132

Repertoriumnummer
2021 / 1095
Datum van uitspraak
dinsdag 23 november 2021
Rolnummer
20/997/A

Uitgifte

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

HYPOTHEEKWET

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Burgerlijke rechtbank van de Rechtbank van eerste aanleg Leuven

Kamer 08

VONNIS

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR van het VLAAMS GEWEST, (KBO:), met kantoren te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,

eisende partij,
ter zitting vertegenwoordigd door loco , advocaat te

tegen

, (RRN:), geboren te op en , (RRN: , geboren te op beiden wonende te ,

verwerende partijen,

I Procedure

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam onder meer kennis van:

- de dagvaarding die op 6 mei 2020 werd betekend op verzoek van de eiser aan de verweerders;
- de laatste conclusie van de eiser en de door de eiser neergelegde stukken;
- de overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 18 juni 2020, 23 juli 2021 en 26 oktober 2021, en werd op de laatstgenoemde zitting in beraad genomen. Op deze zitting zijn de verweerders niet verschenen. Zij werden er evenmin vertegenwoordigd. De zaak is vastgesteld met toepassing van artikel 747 § 2 van het Gerechtelijk Wetboek, zodat dit vonnis ook ten aanzien van de verweerders geacht wordt te zijn gewezen na tegenspraak.

II De feiten

De procedure betreft een herstelvordering met betrekking tot een onroerend goed gelegen , kadastraal gekend onder . Het betreft een woning die eigendom is van de heer en mevrouw

De politiezone heeft op 17 september 2014 contact opgenomen met de eiser, omdat de bedoelde woning werd verhuurd, terwijl ze niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

De eiser heeft op 22 september 2014 een proces-verbaal opgesteld, waaruit blijkt dat de woning werd verhuurd terwijl ze niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, zoals op dat ogenblik van toepassing.

In dit proces-verbaal wordt het onroerend goed beschreven als volgt:

> *"Het pand betreft een open bebouwing met hoofdgebouw onder een zadeldak met een gelijkvloers en een 1ste verdieping. Achter het hoofdgebouw bevindt zich een aangesloten bijbouw met afhellend dak en een gelijkvloers. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies wc, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode".*

Het proces-verbaal stelt volgende gebreken vast aan de woning:

> *"1.1. Elektriciteit – indicatie van een risico op elektrocutie/brand.*
> *1.2. Gas- of stookolie-installatie – indicatie van een risico op ontploffing/brand.*
> *1.3. Andere gebreken.*
> *Het gebouw heeft een totaal van 30 strafpunten.*
>
> [...]
>
> *Vocht buitenmuren, gebrekkige afwerking buitenmuren, tekortkomingen ramen en/of deuren, gebrekkige afwerking draagvloeren, gebrekkige toiletfunctie, elektrische voorzieningen en stopcontacten die gebrekkig zijn; de verwarming die gebrekkig is; de gebrekkige luchtkwaliteit – verluchting, ontbrekende brievenbos en/of bel, een minimale netto vloeroppervlakte kleiner dan 118m2 en dus niet voldoend aan de oppervlaktenorm, een inbreuk op de rookmeldersverplichting en nog andere gebreken. In het totaal heeft de woning een gebrek van 93 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners is de woning daarenboven onbewoonbaar."*

Uit het proces-verbaal blijkt voorts dat de woning op dat ogenblik werd bewoond door de heren en , die elk 350,00 euro per maand betaalden via overschrijving, zonder huurcontract.

Op 4 november 2014 heeft de eiser een herstelvordering opgesteld voor het onroerend goed. De uit te voeren herstelmaatregelen worden omschreven als volgt:

> *"De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.*
> *Na het doorgevoerde herstel moeten de woonentiteiten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en mogen er geen gebreken meer overblijven.*
> *Het volledige herstel heeft betrekking op zowel de object gebonden*

kwaliteitsvereisten (geen fysieke gebreken meer), als op de subject gebonden kwaliteitsvereisten (het respecteren van de bezettingsnorm). Het bekomen van een conformiteitsattest of de opheffing van het besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid volstaat niet.
De Vlaamse Wooncode in het algemeen, en de herstelvordering in het bijzonder, hebben als doelstelling het verbeteren van de woonkwaliteit, het vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden en te waarborgen dat het pand opnieuw op rechtmatige wijze op de woonmarkt ter beschikking is."

Het College van burgemeester en schepenen van de gemeente heeft zich op 18 november 2014 aangesloten bij deze herstelvordering.

Uit een navolgend proces-verbaal van 19 november 2014 blijkt dat mevrouw t heeft verklaard dat zij niet op de hoogte was van de regelgeving, dat haar moeder jaren op het bedoelde adres heeft gewoond en dat zij dacht dat er geen probleem was. Het was haar bedoeling om de achterbouw af te breken en om het hoofdgebouw te renoveren. Zij verklaarde dat zij de Wooninspecteur op de hoogte zou brengen van de verdere stappen die zij zou ondernemen. Het was nooit haar bedoeling om een groot financieel voordeel te verkrijgen uit deze situatie. Ze verklaarde dat zij haar broers wilde helpen.

Op 11 december 2014 heeft de burgemeester van de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 19 juli 2018 heeft de eiser aan de verweerders gevraagd wat de stand van zaken was betreffende de uitvoering van de herstelvordering. De eiser heeft aan de verweerders herinneringsbrieven gestuurd op 14 oktober 2018 en op 13 april 2019.

Op 13 juni 2019 heeft het openbaar ministerie aan de advocaat van de eiser medegedeeld dat de zaak was geseponeerd.

De eiser heeft bij brief van 13 juni 2019 de verweerders uitgenodigd om binnen een termijn van een maand mede te delen of zij de gebreken hersteld hadden, of om een renovatieplan te bezorgen waaruit zou blijken dat het herstel binnen een redelijke termijn zou worden uitgevoerd.

De eiser heeft de verweerders op 24 juli 2019 een herinneringsbrief gestuurd.

De verweerders hebben daarop niet gereageerd.

Op 6 mei 2020 volgde de dagvaarding in deze zaak.

Op de zitting van 18 juni 2020 heeft mevrouw medegedeeld dat de woning sinds geruime tijd leeg staat.

III De vorderingen van de eiser

De eiser vordert in zijn laatste conclusie wat volgt:

> *"De vorderingen van concluant ontvankelijk en gegrond te verklaren;*
> *Dienvolgens verweerders hoofdelijk te veroordelen, om in het pand gelegen , kadastraal gekend onder , de werken uit te voeren die nodig zijn om de conformiteit van de woning, in de zin van artikel 1.3, §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, te herstellen, alsook om de overbewoning te beëindigen;*
> *Dit alles binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4 de lid Ger.W. wordt toegekend;*
> *Concluant en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente te machtigen, conform artikel 3.47 VCW 2021, om het herstel desnoods ambtshalve uit te voeren, voor het geval verweerders in gebreke blijven de werken zelf uit te voeren;*
> *Concluant en het College van burgemeester en schepenen tevens te machtigen om de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners, zoals omschreven in artikel 3.33 VCW 2021, te verhalen op verweerders;*
> *Verweerders hoofdelijk te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde de dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van de dagvaarding in de registers van het kantoor rechtszekerheid en de kosten van de kantmelding van de eindbeslissing op het overgeschreven exploot, alsook een rechtsplegingsvergoeding;*
>
> *Gerechtskosten:*
> *- dagvaardingskosten: 241,82 euro*
> *- overschrijving hypotheekkantoor: 230,00 euro*
> *- rolrecht: p.m.*
> *- kosten kantmelding eindbeslissing: p.m.*
> *- RPV: p.m."*

De verweerders hebben geen conclusie neergelegd en geen vorderingen ingesteld.

IV Beoordeling

1 De verweerders hebben geen ontvankelijkheidsexcepties aangevoerd en er is geen reden om dat ambtshalve te doen.

De vordering van de eiser is ontvankelijk.

2 De wooninspecteur stelt een herstelvordering in met toepassing van artikel 3.44 §4 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Uit het hierboven aangehaalde proces-verbaal van 22 september 2014 blijkt dat de woning niet in overeenstemming is met de woonkwaliteitsnormen. De woning is behept met zeer talrijke ernstige gebreken.

Op het ogenblik van de vaststellingen was de woning verhuurd.

Mevrouw heeft op de zitting van 18 juni 2020 aangevoerd dat de woning inmiddels niet meer zou worden verhuurd. Zij heeft deze beweringen niet gestaafd. Zij is niet verschenen op de daaropvolgende zittingen van deze rechtbank.

Ook indien wordt aangenomen dat de woning niet langer verhuurd wordt, is er in dit stadium aanleiding om de herstelvordering gerond te verklaren. Zolang niet is aangetoond dat de woning definitief niet meer in aanmerking komt om verhuurd te worden, of dat alle herstelmaatregelen werden genomen die een normale bewoonbaarheid in overeenstemming met de woonkwaliteitsvereisten toelaten, dient de rechtbank de vordering gegrond te verklaren. Het bewijs daarvan ligt thans niet voor.

De vordering om de verweerders te veroordelen om werken uit te voeren die nodig zijn om de conformiteit van de woning in de zin van artikel 1.3 § 1 8° van de Vlaamse Codex Wonen 2021 te herstellen, is bijgevolg gegrond.

3 De wooninspecteur vordert dat de werken zouden worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging.

Een termijn van tien maanden om de werken uit te voeren, komt de rechtbank redelijk voor. De rechtbank legt een naar redelijkheid bepaalde dwangsom op van 50,00 euro per dag vertraging, die ingaat op de dag na het verstrijken van de termijn van tien maanden na betekening van dit vonnis. De verweerders zullen voldoende tijd krijgen om de werken uit te voeren, zodat geen bijkomende termijn overeenkomstig artikel 1385bis, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek dient te worden opgelegd. De rechtbank beperkt het maximumbedrag van de dwangsommen tot uitvoering va dit vonnis tot 50.000,00 euro, nu de eiser eveneens de mogelijkheid wordt geboden om de werken desnoods zelf uit te voeren.

4 De eiser vordert om ook aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente machtiging te verlenen om de werken zelf uit te voeren wanneer de vereerders in gebreke blijven.

Artikel 3.47 van de Vlaamse Codex wonen bepaalt wat volgt:

> *"Art. 3.47. Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in artikel 3.43 en 3.44, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen en eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien."*

Ook wat dit betreft is de vordering van de wooninspecteur bijgevolg gegrond.

5 De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van eventuele herhuisvesting zoals omschreven in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex wonen 2021 op de verweerders te verhalen.

- ***Gerechtskosten***

6 De verweerders zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom de gerechtskosten betalen. De rechtbank stelt deze kosten voor de eiser vast op 241,82 euro (dagvaardingskosten en rolrechten) + 230,00 euro (kosten overschrijving hypotheekkantoor) + 1.560,00 euro (basisbedrag rechtsplegingsvergoeding). Andere kosten kunnen niet begroot worden bij gebrek aan omstandige opgave bij conclusie.

V Beslissing

Dit vonnis wordt na tegenspraak gewezen in eerste aanleg.

De vordering van de wooninspecteur is ontvankelijk en gegrond als volgt.

De rechtbank veroordeelt de heer en mevrouw hoofdelijk om in het pand gelegen , kadastraal gekend onder , de werken uit te voeren die nodig zijn om de conformiteit van de woning, in de zin van artikel 1.3, §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, te herstellen, alsook om de overbewoning te beëindigen.

Dit aldus omschreven herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden die ingaat de dag na de betekening van dit vonnis, en dit op straffe van een dwangsom ten belope van 50,00 euro per dag vertraging vanaf het verstrijken van deze termijn, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend. Het maximumbedrag aan dwangsommen dat ter uitvoering van deze veroordeling verschuldigd kan zijn, wordt vastgesteld op 50.000,00 euro.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om het herstel desnoods ambtshalve uit te voeren, voor het geval de heer en mevrouw in gebreke blijven de werken zelf uit te voeren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente om de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners, zoals omschreven in artikel 3.33 VCW 2021, te verhalen op de heer en mevrouw ;

De rechtbank veroordeelt de heer en mevrouw hoofdelijk tot de gerechtskosten, die voor de wooninspecteur worden vastgesteld op 241,82 euro + 230,00 euro + 1.560,00 euro.

De rechtbank veroordeelt de heer en mevrouw tot betaling van 165,00 euro aan rolrechten aan de Belgische staat.

De rechtbank wijst erop dat artikel 3, tweede en vierde lid, van de Hypotheekwet van toepassing is op onderhavig vonnis. De griffier mag geen uitgifte van het vonnis afleveren voordat in de bij artikel 84 van de Hypotheekwet voorgeschreven vorm bewezen is dat het vonnis gerandmeld werd op het Hypotheekkantoor.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van **kamer 08** van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **dinsdag 23 november 2021.**

Waar zitting namen:

, rechter

, griffier