

L

Nr. 184
25^{ste} kamer

Aangeboden op

Niet te registreren
De ontvanger

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 2011/3805/A

104/25/13

Register
Nr. 13/26720

Eindvonnis – tegenspraak.

Herstelmaatregel Wooninspecteur.

*Art 84 van de
Woningwet*

Bijlagen: dagvaarding – 8 conclusies

IN ZAKE VAN:

De **WONINGINSPECTEUR**, met kantoor te 3000 Leuven, Dirk
Boutgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

eiser

bijgestaan door mr. Philippe Deciercq, advocaat met kantoor te 3000
Leuven, J.P. Minckelersstraat 33 en op de zitting vertegenwoordigd door
mr. Dennis Muñiz Espinoza, advocaat;

DUPLIKAAT afgeleverd aan
Deciercq
(vrij: art. 260, 2^e
Wb. registratie)
(G.W., art. 792-1080)

TEGEN:

- 1. De heer , en
- 2. Mevrouw , samen wonende te ,
- 3. De heer , wonende te

verweerders

VON-EV

bijgestaan en op de zitting vertegenwoordigd door mr. Sabine de Coninck
van Noyen, advocaat met kantoor te 1701 Itterbeek, Poverstraat 105;

* * *

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 :

- de dagvaarding, betekend op 14 februari 2011 op verzoek van de Wooninspecteur ;
- de op 28 september 2012 ingediende conclusie en de op 30 januari 2013 ingediende conclusie voor de Wooninspecteur;
- de conclusie, de aanvullende conclusie, de synthesebesluiten en de aanvullende synthesebesluiten voor de heer en mevrouw
en de conclusie en de aanvullende conclusie voor de heer

Op de zitting van 16 april 2013 zijn de advocaten van de partijen gehoord; na neerlegging van de stukken, is de zaak in beraad genomen.

De rechtbank stelt vast dat de bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken zijn nageleefd.

* * *

I. UITEENZETTING.

1. De heer en mevrouw _____ waren elenaar van een pand gelegen te _____ aan de _____, waarin verschillende kamers waren ingericht die aan studenten werden verhuurd.

De heer en mevrouw _____ hebben het pand intussen verkocht, bij notariële akte van 27 december 2012.

2. Naar aanleiding van een incident in 2009, waarbij twee studenten in het pand onwel werden door een CO-vergiftiging, heeft de Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid een inspectie uitgevoerd en een proces-verbaal opgesteld (nr. BR.66I.RW.10018 van 15/09/2009).

In het proces-verbaal stelde de Wooninspecteur talrijke gebreken vast, waardoor zowel het gebouw zelf en als elk van de twaalf kamers die er waren ingericht voor verhuur, meer strafpunten kregen dan de norm van vijftien strafpunten of meer (norm die in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna het "Kamerdecreet" genoemd) en artikel 5 van het uitvoeringsbesluit van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers is vastgelegd).

3. Er is geen strafvordering ingesteld tegen de heer en mevrouw

De Wooninspecteur heeft wel een herstellvordering ingesteld, door op 14 februari 2011 de heer en mevrouw en de heer te dagvaarden voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

De vordering van de Wooninspecteur strekt ertoe dat de verweerdere zouden worden veroordeeld tot het geven van een andere bestemming aan het onroerend goed, overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, of om het onroerend goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en dit binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het tussen te komen vonnis, op straffe van een dwangsom van 125 euro per dag vertragung.

Daarnaast elst de Wooninspecteur dat hij zou worden gemachtigd, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn zou uitgevoerd zijn, om ambtshalve in de herstelling te voorzien en dat voor recht zou worden gezegd dat hij gerechtigd is de kosten daarvan te verhalen op de verweerdere.

4. De heer en mevrouw betwisten de vordering van de Wooninspecteur en hebben bij conclusie een tegenvordering ingesteld, waarbij zij een vergoeding van 1.000 euro eisen wegens het tergende en roekeloze karakter van de vordering van de Wooninspecteur.

De heer van zijn kant voert aan dat de vordering tegen hem manifest ongegrond is.

II. BEOORDELING.

A. De ontvankelijkheid.

5. De heer en mevrouw voeren in hun laatste conclusies, die zijn neergelegd op 8 april 2013 en waarop de Wooninspecteur niet meer bij conclusie heeft geantwoord, aan dat de vordering van de Wooninspecteur niet-ontvankelijk is bij gebrek aan voorafgaand advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

De raadsman van de Wooninspecteur heeft er in zijn mondelinge pleidooi voor de rechtbank terecht op gewezen dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid advies verstrekt inzake de aangelegenheden van ruimtelijke ordening en dat voor de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar de verplichting bestaat om de herstellvordering in die aangelegenheden voor advies voor te leggen.

De door verweerders aangehaalde regeling van artikel 6.1.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreft de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar inzake ruimtelijke ordening en dus niet de herstellvordering van de Wooninspecteur.

De exceptie in verband met het verplichte voorafgaande positieve advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid kan derhalve niet worden aangenomen, nu die regeling niet van toepassing is op de herstellvordering van de Wooninspecteur en de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid geen advies verleent in de aangelegenheid van inbreuken op het Kamerdecreet.

B. De vordering tegen de heer

6. De heer voert aan dat de vordering tegen hem niet gegrond is, nu hij de kamers niet te huur heeft gesteld, noch in eigen naam, noch als feltelijke beheerder van het goed of als zaakwaarnemer van de toenmalige eigenaars

Krachtens artikel 17bis van het Kamerdecreet wordt de herstelmaatregel uitgesproken tegen "de overtreder". Daarmee worden de personen genoemd in artikel 17 Kamerdecreet bedoeld, namelijk de verhuurder of de eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt ter bewoning.

De heer is niet de verhuurder of de onderverhuurder van de kamers. De verhuurders waren de toenmalige eigenaars, namelijk de heer en mevrouw . Van onderverhuur van de kamers was er geen sprake. Evenmin is de heer te beschouwen als "diegene die het goed ter beschikking stelt ter bewoning". Een kamer wordt hetzij verhuurd, hetzij voor bewoning ter beschikking gesteld (zonder huurprijs). Het is het één of het ander en in de voorliggende zaak werden de kamers dus verhuurd, wat iets anders is dan het "ter beschikking stellen van een kamer voor bewoning".

Het felt dat de heer de eigenaars heeft bijgestaan bij praktische zaken die bij de verhuur komen kijken en dat hij in die zin het "beheer" van de kamers zou hebben gedaan, maakt van hem niet de verhuurder van die kamers en evenmin "diegene die het goed ter beschikking stelt ter bewoning".

Om het goed ter beschikking te stellen, moet men er overigens de feltelijke zeggenschap over hebben, wat in hoofde van de heer niet is aangetoond.

De heer heeft dus niet de hoedanigheid van verhuurder en is dus niet één van de personen die bij artikel 17 van het Kamerdecreet worden geïdëntificeerd; hij is met andere woorden niet "de overtreder" aan wie de herstelmaatregel kan worden opgelegd.

Er moet dan ook worden besloten dat de herstellvordering ongegrond is, in zoverre ze gericht is tegen de heer

C. De vordering tegen de heer en mevrouw

7. De heer en mevrouw voeren aan dat er geen misdrijf bewezen is, waarop de herstellvordering kan worden geënt.

Zij halen aan dat er in het pand geen kamers meer werden verhuurd sedert het incident in 2009 waarbij twee personen een CO-vergiftiging opleveren en dat dus, op het ogenblik dat de Wooninspecteur de herstellvordering heeft ingesteld bij dagvaarding van 14 februari 2011, de bestemming voor verhuur van het goed al was stopgezet. De herstellvordering die ertoe strekt dat een andere bestemming aan het onroerend goed zou worden gegeven, is volgens hen dan ook zonder voorwerp.

Daarnaast stellen de heer en mevrouw ook dat het niet bewezen is dat zij kennis hadden van de gebreken aan het pand en dat dus het intentioneel element van het door het Kamerdecreet strafbaar gestelde misdrijf, niet bewezen is.

8. Het verweer van de heer en mevrouw kan niet worden aangenomen.

Dat de kamers niet voldeden aan de vereisten van het Kamerdecreet en de uitvoeringsbesluiten, blijkt afdoende uit het omstandige proces-verbaal nr. BR.66I.RW.10018 van 15 september 2009 (stuk 2 voor de Wooninspecteur). De vaststelling uit dat proces-verbaal worden op geen enkele wijze weerlegd of zelfs maar tegengesproken.

De heer en mevrouw behoorden als eigenaars van het pand te weten dat kamers aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen om te worden verhuurd en zij moesten zich ervan vergewissen dat dit het geval was, alvorens de kamers effectief te gaan verhuren.

Uit het feit dat zij de kamers verhuurden zonder zich op voorhand ervan te verzekeren dat deze voldeden aan de normen inzake brandveiligheid en veiligheid in het algemeen (uitsluiten van risico op CO-vergiftiging door het voorzien van voldoende verluchting, het gebruiken van het juiste type van kachels en door de afvoer van de verbrandingsgassen te voorzien), hebben de heer en mevrouw bewust ("wetens en willens") het risico genomen dat de verhuurde kamers ongeschikt waren en zijn de inbreuken op het Kamerdecreet en de uitvoeringsbesluiten aan hen toerekenbaar.

9. De heer en mevrouw betwisten ook niet dat zij voor het opsplitsen of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in het gebouw geen stedenbouwkundige vergunning hadden, terwijl dit wel een vergunningsplichtige handeling is krachtens artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hieruit volgt dat het geven van een andere bestemming aan het pand, in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, of het slopen van het pand de enige herstelmaatregel is die de inbreuken op het Kamerdecreet en de uitvoeringsbesluiten kan verhelpen.

Een andere herstelmaatregel – namelijk het uitvoeren van werk om zo de kamers en het pand in overeenstemming te brengen met de Wooncode en de uitvoeringsbesluiten –, zou immers nog steeds het stedenbouwkundige misdrijf laten voortbestaan en zou in strijd zijn met het verbod om zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de kamers in te richten.

Thans bepaalt artikel 17bis, § 2, van het Kamerdecreet uitdrukkelijk dat als de rechtbank vaststelt dat het goed, vermeld in artikel 17, niet in aanmerking komt voor werken, ze de overtreder beveelt om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decreetale of reglementaire bepalingen.

Deze bepaling is in het Kamerdecreet gevoegd bij 23, eerste lid, 2° van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat in werking is getreden op 14 mei 2011.

De heer en mevrouw betwisten niet dat de Wooninspecteur zijn herstellvordering nu kan steunen op de in die zin gewijzigde bepaling van het Kamerdecreet, zoals de Wooninspecteur dat in zijn conclusies uitdrukkelijk doet.

Dit is de enige herstelmaatregel die in aanmerking komt, gelet op de onvergunde toestand van de opsplitsing van het pand.

10. Het verweer met betrekking tot het feit dat de kamers al sedert 2009 niet meer worden verhuurd, kan niet worden aangenomen.

Het geven van een andere bestemming – de gevorderde herstelmaatregel – houdt niet enkel in dat de lopende huurovereenkomsten worden beëindigd en dat er (voorlopig) geen kamers meer worden verhuurd of dat het pand aan een nieuwe eigenaar worden verkocht.

Het geven van een andere bestemming houdt meer in dan dat, namelijk dat het pand hetzij opnieuw volgens zijn normale bestemming wordt ingericht, of anders dat het wordt gesloopt.

Dat betekent dat de heer en mevrouw die het pand hadden opgedeeld in kamers om ze te verhuren terwijl die kamers niet aan de normen voldeden, moeten aantonen dat het pand opnieuw zo is ingericht dat er geen kamers meer kunnen verhuurd worden, willen zij de herstellvordering afgewezen zien worden.

Met het enkele verweer dat de verhuur werd stopgezet en dat het pand is verkocht, tonen de heer en mevrouw niet aan dat zij intussen al de gevolgen van het misdrijf waarop de herstelmaatregel is gesteund (het verhuren van kamers die niet voldoen), hebben verholpen. Zolang de woning niet opnieuw zo is ingericht dat er geen afzonderlijke kamers kunnen worden verhuurd, is er geen andere bestemming aan het pand gegeven.

11. De wooninspecteur voert aan dat de ingestelde vordering niet belet dat er alsnog een vergunning wordt aangevraagd voor het opsplitsen van de woning of wijzigen van het aantal woongelegenheden en dat in geval van een vergunning de herstelmaatregel van het uitvoeren van werken om de kamers in overeenstemming te brengen met het Kamerdecreet en de uitvoeringsbesluiten zou kunnen volstaan.

De heer en mevrouw hebben op dit verweer niet geantwoord en voeren niet aan dat er intussen wel een dergelijke vergunning zou zijn afgeleverd.

In die omstandigheden is de vordering om de bestemming te wijzigen gegrond en worden de heer en mevrouw veroordeeld om de aan het pand te geven een andere bestemming te geven dan het opsplitsen in verschillende kamers voor verhuur, of anders om het onroerend goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

12. Uit wat voorafgaat volgt ultermaal dat de vordering van de Wooninspecteur niet tergend of roekeloos is.

De tegenvordering van de heer en mevrouw, die een vergoeding eisen voor de schade wegens tergend en roekeloos geding, is dan ook niet gegrond.

13. De Wooninspecteur eist dat een termijn van tien maanden zou worden opgelegd voor het uitvoeren van de herstelmaatregelen en dat de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis zou worden toegestaan en hij verwijst wat dat laatste betreft naar het hoogdringend karakter dat volgt uit de aard van de gebreken en de veiligheidsrisico's die ermee gepaard gaan.

Dat standpunt kan niet worden gevolgd. De vaststellingen van de inbreuken op de normen werden gedaan in september 2009. De heer en mevrouw maken aannemelijk dat er sedertdien geen kamers meer zijn verhuurd in het pand. Er zijn ook geen aanwijzingen dat de nieuwe eigenaar van het pand – die blijkens de koopakte op de hoogte werd gesteld van de herstelvordering – toch weer kamers in het pand zou gaan verhuren.

De beweerde hoogdringendheid is in die omstandigheden niet aangetoond en dus kan de maximale uitvoeringstermijn voor de werken van twee jaar worden toegekend en is er geen reden om de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis toe te staan.

14. Er wordt wel een dwangsom uitgesproken, om de uitvoering van het vonnis – eens het definitief is – te garanderen.

De gevorderde dwangsom van 125 euro per dag vertraging wordt toegekend, met een maximum evenwel van 100.000 euro.

15. Zoals de Wooninspecteur aanvoert, is de door hem ingestelde rechtsovername ingesteld in naam van het algemeen belang. In die zin moet de vordering op dezelfde wijze worden behandeld wat de rechtsplegingsvergoeding betreft als een strafvordering en komt er dus aan de Wooninspecteur geen rechtsplegingsvergoeding toe, net zoals aan de heer die in het gelijk gesteld is.

*

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken, zoals nadien gewijzigd,

Rechtsprekende in eerste aanleg, op tegenspraak ;

Verklaart de vordering van de Wooninspecteur tegen de heer ontvankelijk doch wijst deze vordering af als ongegrond;

Verklaart de vordering van de Wooninspecteur tegen de heer en mevrouw en gegrond;

Veroordeelt de heer en mevrouw _____ om binnen de twee jaar na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis aan het pand te _____, gekadaastreerd te _____ een andere bestemming te geven dan het opsplitsen in verschillende kamers voor verhuur, of anders om het onroerend goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging vanaf de dag dat het gegeven vonnis in kracht van gewijsde zal getreden zijn, met een maximum aan verbeurde dwangsommen van 100.000 euro;

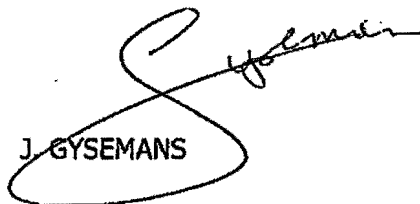
Machtigt de Wooninspecteur, voor het geval het herstel niet binnen de termijn van twee jaar na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis zou uitgevoerd zijn, om ambtshalve in de herstelling te voorzien en zegt voor recht dat de Wooninspecteur gerechtigd is de kosten daarvan te verhalen op de verweerders;

Verklaart de tegenvordering van de heer en mevrouw _____ tegen de Wooninspecteur ontvankelijk doch wijst deze tegenvordering af als ongegrond;

Veroordeelt de heer en mevrouw _____ in de gerechtskosten, aan de zijde van de Wooninspecteur begroot op 293,60 euro (dagvaarding + rol) + 205,95 euro (overschrijving hypotheekkantoor);

Aldus gevonnist en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de 25^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op 27 juni 2013, waar aanwezig waren en zitting namen:

de heer Bruno DE GRYSE, rechter,
de heer Johan GYSEMANS, afgevaardigd griffier,


J. GYSEMANS


B. DE GRYSE