenen) op de hoogte te brengen. Uit de processen-verbaal volgt dat de nieuwe eigenaars erin slagen op eigen initiatief de gebreken te herleiden naar zes gebreken van categorie I en één gebrek van categorie II. Van mag een actievere houding naar de nieuwe eigenaars toe verwacht worden, wat zou geleid hebben tot een snellere uitvoering van de herstelmaatregel;
- iv beschikt over een uitvoerbare titel op grond waarvan hij de herstelmaatregel gedwongen kan uitvoeren en voor zover de nieuwe eigenaars hem geen toegang verlenen, kon hij dit door een gerechtsdeurwaarder aan te zoeken.
- v stelt dat hij de kosten van de herstelwerkzaamheden als alleenstaande moeilijk kan dragen, maar hij levert geen bewijs van deze financiële moeilijkheden. Hij toont niet aan dat hij alle redelijke inspanningen ondernam om zijn financiële mogelijkheden uit te breiden of dat de opbrengst van de verkoop van het pand niet volstond om het herstel te financieren.

De opgeworpen beletsels in de situatie van _____ vormen geen gehele of tijdelijke onmogelijkheid om uitvoering te geven aan de hoofdveroordelingen, de herstelmaatregel.

III *toetsing m.b.t. het pand II :*

g.

De WOONINSPECTEUR argumenteert dat _____ zich voor het herstel van het pand II niet kan beroepen op een "onmogelijkheid" in de zin van artikel 1385*quinquies* Gerechtelijk Wetboek, aangezien hij stilzat in afwachting van een mogelijke verkoop van het pand, dan wel omdat zijn aannemers treuzelden. Het feit dat het herstel laattijdig op 21 oktober 2024 uitgevoerd werd, is volgens de WOONINSPECTEUR aan het toedoen van _____ zelf te wijten. De WOONINSPECTEUR voert tevens aan dat de trage vooruitgang van de werkzaamheden evenmin een tijdelijke onmogelijkheid kan inhouden, die maakt dat de looptijd van de dwangsommen opgeschort moet worden.

h.

De volgende elementen leiden ertoe dat er geen sprake is van een onmogelijkheid:

- i. Ook voor dit pand geldt dat indien _____ had gewild dat bij de beoordeling van de herstellvordering rekening werd gehouden met de eigendomsoverdracht, hij de mogelijkheid had om dit in zijn verweer ten gronde aan te voeren. Hij stelde in zijn besluiten reeds medio februari 2023 de gesprekken met de toenmalige kopers te voeren, zodat hij er bewust voor koos dit niet mee te delen. Dat de rechtbank hier geen rekening mee hield bij het bepalen van de uitvoeringstermijn en het opleggen van de dwangsommen, is het gevolg van zijn keuze,
- ii _____ heeft vooraleer te beslissen tot de verkoop van het pand II die op 21 juni 2023 was voorzien, een belangrijke duur van de hersteltermijn laten verstrijken, zonder enige concrete inspanning te ondernemen om de herstelwerkzaamheden aan te vatten. Een eigendomsoverdracht ontslaat _____ immers niet van zijn verplichting om het herstel uit te voeren _____ was misschien niet in staat om de relatiebreuk tussen de kopers te voorzien, dit neemt niet weg dat hij reeds gedurende de verstreken hersteltermijn een actievere houding had moeten aannemen;
- iii. Deze overweging geldt eveneens voor de periode die na de verkoop van dit pand liep. Het bouwverlof vond plaats tussen 10 juli 2023 tot en met vrijdag 28 juli 2023, zodat na 21 juni 2023 nog tijd had om offertes aan te vragen en concrete afspraken voor de herstelwerkzaamheden vast te leggen,
- iv. Uit het voorgelegde e-mailverkeer met de aannemers _____ blijkt dat de correspondentie over de werkzaamheden tot 28 oktober 2023 terugging en uit de offerte van aannemer _____ bleek dat deze opgesteld werd op 28 maart 2024. De raadsman van _____ schreef _____ slechts op 23 mei 2024 aan, waarna de werkzaamheden bleken vooruit te gaan. _____ levert niet het bewijs dat hij meteen na het bouwverlof in 2023 een actievere houding aannam om de herstelwerkzaamheden zo snel mogelijk te doen plaatsvinden;
- v. Dat aannemer _____ de werkzaamheden niet binnen de vooropgestelde termijn uitvoerde, verschoont niet dat _____ de herstelmaatregel laattijdig uitvoerde. Het gegeven van een vertraging in de werkzaamheden door een veelgevraagde aannemer waarvan de planning veelal van meerdere factoren afhangt, was voor _____ een voorzienbare hindernis. _____ had deze vertraging moeten incalculeren door de aannemer vroeger te contacteren. Ook wanneer de uitvoering uitbleef, had hij korter op de bal moeten spelen door sneller over te gaan tot ingebrekestelling. De verwijzing naar het arrest van het Hof van Beroep van 10 maart 2015 is in die zin niet ter zake, omdat het om beletsels ging die noch voor de aannemer, noch voor de architect voorzienbaar waren. Dat aannemers vooropgestelde data niet steeds halen – zeker niet wanneer er niet

- uitdrukkelijk over werd gecontracteerd (tegen een meerprijs) – is een gegeven van algemene bekendheid, een factor waar rekening mee had moeten houden van bij de aanvang van de termijn van uitvoering,
- vi. Bij de hercontrole op 9 oktober 2024 werd de woning conform bevonden en bleek het herstel uitgevoerd. Het doel van het opleggen van de dwangsommen, namelijk het bewegen van om de hoofdveroordeling uit te voeren door middel van een geldprikkel werd wel degelijk bereikt. Hoewel het herstel laattijdig werd uitgevoerd, toont de daadwerkelijke uitvoering van het herstel aan dat de herstelmaatregel wel degelijk mogelijk was en dat de dwangsommen hierbij nut hadden.
- vii. Daar waar stelt onvoldoende ervaren te zijn in het verwerven en onderhouden van vastgoed, merkt de rechtbank op dat dit kon remediëren door tijdig een professioneel zoals een architect in de arm te nemen, die de aannemers met meer kennis van zaken kon aansturen. liet zich bijstaan door zijn notaris en raadslieden en was bijgevolg op de hoogte van de draagwijdte van de herstelmaatregel.
- viii. De financiële moeilijkheden die bij zijn verweer aanhaalde, werden evenmin voor dit pand aan de hand van stukken bewezen. verwijst naar de dynamiek met zijn vader die maakte dat hij schulden waar hij eerder geen weet van had, moest voldoen. Echter brengt hij geen stukken bij van nieuwe schulden waarmee hij na hoofdveroordeling van 24 april 2024 werd geconfronteerd;
- ix. Zijn raadsman stelde namens dat de kostprijs van het herstel hoog opliep en dat het invorderen van bijkomende dwangsommen onredelijk zou zijn. Het is echter niet vereist dat de omvang van de dwangsom in verhouding tot de waarde van de hoofdveroordeling staat.

I.

Aangezien er voor de beide panden die voorwerp zijn van de hoofdveroordeling geen onmogelijkheid voorligt, is er geen reden om de dwangsommen op te heffen of te verminderen. Er is evenmin grond om de looptijd van de dwangsommen op te schorten wat het pand II betreft, aangezien uit de gedeeltelijke uitvoering van de herstelmaatregel volgt dat het herstel voor middels bijkomende inspanningen mogelijk bleek.

J.

Het verzoek om hem afbetalingsmodaliteiten toe staan voor de nog te verbeuren dwangsommen kan niet krachtens artikel 1385^{quinquies} Gerechtelijk Wetboek toegestaan worden dient zich te wenden tot de beslagrechter die bevoegd is om kennis te nemen van de geschillen over de tenuitvoerlegging.

k.

Partijen vorderen beide een rechtsplegingsvergoeding van 1.800 euro, zodat er geen discussie over bestaat dat de in het ongelijk gestelde partij tot een rechtsplegingsvergoeding van dit bedrag gehouden is. De vorderingen van worden integraal afgewezen, zodat dit duidelijk de in het ongelijk gestelde partij is.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen.

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935

art. 1, 2, 3 strafwetboek

art. 162, 162bis, 185, 194, 195 Sv

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van de **Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest** en ,

Verklaart de vordering ontvankelijk.

Wijst de vordering van eiser af als **ongegrond**.

Veroordeelt eiser) tot de kosten, zijnde op heden .

- de dagvaardingskosten belopende op **tweehonderdenvijf euro en acht cent (205,08 EUR)**;

- een rechtplegingsvergoeding aan de rechtstreeks gedaagde partij van **duizendachthonderd euro (1.800,00 EUR)**;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 december 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1.

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier