



18 / 2011

L

Repertoriumnummer
2017 / 798

Datum van uitspraak
17 januari 2017

Rolnummer
2015/4821/A

Uitgifte

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

Niet aan te bieden aan de ontvanger

ART. 84 v/d.
HYPOTHEEKWET.

Afschrift

(vrij: art. 260, 2°
Vb. registratie)
(G.W., art. 762-1030)

Eindvonnis op tegenspraak
Herstelvordering

- Bijlage:
- dagvaarding
 - besch. art. 747.2 Ger.W
 - 3 besluiten

**Nederlandstalige
rechtbank van eerste
aanleg Brussel,
25^{ste} Kamer**

Vonnis

VON-EVT

Aangeboden op

Niet te registreren

IN DE ZAAK VAN:

DE WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest, met kantoren te 3000 Leuven,
Diestsepoort 6 bus 93;

Eiser tot herstel,

Vertegenwoordigd door mr. Thijs Van Den Audenaerde loco mr. Philippe Declercq,
advocaat met kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25.

TEGEN:

De heer _____, wonende te Ternat,

_____ met maatschappelijke zetel
gevestigd te Ternat, _____ en met KBO nr. _____;

De heer _____, wonende te Sint-Katharina-Lombeek,

De heer _____, wonende te Ternat, _____;

Mevrouw _____, wonende te Dilbeek-Schepdaal,

Verweerders,

Vertegenwoordigd door mr. Van Eeckhoudt loco mr. Elke Zelderloo, advocaat met
kantoor te 1750 Lennik, Ninoofsesteenweg 219.

* * *

In deze zaak spreekt de rechtbank volgend vonnis uit.

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

- het exploit van dagvaarding, betekend door gerechtsdeurwaarder Filip Vandenbranden op 6 november 2015;
- de beschikking conform artikel 747 § 2 Ger.W. van 12 april 2016 tot bepaling van conclusietermijnen en rechtsdag;

- de "conclusie" voor de Wooninspecteur, neergelegd ter griffie op 1 september 2016;
- de "besluiten" (x2) voor verweerders, neergelegd ter griffie respectievelijk op 30 juni 2016 (per fax) en 2 november 2016 (per fax);
- de stukkenbundel voor de Wooninspecteur, neergelegd ter zitting van 22 december 2016.

Bij toepassing van artikel 748bis Ger. Wet. wordt enkel met de laatste synthesebesluiten rekening gehouden.

De procedure verliep met inachtnaam van de bepalingen van de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord tijdens de openbare zitting van 22 december 2016 waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

* * *

I. FEITEN EN PROCEDURELE VOORGAANDEN.

De belangrijkste feiten en voorafgaanden relevant voor de beoordeling van huidige zaak en zoals zij uit de door partijen neergelegde conclusies en stukken alsook uit het rechtsplegingsdossier blijken, kunnen als volgt worden samengevat:

De heer [] is eigenaar van een onroerend goed gelegen te []. Op dit terrein zouden drie containers staan, A, B en C die bewoond werden door seizoenarbeiders tewerkgesteld door [] waarvan de heren [] en mevrouw [] zaakvoerders zijn.

Containers A en B werden op 16 december 2010 onderzocht door de Wooninspecteur een vermoeden had dat deze woonaangelegenheden niet voldeden aan de Vlaamse Wooncode en/of kamerdecreet. Het vermoeden werd bevestigd.

Naar aanleiding van nieuwe inschrijvingen op het voornoemd adres ging de Wooninspecteur op 13 september 2012 nogmaals ter plaatse; er waren op dat ogenblik 11 mensen op dat adres ingeschreven.

Tijdens deze vaststellingen werden ter plaatse tal van gebreken vastgesteld, zowel aan het gebouw als aan de gemeenschappelijke functies.

Op 31 oktober 2012 stelde de Wooninspecteur een herstelvordering op strekkende tot hetzij herbestemming van het onroerend goed, hetzij sloop.

Op 6 november 2012 ging de Wooninspecteur nogmaals ter plaatse, stelde vast dat de containers zich nog altijd ter plaatse bevonden en vaardigde een schriftelijk stakingsbevel dat op 7 november 2012 door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur werd bekrachtigd.

Op 13 november 2012 werd de heer [] verhoord; hij betwistte de technische gebreken niet en verklaarde dat 1 container leegstaat en dat container C zou worden hersteld van zodra hij een stedenbouwkundige vergunning zou krijgen.

Het college van burgemeester en schepenen besliste op de zitting van 13 december 2012 zich aan te sluiten bij de herstelvordering van de Wooninspecteur.

Op 14 juni 2013 verklaarde de heer [] het stakingsbevel te hebben nageleefd; er woonde niemand meer in de containers en hij heeft een regularisatieaanvraag ingediend voor tijdelijke plaatsing van containers.

Het dossier werd door het Parket geseponeerd.

De regularisatieaanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen, alsook in beroep door de Deputatie van Vlaams-Brabant geweigerd.

Op 18 november 2013 werden de heer [], (verder genaamd []), de heer [], zaakvoerder van [] de heer [], zaakvoerder van [] en mevrouw [], zaakvoerder van [], aangemaand om over te gaan tot herstel.

Op 12 december 2013 stelde de heer [] dat het herstel werd uitgevoerd, doch op 19 december 2013 werd aan de Wooninspecteur gemeld dat alles nog niet hersteld was.

Op 26 februari 2015 diende de Wooninspecteur vast te stellen dat de toestand ongewijzigd was doch dat de containers niet meer bewoond waren.

Op 23 maart 2015 meldde de heer []; nogmaals dat het herstel was doorgevoerd doch deze melding werd later geannuleerd.

Op 11 augustus 2013 werd het Kamerdecreet geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode met dezelfde inhoud; de herstelvordering blijft van kracht.

II. VORDERINGEN.

De vordering van de Wooninspecteur, zoals deze uit de laatste conclusie blijkt, strekt ertoe:

- Verweerders, voor wat betreft het onroerend goed, gelegen te [redacted], kadastraal gekend te [redacted], hoofdelijk, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot hetzij het geven van een andere bestemming aan de kamers volgens de bepalingen van het VCRO, hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- Ondergeschikt, verweerders, voor wat betreft het onroerend goed, gelegen te [redacted], kadastraal gekend te [redacted], hoofdelijk, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het uitvoeren van werken zodat het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van en krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
- Verweerders te veroordelen om dit herstel binnen een termijn van 8 maanden na de betekening van het tussen te komen vonnis uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 € per veroordeelde per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel;
- Een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} Ger.W. uitdrukkelijk uit te sluiten;
- De Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Ternat te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat zij gerechtigd zijn de kosten te verhalen bij verweerders;
- Eveneens de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Ternat te machtigen om de kosten te verhalen bij verweerders;
- Eveneens de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Ternat te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen bij verweerders;
- Verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding;
- Het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Verweerders besluiten tot de ongegrondheid van de vordering en verzoeken de rechtbank de Wooninspecteur tot de gerechtskosten te veroordelen.

III. BEOORDELING.

1. De ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist en er zijn geen ambtshalve op te werpen gronden van onontvankelijkheid aanwezig.

De vordering is ontvankelijk.

2. Ten gronde

2.1. Voorafgaandelijke opmerking

Er bestaat geen betwisting tussen partijen dat de Vlaamse Wooncode op deze zaak van toepassing.

De Wooninspecteur baseert zijn vordering op artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode die bepaalt:

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.

Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed 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.

Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen:

*1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.*

2.2. Bespreking

De vordering van de Wooninspecteur strekt ertoe:

- Verweerdens, voor wat betreft het onroerend goed, gelegen te
kadastraal gekend te
, hoofdelijk, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan
de andere, te veroordelen tot hetzij het geven van een andere bestemming
aan de kamers volgens de bepalingen van het VCRO, hetzij het pand te
slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of
reglementaire bepalingen;
- Ondergeschikt, verweerdens, voor wat betreft het onroerend goed, gelegen te
, kadastraal gekend te T
hoofdelijk, in solidum, minstens de ene bij
gebreke aan de andere, te veroordelen tot het uitvoeren van werken zodat het
pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van en krachtens artikel 5
van de Vlaamse wooncode;
- Verweerdens te veroordelen om dit herstel binnen een termijn van 8 maanden
na de betekening van het tussen te komen vonnis uit te voeren, en dit op
straffe van een dwangsom van 150,00 € per veroordeelde per dag vertraging
in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel;
- Een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} Ger.W. uitdrukkelijk
uit te sluiten;
- De Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
Ternat te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de
rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering
ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat zij gerechtigd zijn de kosten te
verhalen bij verweerdens;
- Eveneens de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen
van Ternat te machtigen om de kosten te verhalen bij verweerdens;
- Eveneens de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen
van Ternat te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen bij
verweerdens;

2.2.1. De gevorderde herstelmaatregel: hetzij het geven van een andere bestemming aan de kamers volgens de bepalingen van het VCRO, hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Verweerdens stellen in besluiten dat zij hun landbouwactiviteiten hebben stopgezet en de heer ; zou geen eigenaar meer zijn van het betrokken perceel. De verkoop dateert van september 2016. Dit doet geen afbreuk aan de gegrondheid van de herstellvordering?

In besluiten stellen verweerders: "de ligging van het perceel laat weinig mogelijkheden toe tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning ... concludanten zullen overgaan tot het afbreken van de bestaande containers" (conclusie verweerders bladzijden 8 en 9)

Dit houdt een gerechtelijke bekentenis in.

Een gerechtelijke bekentenis is een verklaring die in rechte gedaan wordt door de partij of door haar bijzondere gevolmachtigde. Zij levert een volledig bewijs op tegen hem die de bekentenis gedaan heeft.

De vordering, in hoofdorde, van de Wooninspecteur is gegrond.

2.2.2. Ondergeschikt, de gevorderde uitvoering van werken zodat het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van en krachtens artikel 5 van de Vlaamse wooncode;

Aangezien de vordering, zoals gesteld in hoofdorde, gegrond is, dient de vordering, zoals gesteld in ondergeschikte orde, niet behandeld te worden.

2.2.3. De termijn: 8 maanden na de betekening van het tussen te komen vonnis uit te voeren

Deze vordering wordt niet betwist.

2.2.4. De gevorderde dwangsom: 150,00 € per veroordeelde per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel;

Deze vordering wordt niet betwist.

2.2.5. De gevorderde uitsluiting van artikel 1385bis, 4^{de} Ger.W.

Deze vordering wordt niet betwist.

2.2.6. De gevorderde machtiging om ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien en te zeggen voor recht dat zij gerechtigd zijn de kosten te verhalen bij verweerders;

Deze vordering wordt niet betwist.

2.2.7. De gevorderde machtiging om de kosten te verhalen bij verweerders;

Deze vordering wordt niet betwist.

2.2.8. De gevorderde machtiging om de kosten van herhuisvesting te verhalen bij verweerders;

Deze vordering wordt niet betwist.

2.3. De gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad

Deze vordering wordt niet betwist.

Deze procedure werd op 6 november 2015 ingeleid, na inwerkingtreding van het nieuw artikel 1397, tweede lid Ger.W.

Verweerders dienen aan te tonen waarom de uitvoerbaarheid van het vonnis niet mag worden uitgesproken, wat zij niet doen.

De uitvoerbaarheid bij voorraad wordt toegekend.

IV. DE GERECHTSKOSTEN.

Overeenkomstig artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, moet de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de procedure worden verwezen.

Verweerders worden beschouwd als de "in het ongelijk gestelde partij".

In pleidooien verzoeken zij de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding te verminderen.

Artikel 1022, derde lid Ger.W. bepaalt dat de rechter, op verzoek van een partij, de vergoedingen kan verminderen, rekening houdende met de financiële draagkracht van de verliezende partij, de complexiteit van de zaak, de contractueel bepaalde vergoedingen voor de in het gelijk gestelde partij en het kennelijk onredelijk karakter van de situatie.

De rechtbank stelt vast dat verweerders de vorderingen niet ernstig betwist hebben, ondanks het feit dat zij besluiten tot de ongegrondheid van de vordering. In deze omstandigheden kan gesteld worden dat de zaak niet complex was het toekennen van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding een onredelijke situatie in het leven zou roepen.

De rechtsplegingsvergoeding wordt begroot op het bedrag van 1.000,00 €.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK**

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, zoals nadien gewijzigd;

Rechtsprekende in eerste aanleg, op tegenspraak,

Verklaart de vordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt de heer [naam], de heer [naam] en mevrouw [naam] hoofdelijk, voor wat betreft het onroerend goed, gelegen te [adres] kadastraal gekend te [adres] tot hetzij het geven van een andere bestemming aan de kamers volgens de bepalingen van het VCRO, hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Veroordeelt de heer [naam], de heer [naam] en mevrouw [naam] hoofdelijk om dit herstel binnen een termijn van 8 maanden na de betekening van het tussen te komen vonnis uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 € per veroordeelde per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel;

Sluit uitdrukkelijk een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} Ger.W. uit;

Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van [plaats] voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en zegt voor recht dat zij gerechtigd zijn de kosten te verhalen bij de heer [naam], de heer [naam] en mevrouw [naam];

Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Ternat om de kosten te verhalen bij de heer [naam], de heer [naam] en mevrouw [naam];

Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Temat om de kosten van herhuisvesting te verhalen bij de heer

, de heer | , de heer |

en mevrouw | ;

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:

Veroordeelt de heer | , de heer | , de heer | en mevrouw |

hoofdelijk tot betaling aan de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van zijn

gerechtskosten, door de rechtbank begroot op:

Dagvaardingskosten: p.m.

Kosten overschrijving van de dagvaarding in de registers van het hypotheekkantoor: p.m.

Kosten overschrijving van de gerechtelijke uitspraak in de registers van het hypotheekkantoor: p.m.

Rechtsplegingsvergoeding: 1.000,00 €

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder mogelijkheid van borgstelling.

Aldus gevonnist en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de 25^{ste} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, op 17 januari 2017, waar aanwezig waren en zitting namen:

- mevrouw J. Fischer, rechter,
- de heer J. Gysemans, afg. griffier,

J. GYSEMANS

J. FISCHER