

**ARV nr. 08/2543/B**

**IN DE ZAAK VAN :**

DE GEMACHTIGD AMBTENAAR ONROEREND ERFGOED, optredend namens het Vlaamse Gewest, met burelen te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22

hierna aangehaald als verzoeker

met als raadsman , advocaat te

Het aangehecht verzoekschrift, de conclusie neergelegd ter griffie op 15 december 2008 en de stukken tot staving werden ingezien.

De gronden van het verzoekschrift, met de verduidelijking in de conclusie over de kadastrale nummering, wettigen de inwilliging van de gevorderde maatregel.

De zaak is spoedeisend.

Er is evenwel geen reden om in toepassing van artikel 1387 Ger.W. de beschikking uitvoerbaar te verklaren op alle dagen en uren.

**OP DIE GRONDEN,**

Gelet op de artikelen 2 en 37 van de Wet van 15 juni 1935, alsmede op de artikelen 1413 tot en met 1421 en 1429 tot en met 1444 van het Gerechtelijk Wetboek.

Verleent de verzoeker toelating om lastens , met zetel te aan het , KBO , en tot beloop van € 1.950.000,00 in hoofdsom bewarend beslag te leggen op het aan de voornoemde schuldenares toebehorende onroerend goed, omschreven in het verzoekschrift, te weten :

ARRONDISSEMENT STAD

een onroerend goed gelegen te  
een onroerend goed gelegen te  
een onroerend goed gelegen te

thans kadastraal bekend onder

Begroot de kosten van deze procedure op 52,00 EUR rolrecht.

Aldus verleend in raadkamer in het gerechtsgebouw te Gent op 26 januari 2009 door ; beslagrechter in de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, daartoe aangewezen bij beschikking van de heer Voorzitter van dezelfde Rechtbank van 20 mei 2008. bivaestaan door ; griffier

€ 20 08/2543/B

Beschikking Beslagrechter  
d.d. 26 JAN. 2009

H:\intradoc\20081160\verzoekschriften\20081203.doc

Tab: 08 / 1219

**VERZOEKSCHRIFT OM VERLOF TOT HET LEGGEN VAN BEWAREND  
BESLAG OP ONROEREND GOED**

Ongetekend afschrift  
art. 792 Gerecht. Wetboek  
vrijgesteld van expeditierecht  
art. 280/2° Wetb. griffierecht

Aan de Beslagrechter in de  
Rechtbank van Eerste Aanleg  
te Gent

Geeft met eerbied te kennen:

De **GEMACHTIGDE AMBTENAAR ONROEREND ERFGOED**, optredend namens het  
Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22;

Advocaat : , advocaat met kantoor te

\*\*\*\*\*

1.

Op 6 juni 1997 werd mevrouw veroordeeld door het hof van beroep te  
Gent, 10<sup>e</sup> kamer, wegens inbreuken op het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van  
monumenten, stads- en dorpsgezichten en de uitvoeringsbesluiten ervan, in het bijzonder  
nagelaten te hebben de nodige instandhoudings- en beschermingswerken uit te voeren aan het  
onroerend goed gelegen te kadastraal bekend als

Tevens werd zij veroordeeld tot het terugbrengen van het goed in zijn vroegere toestand op  
haar kosten, binnen een termijn van 3 jaar vanaf de dag waarop het arrest in kracht van  
gewijsde was getreden.

In hetzelfde arrest werd mevrouw veroordeeld wegens inbreuken op het  
decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten en de  
uitvoeringsbesluiten ervan, in het bijzonder nagelaten te hebben de nodige instandhoudings-  
en beschermingswerken uit te voeren aan de onroerend goederen gelegen te  
en kadastraal bekend als en

Tevens werd zij veroordeeld tot het terugbrengen van het goed in zijn vroegere toestand op  
haar kosten, binnen een termijn van 3 jaar vanaf de dag waarop het arrest in kracht van  
gewijsde was getreden.

Voor recht werd ook gesteld dat bij niet-naleving van het bevel binnen de voormelde termijn,  
de bevoegde minister of zijn gemachtigde de werken op kosten van mevrouw  
resp. mevrouw zou kunnen uitvoeren.

De voorziening bij het Hof van Cassatie van mevrouw en mevrouw werd  
verworpen op 23 november 1999, zodat de termijn voor vrijwillig herstel afliep op 23  
november 2002.

2.

Het onroerende goederen maken deel uit van de bij ministerieel besluit van 22 februari 1980 beschermde stadsgezichten “ ”.

3.

Bij akte van 7 februari 1992, verleden door notaris Vandercruyssen, werden de onroerende goederen verkocht aan de met zetel te (na hernummering ).

Het arrest van het hof van beroep te Gent van 6 juni 1997 en van het Hof van Cassatie van 23 november 1999, werd betekend aan de op 26 juni 2000. Er werd geen derdenverzet ingesteld.

3.

De kwestieuze panden werd vóór de tussenkomst van het arrest van 6 juni 1997 op bevel van de burgemeester van 8 juli 1992 in de maand juli 1992 gesloopt om een einde te stellen aan het gevaar van de bouwvallige toestand voor de openbare veiligheid (conform artikel 135 §2 Nieuwe Gemeentewet).

Het bevel tot herstel in de vorige staat strekt bijgevolg tot de reconstructie van de herenhuizen.

Tot op heden, bijna zes jaar na het verstrijken van de termijn voor vrijwillig herstel en uitvoering van de veroordeling, werd geen uitvoering gegeven aan het arrest.

4.

Op 3 juli 2008 werd aan mevrouw , op verzoek van de eisende partij, een betekening-bevel betekend.

Naar aanleiding hiervan nam de dochter van mevrouw , mevrouw – vierde gedaagde –, contact op met de administrateur-generaal van het Agentschap Inspectie RWO omtrent de bedoeling van het bevel.

Tijdens dit onderhoud herhaalde deze dat zijn Agentschap het rechterlijk bevel in de plaats van en op kosten van de veroordeelde kon uitvoeren, tot zekerheid waarvan een wettelijke hypotheek zou kunnen worden ingeschreven op de zakelijke rechten van de veroordeelde.

Uit de gegevens, opgevraagd bij het registratiekantoor op 8 juli 2008, pas verkregen op 22 oktober 2008, bleek echter dat mevrouw bij notariële akte van 13 augustus 2008 de naakte eigendom van al haar onroerende goederen had geschonken aan haar 4 kinderen, name en

Het betreft volgende onroerende goederen :

- 2 appartementen en 1 studio met bijhorende kelders te (volgens aangifte 240.000 euro)
- haar aandeel (1/2) in de woning te (volgens aangifte 320.000 euro)

De gemachtigd ambtenaar Onroerend Erfgoed liet eind oktober 2008 de wettelijke hypotheek inschrijven op alle "aandelen" van de veroordeelde in bedoelde onroerende goederen.

Er wordt een procedure "actio pauliana" opgestart (artikel 1167 B.W.). In casu is sprake van bedrieglijke benadeling van de rechten van de gemachtigde overheid in de zin van artikel 1167 B.W., zodat de schenking niet-tegenstelbaar is aan deze overheid.

5.

Mevrouw \_\_\_\_\_ overleed op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_. Haar dochter, mevrouw \_\_\_\_\_ aanvaardde de nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving, als enige erfgenaam (B.S. 12 oktober 2004).

Het arrest van het hof van beroep én van het hof van cassatie werd op verzoek van de eisende partij op 10 juli 2008 aan mevrouw \_\_\_\_\_ betekend (artikel 877 Ger.W.). Een bevel werd op 22 juli 2008 aan haar betekend.

Uit de aangifte van de nalatenschap blijkt dat zij een actief inhoudt van 235.184,93 euro. Het herstelmaatregel werd daarbij opgenomen in het passief maar niet begroot.

6.

Hoewel de hersteltermijn reeds lang is overschreden ging geen van de veroordeelden, of de rechtsopvolger, over tot de uitvoering van het opgelegde herstel. Een ambtshalve uitvoering van overheidswege, in de plaats en op kosten van de veroordeelden of hun rechtsopvolgers, is dan ook onvermijdelijk. De overheid beschikt immers over een rechtsplicht ingeval de veroordeelde stilzit (cfr. Artikel 15, §3, eerste lid, decreet 3 maart 1976).

De tenuitvoerlegging van het arrest strekt tot de reconstructie van de oorspronkelijke gebouwen in een goede staat. Hierdoor wordt ontegensprekelijk waarde toegevoegd aan de (momenteel onbebouwde) percelen, wat zal leiden tot een verrijking zonder oorzaak in hoofde van de huidige eigenaar van de percelen.

Het arrest is tegenstelbaar aan de huidige eigenaar<sup>1</sup>. Deze dient de gevolgen te ondergaan die uit het arrest voortvloeien en bijgevolg dient hij de uitvoering ervan te gedogen zonder nochtans zelf het herstel te moeten verwezenlijken. Dit titel werd aan deze eigenaar reeds betekend op 26 juni 2000, zonder dat hiertegen een rechtsmiddel werd ingesteld.

Artikel 555 B.W.

*Indien de beplantingen, gebouwen en werken zijn tot stand gebracht door een derde met zijn eigen materialen, heeft de eigenaar van het erf het recht die voor zich te behouden, ofwel de derde te verplichten ze weg te nemen.*

...

*Indien de eigenaar verkiest die beplantingen en gebouwen te behouden, moet hij de waarde van de materialen en het arbeidsloon vergoeden, zonder dat de min of meer*

---

<sup>1</sup> Cass. 22 februari 2005, [www.cass.be](http://www.cass.be), P040998N

*belangrijke vermeerdering der waarde, die het erf kan hebben verkregen, in aanmerking komt. Indien echter de beplantingen, gebouwen en werken zijn tot stand gebracht door een derde, onder wie het goed is uitgewonnen en die niet tot teruggave van de vruchten is veroordeeld, daar hij te goeder trouw was, dan kan de eigenaar de wegruiming van die werken, beplantingen en gebouwen niet vorderen; maar hij heeft de keus om, ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen dat gelijk is aan de door het erf verkregen meerwaarde.*

Artikel 15, §3 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten luidt als volgt :

*§ 3. Als de plaats niet binnen de termijn die door de rechtbank werd gesteld in de vorige staat wordt hersteld, beveelt het vonnis of arrest dat de Vlaamse Regering of de door de Vlaamse Regering aangewezen ambtenaren ambtshalve voor de uitvoering ervan moeten zorgen.*

*De overheid of de particulier die het vonnis of arrest uitvoert, is gerechtigd om de materialen en voorwerpen, afkomstig van de herstelling van de plaats of van de staking van het strijdig gebruik, die door de Vlaamse Regering als niet-historisch worden aangeduid, te verkopen en te verwijderen.*

*De overtreder die in gebreke blijft, is verplicht alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.*

Gelet op de rechtsplicht<sup>2</sup> van de overheid ingeval van stilzitten van de veroordeelde(n), voortvloeiende uit dit artikel, wordt elke keuzevrijheid van de huidige eigenaar uitgesloten.

De huidige eigenaar beschikt niet over een keuzerecht om de door de overheid bij stilzitten van de veroordeelde op te trekken constructies te behouden dan wel de afbraak ervan te vragen, en dient noodzakelijk te opteren voor het behoud ervan.

De huidige eigenaar dient derhalve de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden.

De verzoekende partij beschikt over een uitvoerbare titel. De toegestane hersteltermijn is ondertussen reeds lang overschreden, terwijl de veroordeelden of hun rechtsopvolgers, geen aanstalten maken om tot uitvoering over te gaan. Een ambtshalve uitvoering in de plaats van en op kosten van de veroordeelden en hun rechtsopvolgers is dan ook onvermijdelijk.

Derhalve bezit de verzoekende partij over *een zekere en opeisbare schuldvordering* op de huidige eigenares van de onroerende goederen.

De verzoekende partij heeft er alle belang bij om, gelet op de beperkte invorderingsmogelijkheden bij de veroordeelden, een bijkomende zekerheid te gronden op artikel 555 B.W. alvorens met de werken te starten. Dit beslag moet verhinderen dat de

---

<sup>2</sup> Zie ook P. Vansant, De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening, Kluwer, Mechelen, 2006, 443-447.

nieuwe eigenaar de kwestieuze onroerende goederen hangende de voorgenomen ambtshalve werken verkoopt of in de aanloop naar de werken met zakelijke zekerheden in het voordeel van derden belast waardoor het onderpand zou kunnen worden verminderd of zelfs weggevaagd.

Het valt immers te verwachten dat door de reconstructie van de gesloopte panden, zoals beoogd in het arrest, de totale kostprijs van de benodigde arbeid en materialen de loutere waardevermindering van het onroerend goed zal overstijgen, zodat de waarde van de grond op zich een belangrijke onderpand vormt voor de vordering in de zin van artikel 555 B.W.

7.

Het geval is *spoedeisend*, nu één van de veroordeelden, mevrouw , recent overging tot een schenking in bedrieglijke benadeling van het Vlaamse Gewest als schuldeiser. Dit wijst op zich reeds op een ernstig risico op wegmaking van het onderpand in het licht van de tenuitvoerlegging van het arrest.

Mevrouw overleed en haar erfgename heeft aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving. Uit de balans van de nalatenschap blijkt thans dat er netto onvoldoende overblijft om de schuldvordering van de verzoekende partij te voldoen.

De is daarenboven een vennootschap, met bindingen naar verschillende andere vennootschappen, zoals , ... telkens met maatschappelijke zetel in de te . Het enige actief van deze bestaat uit het perceel waarop de kwestieuze panden moeten worden opgericht, thans kadastraal bekend als (samengesteld uit de vroegere percelen sectie , sectie

8.

Het feit dat deze vordering tot op het ogenblik van de daadwerkelijke werken niet eisbaar is, staat op zich niet het leggen van bewarend beslag in de weg wanneer deze vordering in de toekomst gevaar dreigt te lopen.

Het bedrag van de schuldvordering kan *voorlopig worden geraamd* op minimum 650.000,00 euro per pand of een bedrag van 1.950.000,00 euro in totaal. De hoogte van deze raming wordt daarbij verantwoord door de specifieke verplichting welke uit het arrest voortvloeit, met name de reconstructie van twee herenhuisen uit de 19<sup>e</sup> eeuw. Dit veronderstelt bouwtechnieken die vandaag weinig courant en bijgevolg erg duur zijn.

### **OM DEZE REDENEN**

#### **BEHAGE HET DE BESLAGRECHTER**

Het verzoek ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Verzoekende partij toe te staan bewarend beslag te leggen lastens de ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel in de " te

op volgende onroerende goederen :

- 
- 
- 

thans kadastraal gekend als

Toe te staan dat de verzoekende partij op voormeld onroerend goed bewarend beslag doet leggen voor volgende bedrag in hoofdsom van 1.950.000,00 euro.

En, gelet op de dringende noodzakelijkheid en op art. 1387 Ger. W., de beschikking uitvoerbaar te verklaren op alle dagen en uren;

Kosten ten laste van de beslagene.

Gent, 4 december 2008

Voor de ~~verzoekende~~ partij,

*[Faint, illegible text, possibly a stamp or reference number]*

**Veerle Tollenaere**  
**Advocaat**

*Annex ...  
... hoofd van dienst*



**INVENTARIS VAN DE STUKKEN.**

1. arrest hof van beroep Gent, 10<sup>e</sup> kamer, 6 juni 1997
2. arrest Hof van Cassatie, 2<sup>e</sup> kamer, 23 november 1999
3. hypothecair getuigschrift afgeleverd 4 juni 2008
4. 6 foto's
5. ministerieel besluit tot bescherming stadsgezicht en monument en  
omgeving van 22 februari 1980
6. exploit van betekening van 26 juni 2000
7. uittreksel uit het kadastraal plan 5 november 2008
8. uittreksel uit het kadastraal plan 5 september 1990 met oude nummering
9. dagvaarding mevrouw van en co (" ")
10. uittreksel B.S. 12 oktober 2004 (aanvaarding nalatenschap
11. aangifte nalatenschap mevrouw