Repertoriumnummer	Uitgifte		
2024/ 393	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak			
19/01/2024	op €	op €	op €
Rolnummer			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk sectie burgerlijk

Vonnis

derde kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

DE DERDE BURGERLIJKE KAMER,

In de zaak van Algemene Rol nr.

VLAAMSE WOONINSPECTIE, bevoegd en handelend namens het Vlaamse Gewest,
- met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, woonstkiezende bij haar raadsman meester hierna vermeld,
- eiseres,
- vertegenwoordigd door meester advocaat te

tegen:

1.
- met rijksregisternummer
- geboren te op
- wonende te

2.
- met rijksregisternummer
- geboren te op
- wonende te

- verweerders,
- beiden vertegenwoordigd door meester advocaat te
-

1 Procedure

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De Vlaamse Wooninspectie heeft deze procedure ingeleid met een dagvaarding, rechtsgeldig betekend aan op 17 maart 2022 door het ambt van gerechtsdeurwaarder met standplaats te en aan op 22 maart 2022 door het ambt van gerechtsdeurwaarder met standplaats te De dagvaardingen werden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 30 maart 2022

Bij beschikking van 14 april 2022 heeft de rechtbank de onderling tussen partijen overeengekomen conclusietermijnen met toepassing van artikel 747,§1 Ger.W. bekrachtigd en werd de rechtsdag vastgesteld op 17 november 2022.

Bij beschikking van 5 december 2022 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen werd de zaak toegewezen aan de 3e kamer van de afdeling Kortrijk van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen.

De zaak werd vervolgens vastgesteld op de zitting van 17 november 2023, waarvan de raadslieden op de hoogte werden gebracht.

Op de openbare terechtzitting van 17 november 2023 hebben de raadslieden van partijen de zaak uiteengezet. Daarna zijn de debatten gesloten en is de zaak in beraad genomen.

De rechtbank heeft kennis genomen van het rechtsplegingsdossier en de neergelegde stukken.

2 Relevante antecedenten

2.1

zijn sinds 26 juni 2017 eigenaars van het onroerend goed gelegen te

2.2

Bij een onderzoek van het pand op 28 maart 2018 wordt een proces-verbaal opgesteld wegens verschillende inbreuken op de woonkwaliteit Er worden 30 strafpunten genoteerd wat het gebouw zelf betreft (stabiliteitsproblemen dragende zijmuren, de gasinstallatie is niet conform, sanitaire functies/keukenfuncties zijn niet conform, *etc.*). Wat de woning betreft worden 125 strafpunten vastgesteld (geen branddetectiesysteem, onvoldoende rookmelders, vochtschade met schimmelvorming, *etc.*).

De woning is dan ook ongeschikt en onbewoonbaar. Op 18 september 2018 wordt de woning ook effectief ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

Er wordt naar aanleiding van de afstapping op 28 maart 2018 ook bewoning vastgesteld.

2.3

Op 22 mei 2018 wordt een herstelvordering opgesteld.

2.4

Op 1 december 2020 schrijft de wooninspecteur aan met de vraag wat de stand van zaken met betrekking tot het herstel is. Er wordt gevraagd om contact op te nemen voor een hercontrole.

2 5
Op 19 april 2021 laat het openbaar ministerie weten dat het dossier wordt geseponeerd.

2.6
Met een brief van 27 april 2021 heeft de wooninspecteur op de hoogte gebracht dat het openbaar ministerie het dossier heeft geseponeerd, wat niet wegneemt dat het herstel moet worden uitgevoerd.

Er wordt gevraagd om binnen de maand ofwel te melden of alle gebreken zijn hersteld, ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen tot herstel binnen een redelijke termijn blijken.

Bij gebreke zou de wooninspecteur genoodzaakt zijn om hen voor de burgerlijke rechtbank te dagvaarden.

2.7
Op 24 juni 2021 antwoordt dat de herstelwerken vanaf eind september hervat worden en dat hem werd gezegd dat hij tijd had tot 2023.

De wooninspecteur antwoordt dat op verschillende eerdere brieven niet hebben gereageerd, reden waarom zij opnieuw werden aangeschreven. De wooninspecteur benadrukt dat moeten laten weten wat de huidige stand van zaken is, alsook een schema van de werken moeten doorsturen en eventuele vergunningen, met foto's van de actuele toestand van de woning. Bij onvoldoende informatie zou de wooninspecteur genoodzaakt zijn om hen voor de burgerlijke rechtbank te dagvaarden.

2.8
Op 31 januari 2022 maakt een aantal foto's over waaruit blijkt dat er geen herstel is. stelt dat de werken zijn stilgelegd omdat de woning te koop is.

2.9
Op 7 februari 2022 heeft de Vlaamse Wooninspectie de herstelvordering geactualiseerd, rekening houdend met de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen.

Bij gebreke aan (vrijwillig) herstel, is overgegaan tot dagvaarding.

3 Vorderingen

3.1
De Vlaamse Wooninspectie vordert in haar conclusie neergelegd op 6 september 2022:

" *De vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren,*

Dienvolgens te bevelen aan verweerders in solidum om het onroerend goed, gelegen te
kadastraal gekend onder
te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat ***het gebouw en de erin aanwezige woning*** *conform wordt gemaakt, als bedoeld in artikel 3.1. Vlaamse Codex Wonen, en ook zonder dat er overbewoning is;*

Daarbij te zeggen voor recht dat het herstel dient uitgevoerd te worden binnen een uitvoeringstermijn van ***10 maanden****, vanaf de datum van de betekening van het tussen te komen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging, lastens gedaagden in solidum, met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4e lid Ger.W.*

Daarbij ook uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de Wooninspecteur en aan het College van Burgemeester en Schepenen var

- *om het* ***gevorderd herstel*** *ambtshalve uit te voeren, voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven, en die kosten te verhalen op de veroordeelden, in solidum;*
- *en om* ***de kosten*** *van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden, in solidum;*

Verweerders verder in solidum te veroordelen tot alle kosten van het geding, op heden te begroten aan de zijde van concluant op enerzijds 1.227,27 euro (...), waarbij de dagvaardingskosten lastens verweerder 235,60 euro bedragen en lastens verweerster 276,67 euro;

en anderzijds de te indexeren rechtsplegingsvergoeding van 1.680,00 euro (niet begrootbare vordering)."

3.2

en vorderen in hun conclusie neergelegd op 27 juni 2022:

" *In hoofdorde, de vordering van eiseres onontvankelijk te verklaren, minstens ondergeschikt ongegrond.*

Eiseres te verwijzen in alle kosten van het geding, in hoofde van concluanten begroot op:

- *rechtsplegingsvergoeding: 1.170,00 euro*

Dit alles uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal en zonder borgstelling, noch kantonnement."

4 Beoordeling

4.1

De inbreuken (op de woonkwaliteitsnormen en de VCRO) en de vaststellingen ter zake door de bevoegde wooninspecteur, blijken uit de voorgelegde stukken en worden op zich niet betwist.

Het herstel werd nog niet (volledig) uitgevoerd. Dit wordt evenmin betwist.

De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstelvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

Dat de woning verkocht werd of zal worden, doet hieraan geen afbreuk. Het volstaat dat men overtreder is om tot herstel gehouden te zijn. De herstelvordering geldt 'in rem'. De nieuwe eigenaars moeten het herstel gedogen (artikel 3.49, §3 Vlaamse Codex Wonen).

Dat intussen verschillende renovatiewerken werden uitgevoerd, een overeenkomst werd afgesloten met architecten en met betrekking tot de veiligheidscoördinatie, een stabiliteitsstudie werd uitgevoerd en een bouwvergunning werd aangevraagd, kan aangenomen worden maar bewijst niet dat het herstel volledig werd uitgevoerd. De beweerde financiele toestand van
en is hierbij niet bepalend.

hebben overigens ten aanzien van de Vlaamse Wooninspectie nog niet aangegeven dat een volledig herstel is gebeurd. Er is ook nog geen hercontrole geweest.

Voor zover de rechtbank dus kan nagaan, is nog steeds geen sprake van een conforme woning, wat betekent dat er geen gebrek van categorie II (al dan niet door meer dan 6 gebreken categorie I) of III meer mag bestaan (artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen).

Dat intussen een eind is gekomen aan de bewoning, neemt niet weg dat de herstelvordering (die is gesteund op de vaststellingen van de gebreken en van de bewoning) nog steeds gegrond is.

4.2

stellen dat er sprake is van rechtsverwerking omdat gedurende jaren, minstens vanaf het ogenblik dat het openbaar ministerie liet weten de zaak te seponeren, geen enkel juridisch initiatief werd genomen

De rechtbank volgt dit niet.

Het is vooreerst niet onredelijk dat de beslissing van het openbaar ministerie wordt afgewacht. Op 19 april 2021 heeft het openbaar ministerie meegedeeld de zaak te seponeren.

In de daaropvolgende periode heeft de wooninspecteur herhaaldelijk aangedrongen en aangeschreven om een stand van zaken te kennen, waarbij telkens werd meegedeeld dat bij onvoldoende informatie of gebreke aan reactie, zou worden overgegaan tot dagvaarding voor de burgerlijke rechtbank (zie hoger punt 2.6 en 2.7).

Met een e-mail van 24 juni 2021 antwoordde dat de herstelwerken vanaf eind september hervat zouden worden, wat op zich aantoont dat hij niet in het "rechtmatig vertrouwen" verkeerde dat geen herstelvordering meer zou worden gesteld.

Dat er twijfel bestond omtrent de stedenbouwkundige vergunning, is hierbij niet relevant.

4.3
Uit de feitelijke uiteenzetting (zie hoger punt 2) blijkt dat de Vlaamse Wooninspectie in alle redelijkheid eerst tijd heeft gegeven om hun renovatiewerken verder te zetten om zo tot herstel te komen.

Bij gebreke aan (volledig) herstel, is de Vlaamse Wooninspectie overgegaan tot dagvaarding teneinde de woning te (laten) herstellen zodat de illegale toestand wordt beëindigd.

Dat de Vlaamse Wooninspectie tot dagvaarding is overgegaan nadat zij heeft vernomen dat het pand verkocht zou worden, doet hieraan geen afbreuk. De herstelvordering geldt, zoals gezegd, 'in rem'.

Van rechtsmisbruik is bijgevolg geen sprake.

4.4
Een termijn van 10 maanden is redelijk om de nodige herstelwerken uit te (laten) voeren.

4.5
De Vlaamse Wooninspectie vordert een dwangsom te koppelen aan de veroordeling.

Overeenkomstig artikel 1385*bis* Ger.W. kan de rechter op vordering van één van de partijen de wederpartij veroordelen tot betaling van een geldsom, dwangsom genaamd, voor het geval aan de hoofdveroordeling niet wordt voldaan, onverminderd het recht op schadevergoeding indien daartoe gronden zijn.

Artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen bevat een gelijkaardige bepaling, waardoor de rechtbank een termijn van maximaal twee jaar kan bepalen voor de vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, en waarbij de rechtbank op vordering van de wooninspecteur eveneens een

dwangsom per dag vertraging kan bepalen.

Gelet op de gang van zaken zijn er redenen om aan te nemen dat de hoofdveroordeling niet vrijwillig zullen naleven, minstens niet tijdig, zodat het opleggen van een dwangsom, zoals hierna bepaald, aangewezen is.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

4.6

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien daartoe in gebreke blijven.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstelkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om die op te verhalen.

5 Gerechtskosten

moeten als in het ongelijk gestelde partijen, overeenkomstig artikel 1017, eerste lid Ger. W., instaan voor de gerechtskosten, zoals hierna bepaald, aan de zijnde van de Vlaamse Wooninspectie, begroot op onder meer een rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro. Dit betreft de (geïndexeerde) basisrechtsplegingsvergoeding voor een niet in geld waardeerbare vordering (Cass. 13 januari 2023,

Overeenkomstig artikel 269[2] van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten veroordeelt de rechter de partij of de partijen die het rolrecht – bepaald overeenkomstig artikel 269[1] van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op 165 euro – verschuldigd zijn tot de betaling ervan of tot betaling van hun deel erin.

Dit rolrecht valt ten laste van zoals hierna bepaald.

6 Beslissing in eerste aanleg en op tegenspraak

6.1
De rechtbank verklaart de vordering van de Vlaamse Wooninspectie ontvankelijk en als volgt gegrond.

6.2
De rechtbank beveelt *in solidum* om het onroerend goed gelegen te

te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat het gebouw en de erin aanwezige woning conform zijn, als bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen, en ook zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn (hersteltermijn) van 10 maanden vanaf de datum van de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, lastens *n solidum*, na verloop van de voormelde termijn van 10 maanden.

6.3
De rechtbank machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van om:

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren, voor het geval en n gebreke blijven, waarbij de kosten *in solidum* op hen kunnen worden verhaald;

- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op *in solidum*."

6.4
De rechtbank veroordeelt *in solidum* tot de gedingkosten, aan de zijde van de Vlaamse Wooninspectie als volgt begroot:

- kadaster: 25,54 euro;
- hypothecair uittreksel: 189,97 euro;
- hypothecair uittreksel: 19,49 euro;
- dagvaarding: 276,67 euro (enkel lastens
- dagvaarding: 235,60 euro (enkel lastens
- overschrijving hypotheekkantoor: 240,00 euro;
- overschrijving hypotheekkantoor: 240,00 euro;
- rechtsplegingsvergoeding: 1.8000,00 euro.

6.5
De rechtbank begroot de rolrechten op 165,00 euro.

De rechtbank veroordeelt elk tot de helft, hetzij elk 82,50 euro, van die rolrechten.

De rolrechten moeten worden betaald aan de FOD Financiën na uitnodiging.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het gerechtsgebouw I te Kortrijk, in openbare terechtzitting op **negentien januari tweeduizend en vierentwintig.**

Aanwezig: rechter,
griffier,