03175
C39

| Repertoriumnummer |
| --- |
| **2018 / 3423** |
| Datum van uitspraak |
| **26 maart 2018** |
| Rolnummer |
| **A.R. nr. 17/1339/A** |

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

**Uitgifte**

| Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
| --- | --- | --- |
| op<br>€ | op<br>€ | op<br>€ |

VRIJGESTELD VAN HET GRIFFIERECHT
Afschrift ter kennis gebracht op uitvoering van
art. 792 Ger. W.

# Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank

# Vonnis

Eerste kamer

| Aangeboden op |
| --- |
| Niet te registreren |

03176

B01
VON
EVT

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, **eerste kamer**, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak **A.R. nr. 17/1339/A**

---

**VLAAMSE OVERHEID (afdeling Inspectie Onroerend Erfgoed)**, met kantoren te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan, 20, bus 8, vertegenwoordigd door haar inspecteur mevrouw Annelies Van Hyfte, in haar hoedanigheid van inspecteur, met kantoor te 8200 Brugge, Jacob Van Maerlantgebouw, Koning Albert I laan, ½ bus 94

Eiseres

Hebbende als raadsman meester Bart Bronders, advocaat, met kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat, 7 **alwaar woonstkeuze wordt gedaan** (ref.: 6000-17)

Tegen

, met ondernemingsnummer met zetel te

Verweerster

Hebbende als raadsman meester Ludo Ockier, advocaat, met kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark, 3 (ref.: 20140030797/MDM/EMAL)

---

## *I. PROCEDURE*

De procedure werd ingeleid bij dagvaarding, rechtsgeldig betekend op 21 april 2017 (kantmelding hypotheekkantoor : ref.: ).

In openbare terechtzitting van 26 februari 2018 werden partijen gehoord in hun middelen en besluiten.

De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van de rechtspleging, alsook van door partijen neergelegde bundels.

Artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden in acht genomen.

## *II. VOORWERP VAN DE VORDERING*

Eisende partij vordert:

*"De vordering van eiseres in herstel ontvankelijk en gegrond te verklaren;*
*Dienvolgens verweerster te veroordelen tot het gevorderd herstel van de onroerende goederen gelegen te (percelen kadastraal gekend onder , te weten tot reëel herstel, inhoudende :*

***-1- Voor de panden gelegen te :***

*1.1. DAKWERKEN/GOTEN EN REGENWATERAFVOERBUIZEN*

*Afnemen van de nog aanwezige rode Vlaamse dakpannen, vervangen van de aangetaste delen van de houtconstructie van het dak (spant, gordingen, kepers, muurplaten,...) door nieuwe houten onderdelen van dezelfde houtsoort als aanwezig, met dezelfde secties, vormgeving, en verbindingstechnieken. Plaatsen van nieuwe rode Vlaamse dakpannen (incl. nokpannen) tot een waterdicht geheel (met inbegrip van een onderdakplaat). Herstellen van alle platte delen van het dak volgens de gels der kunst tot waterdicht geheel.*
*Herstel en/of vernieuwen van alle loden en zinken onderdelen gerelateerd aan de dakwerken, vernieuwen van de regenwaterafvoeren volgens historisch model (identiek qua materiaal en vormgeving) zodat een perfecte en historisch verantwoorde waterdichting van het dak en afwatering tot en met de riolering wordt bekomen. De gecementeerde gemetste schoorstenen zijn te herstellen door het vervangen van verweerder en gebroken*
*bakstenen, hervoegen en herstellen of opnieuw aanbrengen van een cementering tot structureel gezond geheel.*
*Controleren van de waterdichtheid van de terrassen; indien nodig herstel tot waterdicht geheel volgens de regels der kunst.*

*1.2. BUITENWERK*

*De voorgevel is opgetrokken in baksteenmetselwerk en gewapende betononderdelen. De plint en de monelen van de ramen zijn in parementmetselwerk uitgevoerd. Dit parement is te reinigen tot op de baksteenhuid zonder aanbrengen van schade aan het baksteenoppervlak. Herstel van alle beschadigd metselwerk van buitenmuren :*

*structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en/of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door bakstenen die identiek zijn aan de bestaande bakstenen (eigenschappen, structuur, afmetingen en kleur). Herstel van de dorpels. Plaatselijk herstel van het voegwerk volgens de regels der kunst identiek aan het oorspronkelijk voegwerk wat samenstelling en kleur betreft. De lintvoegen zijn grijs en dieperliggend. De stootvoegen komen gelijk met de baksteen en zijn rood identiek van kleur aan het baksten parement. Bij het*
*plaatselijk uithalen van de voegen mag geen dubbele slijpschijf worden gebruikt, enkel van de lintvoegen kunnen de voegen met een enkele slijpschijf worden losgemaakt om vervolgens handmatig met de beltel verder te worden verwijderd. Stootvoegen worden handmatig met hamer en beitel losgemaakt. Bij het uithalen van de voegen mag geen enkel schade ontstaan aan de randen van de omliggende bakstenen.*
*De voorgevel is grotendeels afgewerkt met een similipleister.*
*Deze pleister vertoont schade door:*
*o Onoordeelkundig aangebrachte reclameborden*
*o Aangebrachte verluchtingsopeningen van niet oorspronkelijke verwarmingstoestellen;*
*o Roesten wapeningsijzer of metalen profielen onder de afwerkingslaag;*
*o Plaatselijk aangebrachte verflaag;*
*o Vervuiling en gebrek aan regelmatig onderhoud*
*Deze schade is structureel te herstellen volgens de regels der kunst. Het verwijderen van lintelen die door betonrot of metaalmoeheid niet meer te herstellen zijn, zijn te verwijderen via de binnenzijde zodat de gevelafwerking in simili maximaal behouden blijft. De afwerklaag in similipleister is te reinigen waarbij de storende vlekvorming door schilderen en vervuiling maximaal verwijderd wordt zonder schade aan de structureel goed hechtende pleisterlaag. De oorspronkelijke similipleister is na reiniging plaatselijk aan te vullen met een*
*nieuwe similipleister waarbij uitsluitend gebruik gemaakt wordt van een pleistermortel met identieke samenstelling, textuur en kleur zoals de bestaande similipleister. De historische vormgeving van de pleister is identiek te kopiëren bij dorpels, waterlijsten en friezen. Het basreliëf boven de voordeur en naamgeving aanwezig op de voorgevel zijn tijdens de herstelwerken te beschermen tegen beschadiging en vernieling. Deze ornamenten zijn restauratief te herstellen (ontverven en herstellen ontbrekende onderdelen) door een restaurateur.*
*De achtergevel is afgewerkt met een cementering met schijnvoegen. Deze gevelafwerking is te reinigen zonder schade aan de structureel goed hechtende cementering. Herstel van alle beschadigd onderliggend metselwerk (gevel en dorpels): structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en /of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door nieuwe bakstenen. De losgekomen afwerkingslaag is te herstellen met een cementpleister identiek aan de oorspronkelijke met inbegrip van de schijnvoegen. De achtergevel is af te dekken volgens de regels der kunst tot*

*een waterdicht geheel om schade aan de cementering boven de kroonlijst te vermijden. Bij het herstellen van de achtergevel worden alle gevelankers hersteld en ontroest,*
*herschilderd en vakkundig herbevestigd in het hersteld metselwerk zodat de nieuwe cementering vakkundig kan aangebracht worden. Natuurstenen elementen zijn te herstellen volgens de regels der kunst door verlijming en minerale mortels op kleur van de natuursteen. Het behandelen met waterwerende middelen van de voor- en achtergevel is na reiniging en restauratie niet toegestaan. Verhardingsmiddelen om verpoederende similipleister te verstevigen om ze te kunnen behouden mogen wel toegepast worden (o.a. bas-reliëf).*

*1.3. SCHRIJNWERKEN*

*Herstel en restauratie van alle buitenschrijnwerk in voor- en achtergevels: de ramen en deuren worden vakkundig hersteld: verwijderen van afbladderende verf, vervangen verweerde delen tot een gezonde ondergrond en historisch correct geheel. Bepaalde onderdelen van het houtwerk zijn dermate beschadigd, dat deze volledig vernieuwd moeten worden. Hierbij wordt een exacte kopie gemaakt van het oorspronkelijke, met*
*dezelfde glassoort, verbindingen, secties, profileringen,... het schrijnwerk wordt na herstelling / vernieuwing vakkundig voorzien van een grondlaag en twee afwerkingslagen met verf op basis van alkydhars volgens de bestaande kleurstelling of historische kleurstelling (onderliggende verflagen). Origineel hang- en sluitwerk wordt*
*behouden hergebruikt of indien te erg beschadigd vervangen naar identiek model.*

***-2- Bovendien, specifiek voor het pand :***

*wat betreft de dakwerken mag de historisch niet-waardevolle dakkapel verwijderd worden ten voordele van een volledig gesloten en waterdicht dakvlak.*
*onder het schrijnwerk zijn ook de houten rolluiken en rollulkkasten bedoeld.*

***-3- Voor het pand gelegen te :***

*3.1. DAKWERKEN/GOTEN EN REGENWATERAFVOERBUIZEN*

*Controleren van de waterdichtheid van het pannendak. Herstel van het bestaande pannendak tot waterdicht geheel of indien nodig vernieuwen van de dakbedekking in nieuwe rode Vlaamse pannen : afnemen van de nog aanwezige rode Vlaamse dakpannen, vervangen van de aangetaste delen van de houtconstructie van het dak (spant, gordingen, kepers, muurplaten,...) door nieuwe houten onderdelen van dezelfde houtsoort als aanwezig, met dezelfde secties, vormgeving, en verbindingstechnieken. Plaatsen van nieuwe rode Vlaamse dakpannen (incl. nokpannen) tot een waterdicht geheel (met inbegrip van een onderdakplaat). Herstellen van alle platte delen van het dak volgens de gels der kunst tot waterdicht geheel. Herstel en/of vernieuwen van alle loden en zinken onderdelen gerelateerd aan de dakwerken, vernieuwen van de regenwaterafvoeren volgens historisch model (identiek qua materiaal en vormgeving) zodat een perfecte en historisch verantwoorde waterdichting van het dak en*

*afwatering tot en met de riolering wordt bekomen. De gecementeerde gemetste schoorstenen zijn te herstellen door het vervangen van verweerder en gebroken*
*bakstenen, hervoegen en herstellen of opnieuw aanbrengen van een cementering tot structureel gezond geheel.*
*De dakvlakramen zijn te behouden of indien nodig om de waterdichtheid te garanderen, te vervangen door nieuwe van hetzelfde formaat.*
*Controleren van de waterdichtheid van de terrassen; indien nodig herstel tot waterdicht geheel volgens de regels der kunst.*

*3.2. BUITENWERK*

*De voorgevel is opgetrokken in baksteenmetselwerk en natuursteen afgewerkt met een geschilderde geprofileerde bepleistering.*
*Herstel van alle beschadigd metselwerk van buitenmuren : structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en/of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door nieuwe bakstenen.*
*Gevelankers en andere ijzeren onderdelen zijn te ontroesten, te herstellen en indien nodig vakkundig te herbevestigen aan de interne structuur, daarna roestwerend te schilderen zodat de nieuwe pleisterlaag vakkundig kan worden aangebracht. Verwijderen van de storende lichtreclame en herstellen van de hierdoor aangebrachte schade aan de gevelafwerking.*
*De natuursteenbalkons en geprofileerde consoles aan de onderzijde zijn na te zien en indien nodig chemisch te verankeren. De geprofileerde consoles zijn te herstellen identiek aan de oorspronkelijke water materiaal en vormgeving betreft. De bestaande (niet oorspronkelijke) ijzeren balkonleuningen zijn na te zien op hun draagkracht en hechting aan het monument. Zij zijn te herstellen tot structureel stabiele leuningen. Indien ze niet meer te herstellen zijn, kunnen ze vergvangen worden door een gietijzeren variant naar historisch model conform vergelijkbare eind 19de begin 20e eeuwse burgerwoningen in*
*De gevelafwerking van de voorgevel is te herstellen met een pleisterlaag identiek aan de oorspronkelijke met inbegrip van alle geprofileerde ornamenten (oa raam- en waterlijsten, neggen, medaillons, bossage, geprofileerde ondersteuning van de balkons). De ornamenten zijn identiek te herstellen aan de oorspronkelijke profilering. De gevelafwerking is wit/beige (imitatie witsteen) te schilderen met een verf die compatibel is met de ondergrond en een mineraal uitzicht heeft. Natuurstenen elementen zoals dorpels en terrassen zijn te herstellen volgens de regels der kunst door verlijming en minerale mortels op kleur van de natuursteen.*
*De achtergevel is afgewerkt met een vlakke cementering. Deze gevelafwerking is te reinigen zonder schade aan de structureel goed hechtende cementering.*
*Herstel van alle beschadigd onderliggend metselwerk (gevel en dorpels): structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en /of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door nieuwe bakstenen.*

*De losgekomen afwerkingslaag is te herstellen met en cementpleister identiek aan de oorspronkelijke.*
*Bij het herstellen van de achtergevel worden alle gevelankers hersteld en ontroest, herschilderd en vakkundig herbevestigd in het hersteld metselwerk zodat de nieuwe cementering vakkundig kan aangebracht worden.*
*Natuurstenen elementen zijn te herstellen volgens de regels der kunst door verlijming en minerale mortels op kleur van de natuursteen.*

*3.3. SCHRIJNWERKEN*

*Het herstel bestaat in dezelfde werken als hoger vermeld voor de schrijnwerken aan de aanpalende panden met nummers (zie I I . - punt 1.3), met dien verstande dat voor huisnr. onder de schrijnwerken ook de kroonlijsten en de gootbekleding worden bedoeld.*
*Daarbij te zeggen voor recht dat het rëele herstel aan elk betrokken onroerend goed uitgevoerd dient te zijn binnen een termijn van **24 maanden** vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis, onder verbeurte van een **dwangsom per pand** (nr. nr. en nr. apart) **van 150 EUR per dag vertraging** in de uitvoering van het rëele herstel, **zonder een respijt- of dwangsomtermijn** overeenkomstig art. 1385bis, 4e lid Ger. w. en waarbij het verbeurd zijn van de dwangsommen met alle middelen van recht kan worden bewezen en alleszins zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder.*
*Tevens met **machtiging** aan eiseres in herstel om bij stilzitten van verweerster het bevolen reëel herstel uit te voeren in haar plaats en op haar kosten, conform art. 11.4.4 Onroerenderfgoeddecreet;*
*Ten slotte verweerster te veroordelen tot de **kosten** aan de zijde van eiseres in herstel begroot op :*
*de kosten van dagvaarding en rolstelling : 401,49 EUR*
*de kosten van hypothecaire inschrijving van de vordering / kantmelding : 220,00 EUR*
*de rechtsplegingsvergoeding : 1.440,00 EUR*
*(niet in geld waardeerbare vordering)*
*Met **voorbehoud** voor latere kosten."*

## *III. BEOORDELING*

### a)enkele feitelijke gegevens (in het kort)

1.Verweerster is ingevolge een aankoop in 2000 eigenares van drie aan elkaar palende onroerende goederen, gelegen te , met huisnummers en (tweewoonst) en

2. Deze onroerende goederen zijn beschermd als monument (M.B. d.d. 06 september 2002).

3. De gebouwen zijn volgens eisende partij op heden verwaarloosd. Er zou volgens eisende partij de facto leegstand zijn, met uitzondering van handelszaken (op het gelijkvloers).

De verdiepingen zouden volgens eisende partij sterk verwaarloosd zijn.

4. Het agentschap Onroerend Erfgoed, afd. West-Vlaanderen, gaf het College van Burgemeester en Schepenen bij brief d.d. 17 september 2015 een voorwaardelijk gunstig advies voor de herinrichting, mits eerst het (summier) aanvraagdossier zou worden aangevuld (m.n. over de gebruikte materialen, en de uitvoeringswijze, incl. de brandwerende maatregelen voor de waardevolle trappen en het binnenschrijnwerk).

5. De lokale Politie heeft op 10 september 2015 ter plaatse de zaakvoerders van verweerster verhoord en er werd een proces-verbaal van verhoor opgesteld.

6. Bij brief de dato 12 november 2015 heeft het Parket te Kortrijk dit proces-verbaal aan eiseres in herstel overgemaakt met de vraag of een correctionele herstelvordering wordt ingeleid.

7. Op 18 december 2015 diende verweerster bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad een nieuwe aanvraag in tot stedenbouwkundige vergunning betreffende de drie hier betrokken panden (ter renovatie en functiewijziging).

8. Bij brief de dato 21 januari 2016 nodigde eiseres verweerster uit voor overleg op 28 januari 2016 in haar kantoor met het oog op een eventuele minnelijke schikking inzake het herstel en de bespreking van de mogelijke restauratiepremies.

Verweerster is op 28 januari 2016 op dat overleg aanwezig, vertegenwoordigd door haar beide voormelde zaakvoerders, alwaar volgens eisende partij wordt afgesproken dat de architecten van verweerster met de erfgoedconsulent verder zullen overleggen om tot een volwaardig restauratiedossier (qua interieur en exterieur) te komen, in te dienen tegen de streefdatum van 22 februari 2016 voor definitieve controle. Verder zou volgens eiseres verweerster met een notaris een minnelijke schikking voorbereiden en een fasering /. timing voor de uitvoering van de werken indienen.

Deze volgens eiseres gemaakte afspraken werden door eiseres meegedeeld via haar brief van 12 februari 2016 aan verweerster.

9. Het dossier werd zonder gevolg geclasseerd door het parket.

10. Op 29 maart 2016 was er een nieuw overleg waarna eiseres bij brief verzonden op 20 april 2016 een samenvatting gaf van volgende stappen, over de bepaling van de termijnen en de dwangsom, de wettelijke hypotheek en met een model van minnelijke schikking, waarna ten slotte het akkoord van de erfgoedconsulent moest worden afgewacht.
Als nieuwe streefdatum werd volgens eiseres 14 juni 2016 vermeld.

11. Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad verleende bij beslissing van 25 april 2016 aan verweerster een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, nl. onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de aangehechte plannen strikt werden uitgevoerd, met name conform de diverse adviezen, en met name deze van Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen.

12. Met brief de dato 9 mei 2016 stelde het Agentschap Onroerend Erfgoed in haar advies aan verweerster (met kopie aan haar architecten) dat het ontvangen uitvoeringsdossier (delen 1, 3 en 4 inzake de renovatie van de gevel, het dak en inzake de gevelsluitingen) nog moest worden aangepast en opnieuw ingediend.

Er kan uiteindelijk geen minnelijke schikking tot stand.

13. Er volgde op 6 februari 2017 een controle waarbij de inspecteur van eiseres ter plaatste afstapte.

Zij stelde vast, met betrekking elk pand (nr. , nr. en nr. ) dat *"de situatie ter plaatse vergelijkbaar is"* aan deze opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal, alsook dat *"er werden geen werken uitgevoerd aan het desbetreffende pand"*.

Op 27 februari 2017 werd de herstelvordering opgesteld voor elk pand.

Deze procedure werd opgestart met dagvaarding, betekend op 21 april 2017.

b)ontvankelijkheid van de vordering

De vordering is gekantmeld ( , ref. ).

Er worden geen andere argumenten omtrent de ontvankelijkheid aangebracht en er zijn ook geen andere ambtshalve in te roepen argumenten op dit punt.

De vordering is ontvankelijk.

c)gegrondheid van de vordering

c)1)kennelijk onredelijk karakter

1.Verweerster stelt dat de vordering kennelijk onredelijk is en dat er sprake zou zijn van overmacht.

2.Verweerster is reeds zeer lange tijd eigenares van de panden die zij verder laat verwaarlozen. Het ene schadegeval was niet van die aard om te stellen dat plots elke renovatie onmogelijk werd. Verweerster kon zeker van die gelegenheid mee gebruik hebben gemaakt om onmiddellijk ook tot renovatie over te gaan. Zij beweert trouwens dat het project financieel voor haar moeilijk is doch zij legt geen boekhoudkundige stukken voor waaruit blijkt dat dit onmogelijk zou zijn en waaruit ook blijkt dat zij financieel bepaalde stappen zou hebben gezet die totaal onverwacht negatief zouden zijn uitgevallen.

Zij kan dan ook niet voorhouden dat het voor haar onmogelijk is om de plannen te financieren. Indien dit niet mogelijk zou zijn dan had zij andere opties moeten overwegen. Zij verkoos de panden in eigendom te houden en kon aldus zeker voorzien dat er zware financiële inspanningen nodig zouden zijn om tot renovatie over te gaan.

Van overmacht is er aldus geen sprake.

3.Uit het voorliggende feitenrelaas blijkt dat eisende partij voldoende geduld aan de dag heeft gelegd en met verweerster voldoende heeft overlegd.

Het is dan ook niet kennelijk onredelijk om thans de gedwongen uitvoering te vorderen van de renovatiewerken.

4.De vordering is aldus niet kennelijk onredelijk en kan worden toegekend.

c)2)<u>uitvoeringstermijn</u>

1.Eiseres vordert dat de werken zouden zijn uitgevoerd binnen de twee jaar na betekening van dit vonnis. Verweerster vordert dat er een termijn van 3 jaar wordt bepaald na het in kracht van gewijsde zijn gegaan van dit vonnis.

2.De aanvangsdatum dient bepaald op datum van betekening van dit vonnis (zie ook argumenten in verband met uitvoerbaarheid bij voorraad).

Gelet op de omvang en de aard van de werken kan wel een termijn van 36 maanden worden vastgelegd.

d)<u>kosten van het geding – uitvoerbaarheid bij voorraad</u>

1.Verweerster wordt als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld tot de kosten van het geding die in haar hoofde niet worden begroot.

2.De vordering van eiseres is manifest gegrond en verweerster blijft talmen om de nodige werken uit te voeren zodat zij niet nogmaals mogelijks respijt kan krijgen indien het vonnis niet uitvoerbaar zou zijn bij voorraad.

Een gedwongen uitvoering zou voor verweerster bovendien geen onherstelbare schade zijn want door herstel zouden de eigendommen van verweerster ook een meerwaarde verkrijgen.

Het vonnis wordt uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK,**
**In eerste aanleg en op tegenspraak als volgt:**

Verklaart de vordering van eisende partij ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt verweerster over te gaan tot het gevorderd herstel van de onroerende goederen gelegen te (percelen kadastraal gekend onder
, te weten tot reëel herstel, inhoudende :

**-1- Voor de panden gelegen te :**

1.1. DAKWERKEN/GOTEN EN REGENWATERAFVOERBUIZEN

- Afnemen van de nog aanwezige rode Vlaamse dakpannen, vervangen van de aangetaste delen van de houtconstructie van het dak (spant, gordingen, kepers, muurplaten,...) door nieuwe houten onderdelen van dezelfde houtsoort als aanwezig, met dezelfde secties, vormgeving, en verbindingstechnieken. Plaatsen van nieuwe rode Vlaamse dakpannen (incl. nokpannen) tot een waterdicht geheel (met inbegrip van een onderdakplaat). Herstellen van alle platte delen van het dak volgens de gels der kunst tot waterdicht geheel.
- Herstel en/of vernieuwen van alle loden en zinken onderdelen gerelateerd aan de dakwerken, vernieuwen van de regenwaterafvoeren volgens historisch model (identiek qua materiaal en vormgeving) zodat een perfecte en historisch verantwoorde waterdichting van het dak en afwatering tot en met de riolering wordt bekomen. De gecementeerde gemetste schoorstenen zijn te herstellen door het vervangen van verweerder en gebroken bakstenen, hervoegen en herstellen of opnieuw aanbrengen van een cementering tot structureel gezond geheel.
- Controleren van de waterdichtheid van de terrassen; indien nodig herstel tot waterdicht geheel volgens de regels der kunst.

1.2. BUITENWERK

- De voorgevel is opgetrokken in baksteenmetselwerk en gewapende betononderdelen. De plint en de monelen van de ramen zijn in parementmetselwerk uitgevoerd. Dit parement is te reinigen tot op de baksteenhuid zonder aanbrengen van schade aan het baksteenoppervlak. Herstel van alle beschadigd metselwerk van buitenmuren : structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en/of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door bakstenen die identiek zijn aan de bestaande bakstenen (eigenschappen, structuur, afmetingen en kleur). Herstel van de dorpels. Plaatselijk herstel van het voegwerk volgens de regels der kunst identiek aan het oorspronkelijk voegwerk wat samenstelling en kleur betreft. De lintvoegen zijn grijs en dieperliggend. De stootvoegen komen gelijk met de baksteen en zijn rood identiek van kleur aan het baksten parement. Bij het plaatselijk uithalen van de voegen mag geen dubbele slijpschijf worden gebruikt, enkel van de lintvoegen kunnen de voegen met een enkele

slijpschijf worden losgemaakt om vervolgens handmatig met de beitel verder te worden verwijderd. Stootvoegen worden handmatig met hamer en beitel losgemaakt. Bij het uithalen van de voegen mag geen enkel schade ontstaan aan de randen van de omliggende bakstenen.

- De voorgevel is grotendeels afgewerkt met een similipleister.
Deze pleister vertoont schade door:
o Onoordeelkundig aangebrachte reclameborden
o Aangebrachte verluchtingsopeningen van niet oorspronkelijke verwarmingstoestellen;
o Roesten wapeningsijzer of metalen profielen onder de afwerkingslaag;
o Plaatselijk aangebrachte verflaag;
o Vervuiling en gebrek aan regelmatig onderhoud
Deze schade is structureel te herstellen volgens de regels der kunst. Het verwijderen van lintelen die door betonrot of metaalmoeheid niet meer te herstellen zijn, zijn te verwijderen via de binnenzijde zodat de gevelafwerking in simili maximaal behouden blijft. De afwerklaag in similipleister is te reinigen waarbij de storende vlekvorming door schilderen en vervulling maximaal verwijderd wordt zonder schade aan de structureel goed hechtende pleisterlaag. De oorspronkelijke similipleister is na reiniging plaatselijk aan te vullen met een
nieuwe similipleister waarbij uitsluitend gebruik gemaakt wordt van een pleistermortel met identieke samenstelling, textuur en kleur zoals de bestaande similipleister. De historische vormgeving van de pleister is identiek te kopiëren bij dorpels, waterlijsten en friezen. Het basreliëf boven de voordeur en naamgeving aanwezig op de voorgevel zijn tijdens de herstelwerken te beschermen tegen beschadiging en vernieling. Deze ornamenten zijn restauratief te herstellen (ontverven en herstellen ontbrekende onderdelen) door een
restaurateur.
- De achtergevel is afgewerkt met een cementering met schijnvoegen. Deze gevelafwerking is te reinigen zonder schade aan de structureel goed hechtende cementering. Herstel van alle beschadigd onderliggend metselwerk (gevel en dorpels): structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en /of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als
doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door nieuwe bakstenen. De losgekomen afwerkingslaag is te herstellen met een cementpleister identiek aan de oorspronkelijke met inbegrip van de schijnvoegen. De achtergevel is af te dekken volgens de regels der kunst tot een waterdicht geheel om schade aan de cementering boven de kroonlijst te vermijden. Bij het herstellen van de achtergevel
- worden alle gevelankers hersteld en ontroest,
herschilderd en vakkundig herbevestigd in het hersteld metselwerk zodat de nieuwe cementering vakkundig kan aangebracht worden. Natuurstenen elementen zijn te

herstellen volgens de regels der kunst door verlijming en minerale mortels op kleur van de natuursteen.

- Het behandelen met waterwerende middelen van de voor- en achtergevel is na reiniging en restauratie niet toegestaan. Verhardingsmiddelen om verpoederende similipleister te verstevigen om ze te kunnen behouden mogen wel toegepast worden (o.a. bas-reliëf).

1.3. SCHRIJNWERKEN

- Herstel en restauratie van alle buitenschrijnwerk in voor- en achtergevels: de ramen en deuren worden vakkundig hersteld: verwijderen van afbladderende verf, vervangen verweerde delen tot een gezonde ondergrond en historisch correct geheel. Bepaalde onderdelen van het houtwerk zijn dermate beschadigd, dat deze volledig vernieuwd moeten worden. Hierbij wordt een exacte kopie gemaakt van het oorspronkelijke, met dezelfde glassoort, verbindingen, secties, profileringen,... het schrijnwerk wordt na herstelling / vernieuwing vakkundig voorzien van een grondlaag en twee afwerkingslagen met verf op basis van alkydhars volgens de bestaande kleurstelling of historische kleurstelling (onderliggende verflagen). Origineel hang- en sluitwerk wordt behouden hergebruikt of indien te erg beschadigd vervangen naar identiek model.

**-2- Bovendien, specifiek voor het pand :**

- wat betreft de dakwerken mag de historisch niet-waardevolle dakkapel verwijderd worden ten voordele van een volledig gesloten en waterdicht dakvlak.
- onder het schrijnwerk zijn ook de houten rolluiken en rolluikkasten bedoeld.

**-3- Voor het pand gelegen te :**

3.1. DAKWERKEN/GOTEN EN REGENWATERAFVOERBUIZEN

- Controleren van de waterdichtheid van het pannendak. Herstel van het bestaande pannendak tot waterdicht geheel of indien nodig vernieuwen van de dakbedekking in nieuwe rode Vlaamse pannen : afnemen van de nog aanwezige rode Vlaamse dakpannen, vervangen van de aangetaste delen van de houtconstructie van het dak (spant, gordingen, kepers, muurplaten,...) door nieuwe houten onderdelen van dezelfde houtsoort als aanwezig, met dezelfde secties, vormgeving, en verbindingstechnieken. Plaatsen van nieuwe rode Vlaamse dakpannen (incl. nokpannen) tot een waterdicht geheel (met inbegrip van een onderdakplaat). Herstellen van alle platte delen van het dak volgens de gels der kunst tot waterdicht geheel.
- Herstel en/of vernieuwen van alle loden en zinken onderdelen gerelateerd aan de dakwerken, vernieuwen van de regenwaterafvoeren volgens historisch model (identiek qua materiaal en vormgeving) zodat een perfecte en historisch verantwoorde

waterdichting van het dak en afwatering tot en met de riolering wordt bekomen. De gecementeerde gemetste schoorstenen zijn te herstellen door het vervangen van verweerder en gebroken bakstenen, hervoegen en herstellen of opnieuw aanbrengen van een cementering tot structureel gezond geheel.
De dakvlakramen zijn te behouden of indien nodig om de waterdichtheid te garanderen, te vervangen door nieuwe van hetzelfde formaat.

- Controleren van de waterdichtheid van de terrassen; indien nodig herstel tot waterdicht geheel volgens de regels der kunst.

3.2. BUITENWERK

- De voorgevel is opgetrokken in baksteenmetselwerk en natuursteen afgewerkt met een geschilderde geprofileerde bepleistering.
  Herstel van alle beschadigd metselwerk van buitenmuren : structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en/of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door nieuwe bakstenen.
  Gevelankers en andere ijzeren onderdelen zijn te ontroesten, te herstellen en indien nodig vakkundig te herbevestigen aan de interne structuur, daarna roestwerend te schilderen zodat de nieuwe pleisterlaag vakkundig kan worden aangebracht. Verwijderen van de storende lichtreclame en herstellen van de hierdoor aangebrachte schade aan de gevelafwerking.
- De natuursteenbalkons en geprofileerde consoles aan de onderzijde zijn na te zien en indien nodig chemisch te verankeren. De geprofileerde consoles zijn te herstellen identiek aan de oorspronkelijke water materiaal en vormgeving betreft. De bestaande (niet oorspronkelijke) ijzeren balkonleuningen zijn na te zien op hun draagkracht en hechting aan het monument. Zij zijn te herstellen tot structureel stabiele leuningen. Indien ze niet meer te herstellen zijn, kunnen ze vergvangen worden door een gietijzeren variant naar historisch model conform vergelijkbare eind 19de begin 20e eeuwse burgerwoningen in
- De gevelafwerking van de voorgevel is te herstellen met een pleisterlaag identiek aan de oorspronkelijke met inbegrip van alle geprofileerde ornamenten (oa raam- en waterlijsten, neggen, medaillons, bossage, geprofileerde ondersteuning van de balkons). De ornamenten zijn identiek te herstellen aan de oorspronkelijke profilering.
  De gevelafwerking is wit/beige (imitatie witsteen) te schilderen met een verf die compatibel is met de ondergrond en een mineraal uitzicht heeft. Natuurstenen elementen zoals dorpels en terrassen zijn te herstellen volgens de regels der kunst door verlijming en minerale mortels op kleur van de natuursteen.
- De achtergevel is afgewerkt met een vlakke cementering. Deze gevelafwerking is te reinigen zonder schade aan de structureel goed hechtende cementering.

Herstel van alle beschadigd onderliggend metselwerk (gevel en dorpels): structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en /of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd met als doel de sterkte van het metselwerk te verhogen. Herstel van alle barsten in het metselwerk. Kapotte bakstenen worden uitgekapt en vervangen door nieuwe bakstenen.
De losgekomen afwerkingslaag is te herstellen met en cementpleister identiek aan de oorspronkelijke.
Bij het herstellen van de achtergevel worden alle gevelankers hersteld en ontroest, herschilderd en vakkundig herbevestigd in het hersteld metselwerk zodat de nieuwe cementering vakkundig kan aangebracht worden.
Natuurstenen elementen zijn te herstellen volgens de regels der kunst door verlijming en minerale mortels op kleur van de natuursteen.

3.3. SCHRIJNWERKEN

- Het herstel bestaat in dezelfde werken als hoger vermeld voor de schrijnwerken aan de aanpalende panden met nummers en (zie I I . - punt 1.3), met dien verstande dat voor huisnr. onder de schrijnwerken ook de kroonlijsten en de gootbekleding worden bedoeld.

Zegt voor recht dat het reële herstel aan elk betrokken onroerend goed uitgevoerd dient te zijn binnen een termijn van 36 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, onder verbeurte van een dwangsom per pand (nr. nr. en nr. apart) van 150 euro per dag vertraging in de uitvoering van het reële herstel, zonder een respijt- of dwangsomtermijn overeenkomstig art. 1385bis, 4e lid Ger. w. en waarbij het verbeurd zijn van de dwangsommen met alle middelen van recht kan worden bewezen en alleszins zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder.

Verleent machtiging aan eiseres in herstel om bij stilzitten van verweerster het bevolen reëel herstel uit te voeren in haar plaats en op haar kosten, conform art. 11.4.4 Onroerenderfgoeddecreet.

Veroordeelt verweerster tot de kosten van het geding, in haar hoofde niet te begroten en in hoofde van eiseres als volgt begroot op :

| | |
|---|---|
| *dagvaarding-rolstelling : | 401,49 euro |
| *hypothecaire inschrijving/kantmelding : | 220,00 euro |
| *rechtsplegingsvergoeding : | 1.440,00 euro |
| Totaal: | 2.061,49 euro |

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Sluit de mogelijkheid van kantonnement niet uit.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **zesentwintig maart tweeduizend achttien**.

Aanwezig zijn:

**Wim De Backer**, afdelingsvoorzitter, alleenrechtsprekend;
**Katrien Candaele**, griffier.

K. Candaele

W. De Backer