

Rep. nr.:

A.R. - ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.1213610
Bundel nr.:

87684

VRIJGESTELD VAN
EXPEDITIERECHT
art. 792GW-280/2^o Wetb. Req.

IN DE ZAAK VAN:

de Wooninspecteur, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 2-6;eiser, vertegenwoordigd door mr. P. Van Assche loco mr. V. Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, waar keuze van woonplaats wordt gedaan;

tegen:

1. _____, vastgoedmakelaar, geboren te _____ op _____
wonende te _____
2. _____, laborante, geboren te _____
op _____, wonende te _____
3. _____, met ondernemingsnummer _____ met zetel te _____

verweerders, vertegenwoordigd door mr. P. Mortier, advocaat te 9100 Sint-Niklaas, Pr. Jos. Charlottelaan 71.

De rechtbank nam kennis van:

- de gedinginleidende dagvaarding van 30 juli 2010;
- de beschikking van 15 oktober 2010 conform art. 747 §2 Ger.W.;
- de besluiten waarvan partijen erkennen dat ze tijdig werden neergelegd;

Kennis werd genomen van de dossiers van rechtspleging en van de door partijen overgelegde bundels.

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen op de openbare terechtzitting van 2 maart 2012.

De artikelen 2, 3, 24, 30, 33, 34, 36, 37, 40, 41 en 42 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden nageleefd.

DE RECHTBANK VERLEENT VOLGEND VONNIS:**1. Bijzonderste gegevens van de zaak.**

_____, met maatschappelijke zetel te _____
is eigenaar van een pand gelegen aan de _____
kadastraal gekend als _____
en _____ samen met de heer _____ en zijn
echtgenote _____, samenwonende aan de _____
te _____

Rep. nr.:

A.R. - ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

De _____ is vruchtgebruiker en eerste en tweede verweerder bezitten de blote eigendom in onverdeeldheid bezitten.

Op 14 november 2007 heeft de wooninspecteur op vraag van de huisvestingsambtenaar van de stad _____ een inspectie uitgevoerd en naar aanleiding van de vaststellingen werden diverse administratieve procedures tot ongeschiktheid en onbewoonbaarverklaring gestart voor de studio's 33/1, 33/3, 33/4, 33/7, 33/8, 34/1, 34/6 en 34/10 welke deel uitmaken van de voormelde eigendom.

De burgemeester heeft voor deze panden een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarverklaring genomen dd. 5 juni 2008.

Het oorspronkelijke proces-verbaal, opgesteld door inspecteur _____ gekend onder het PV nr. _____ van 14 november 2007, werd aan de Procureur des Konings te Dendermonde overgemaakt op 29 januari 2008.

De strafvordering werd geseponeerd.

Het proces verbaal van 14 november 2007 vermeldt het volgende:

"...(…)..."

- het gebouw (omhulsel) heeft een totaal van 15 strafpunten
- studio 33/1 (nr. 34 achterbouw - 1ste verdieping achteraan) telt 43 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 28 voor de woning zelf)
- studio 33/2 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
- studio 33/3 (nr. 33 hoofdgebouw - gelijkv ers straatzijde) telt 43 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 28 voor de woning zelf)
- studio 33/4 (nr. 33 hoofdgebouw - 1ste verdieping) telt 36 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 21 voor de woning zelf)
- studio 33/5 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
- studio 33/6 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
- studio 33/7 (nr. 33 achterbouw - gelijkvloers + 1ste verdieping) telt 21 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 6 voor de woning zelf)
- studio 33/8 (nr. 33 hoofdgebouw - dakverdieping) telt 42 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 27 voor de woning zelf)
- studio 34/1 (nr. 34 hoofdgebouw - gelijkvloers straatzijde) telt 33 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 18 voor de woning zelf)
- studio 34/2 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
- studio 34/3 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
- studio 34/4 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
- studio 34/5 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk

Rep. nr.:

A.R. - ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

-studio 34/6 (nr. 34 hoofdgebouw - 1ste verdieping) telt 33 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 18 voor de woning zelf)
 -studio 34/7 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
 -studio 34/8 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
 -studio 34/9 telt minstens 15 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 0 voor de woning zelf): niet toegankelijk
 -studio 34/10 (nr. 34 achterbouw - 1ste verdieping vooraan) telt 51 strafpunten (15 strafpunten voor het gebouw en 36 voor de woning zelf)
 De studio's 33/1, 33/3, 33/4, 33/7, 33/8, 34/1, 34/6 en 34/10 zijn **ONGESCHIKT**.

Aangezien ook ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's zijn vastgesteld voor de bewoners, zijn deze studio's ook **ONBEWOONBAAR**.'

Er werd eveneens vastgesteld dat in verschillende studio's diverse bewoners werden aangetroffen:

- studio 34/6: |
- studio 34/1: |
- studio 33/7: | en hun
dochter;
- studio 33/1: |
- studio 34/10: |
- studio 33/4: |
- studio 33/8: |
- studio 33/3: |

Ingevolge de voormelde vaststellingen liet de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een aangetekend schrijven van 5 februari 2008 worden aan eerste en tweede verweerders waarbij het volgende werd meegedeeld

 Op 1 februari 2008 werd door een medewerker van mijn agentschap vastgesteld dat op het terrein met bovenvermeld kadasternummer een magazijn achteraan (17,5 m. x 5,5 m.) zonder vergunning werd omgevormd tot zeven woonentiteiten.

Ondanks vroeger gemaakte vaststellingen en ondanks het besluit dd. 16/10/2007 van de burgemeester houdende woonverbod van een woning voor de zeven woonentiteiten in het magazijn, zijn er toch entiteiten bewoond. Met dit schrijven verzoek ik u met aandrang en uiterlijk tegen 1 mei 2008 het gebruik van deze woningen stop te zetten en dit bij aangetekend schrijven aan mij te melden. Na 1 mei 2008 zal door mijn agentschap het gebruik van het magazijn als woonentiteiten gestaakt worden. Deze maatregel laat op alle verantwoordelijken.

Ik maak er u nu reeds attent op dat in toepassing van art. 146 van hetzelfde decreet van 18 mei 1999 eenieder die dit gebruik zal hebben voortgezet in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of de beschikking in kort geding, gestraft kan worden met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen. ..."

Rep. nr.:

A.R. - ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

De afdeling van Agentschap RWO Vlaanderen heeft op het voormelde pand ook stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld in het proces verbaal van 14 november 2007, daar werd vastgesteld dat er een inbreuk was gepleegd op de bestemmingsvoorschriften van het geldende BPA.

Bij schrijven van 27 februari 2008 werden zowel de vennootschap als de heer en mevrouw aangeschreven met het verzoek zich op 6 maart 2008 met alle bewijzen van betaling, huurcontract, keuringsattesten en eventuele akten van aan- of verkoop te begeven naar de wooninspectie.

De heer verklaarde op 6 maart 2008 naar aanleiding van zijn verhoor door de wooninspectie (zie proces verbaal wooninspectie van 6 maart 2008)

...
De met maatschappelijke zetel te is eigenaar van deze panden sinds september . De BVBA heeft het vruchtgebruik en ik ben de naakte eigenaar. Ikzelf ben zaakvoeder van de BVBA. Mijn vrouw, is geen vennoot in de

Ze heeft binnen de huwelijksgemeenschap wel een stuk van de eigendom van de panden aan de

De panden waren op dezelfde manier ingedeeld als nu. Ik heb dit als opbrengstwoning gekocht toen. De achterbouw was toen ook al ingericht als woongelegenheden. Wat de nummering betreft heeft de gemeente nagelaten om daar een nummering te geven. De nummering was er al toen ik dit kocht. Men wil het wel een nieuwe nummering geven maar de contracten lopen al, de domicilieringen zitten er op. Er komt van de gemeente geen voorstel om dit te regulariseren. Ik ben daar ook vragende partij voor om dit in orde te krijgen.

In de verkoopsakte staat een clause dat de verkopende partij verklaart dat de door hem opgerichte constructies alle nodige bouwtoelatingen verkregen hebben. Ik bezorg u een kopie van de verkoopsovereenkomst. Ik dacht dus bij aankoop dat dat allemaal vergund en in orde was.

In 1996 krijg ik een eerste pv dat stedenbouwkundig niet in orde is. Daarop heb ik de verkoper gedagvaard om hem te vervolgen inzake illegale verkoop. Ondertussen heb ik contact met de gemeente en die laat mij weten dat ze niet de intentie hebben om deze zaak hard te maken. Ze zouden de zaak laten rusten en een wijziging van het BPA zou tot de mogelijkheden behoord hebben. Dit staat jammer genoeg niet op papier. Ik was toen redelijk gerustgesteld. Ik heb de procedure t.a.v. de verkoper finaal stopgezet. Achteraf was dat misschien niet zo verstandig.

Verder hebben we altijd bewoning gehad in het volledige pand. Ik ben daar continu gemonitord door de gemeente. Toen de conformiteitsverplichting kwam heb ik mij daarvoor geïnformeerd, maar omdat dit afdwingbaar iets is heb ik dit niet aangevraagd.

De bewoning is verder gebeurd, maar door vandalisme van verschillende huurders waren verschillende studio's niet meer conform. Ze wilden een onbewoonbaarheid om zo sneller een sociale woning te bekomen. Daardoor

Rep. nr.:

A.R.- ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5° KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

zijn er verschillende besluiten geweest die telkens terug herroepen zijn nadat ik werken heb laten uitvoeren. ..."

De herstellvordering inzake het volledige pand werd op 1 december 2008 aan het parket overgemaakt, waar dit dossier evenwel recent werd geseponneerd.

2. Voorwerp van de vorderingen

2.1. Eiseres vraagt haar vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren; De verweerders dienvolgens te horen veroordelen tot het uitvoeren van de herstelmaatregel als voormeld aan de woning gelegen aan de te en deze opnieuw te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten, hetgeen impliceert het wegwerken van alle gebreken aan de woning tot er nul strafpunten overblijven op de technische verslagen;

Vervolgens vast te stellen voor recht dat het wegwerken van de gebreken aan de woning niet tot een wettige herstellvordering kan leiden, aangezien zulks een bestendinging van een bestaand stedenbouwkundig misdrijf zou inhouden;

Derhalve bijkomend te zeggen voor recht dat, in toepassing van art. 20bis van de Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, de verweerders ertoe worden verplijht over te gaan tot een herbestemming van de woning, door aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO en terug te brengen in een vergunde staat volgens het VCRO, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen tenzij dit om andere redenen en op basis van andere vigerende wetgeving verboden zou zijn;

Vervolgens te zeggen voor recht dat het herstel van de gebreken dient gerealiseerd te zijn binnen een termijn van 10 maanden te rekenen vanaf het tussen te komen vonnis en dat de verweerders de wooninspecteur na uitvoering dienen te verwittigen, zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode;

Dienvolgens te zeggen voor recht dat, voor het geval de plaats niet wordt hersteld binnen voormelde termijn, de wooninspecteur wordt gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien en de kosten op de verweerders kunnen worden verhaald;

Te zeggen voor recht dat aan de verweerders een dwangsom zal worden opgelegd van € 125 per dag vertraging en per verweerder voor de niet-uitvoering van het herstel;

Te zeggen voor recht dat de voormelde termijn geen dwangsomtermijn is en derhalve te rekenen is vanaf het verstrijken van de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn voor het herstel aan de woningen en hierbij uitdrukkelijk voor recht te zeggen dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is zoals bedoeld in artikel 1385bis, 4^{de} lid Ger.W.;

Rep. nr.:

A.R.

- ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

Tot slot te zeggen voor recht dat het vonnis uitvoerbaar dient te zijn bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel of hoger beroep.

Verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding.

Ondergeschikt, in de mate waarin de verweerders in het gelijk zouden worden gesteld - om volgende prejudiciële vraag te stellen:

'Schendt artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek (vóór de wijziging ervan bij de wet van 21 februari 2010) de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre de burgerlijke rechter krachtens dit artikeleenrechtsplegingsvergoeding kan opleggen aan het Vlaamse Gewest, vorderend of handelend in naam van het algemeen belang, terwijl dit conform art. 162 bis Sv. onmogelijk is voor de strafrechter?'

2.2. Verweerders vragen de vordering ontvankelijk doch af te wijzen als ongegrond, minstens te zeggen voor recht dat het uitvoeren van de werken binnen een termijn van 10 maanden onredelijk is en een maximum termijn op te leggen, minstens te zeggen voor recht dat het opleggen van een dwangsom ongegrond is en eiser te veroordelen tot de gedinkosten.

3. Beoordeling.

3.1. Verweerders zijn van oordeel dat

- de onbewoonbare studio's niet langer worden verhuurd daar de huurovereenkomsten werden opgezegd en aldus het pand niet langer gebruikt wordt als woning/bewoning zodat het opnieuw in overeenstemming is met de bestemming van het onroerend goed;
- de herstellvordering doelloos is geworden daar er een bouwvergunning is tussengekomen, dat deze vergunning wettig is en er aldus toepassing moet worden van gemaakt, dat de verleende vergunning de werkelijke toestand omvat. Verweerders hebben bovendien fiscale opschorting gekregen tot april 2014 zodat de huidige vordering zonder voorwerp is geworden;
- dat verweerders niet allen strafrechtelijk aansprakelijk zijn vermits ingeval de rechtspersoon, in casu verantwoordelijk wordt gesteld uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerd natuurlijke persoon kan enkel diegene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld;
- dat de uitvoering van de werken in een termijn van 10 maanden niet realistisch is en hen de maximum termijn moet worden verleend;
- uiterst ondergeschikt dat er geen dwangsom moet worden opgelegd en eveneens niet moet worden voorzien in een vonnis dat uitvoerbaar is bij voorraad;

Rep. nr.:

A.R.

- ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5° KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

3.2. Eiser stelt dat:

- door het tussenkomen van de vergunning de vordering niet zonder voorwerp is geworden vermits de overtreding blijft bestaan zolang de werken conform de vergunning niet daadwerkelijk werden uitgevoerd. Ook het feit dat er een fiscale opschorting werd verleend neemt de facto de overtreding niet weg.
- dat de studio's niet worden verhuurd neemt niet weg dat ze zijn ingericht als woning zonder daartoe over de nodige vergunningen te beschikken;
- dat er aldus wel degelijk sprake is van strijdig gebruik dat op straffe van een dwangsom moet worden stopgezet;
- ingeval van afwijzing van zijn vordering stelt eiser dat hij niet kan worden veroordeeld tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding, daar de rechtsplegingsvergoedingregeling enkel van toepassing is op private personen die in rechte treden om hun persoonlijk belang te behartigen met uitsluiting van de publieke partijen welke handelen in het belang van de maatschappij;
- ondergeschikt vragen verweerders voor zover de Rechtbank hem in het ongelijk zou stellen de volgende prejudiciële vraag te stellen: *'Schendt artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek (vóór de wijziging ervan bij de wet van 21 februari 2010) de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre de burgerlijke rechter krachtens dit artikeleenrechtsplegingsvergoeding kan opleggen aan het Vlaamse Gewest, vorderend of handelend in naam van het algemeen belang, terwijl dit conform art. 162 bis Sv. onmogelijk is voor de strafrechter?'*

3.3. De vordering wordt gebaseerd op:

1. Artikel 5 van de Wooncode dat stelt dat elke woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die door de Vlaamse regering nader worden bepaald:
 - 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
 - 2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
 - 3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
 - 4° de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
 - 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

Rep. nr.:

A.R.ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
 8° de toegankelijkheid.

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling. Een woning is ongeschikt indien deze op het technisch verslag minstens 15 strafpunten haalt.

2. [Art. 20bis § 1 van de Vlaamse Wooncode dat voorziet 'Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.]³ Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt. De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de ³[herstelmaatregelen]³ en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen ²[...], eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de ³[herstelmaatregelen]³. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar.'

Bij besluit van de administrateur-generaal van 1 augustus 2006 werd mevrouw aangewezen als wooninspecteur bevoegd voor het grondgebied van het Vlaams gewest, om de wanbedrijven als vermeld in artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers op te sporen en vast te stellen in een proces verbaal.

In toepassing van artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode is de wooninspecteur bevoegd om een herstellvordering uit te brengen voor de rechtbank, van de plaats waar het betrokken goed is gelegen.

Rep. nr.:

A.R.- ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

3.4. De vordering tot herstel inzake stedenbouw heeft geen persoonlijk karakter, maar strekt tot het doen verdwijnen van de onrechtmatige toestand die met betrekking tot het onroerend goed door de uitgevoerde werken of de gegeven bestemming is ontstaan.

De herstellvordering is een vordering in rem, dit wil zeggen dat de vordering gericht is op de zaak (de wederrechtelijke constructie) en niet op de persoon (de eigenaar, huurder, ...).

Het zakelijk karakter van de vordering tot herstel inzake stedenbouw heeft tot gevolg dat, onverminderd de toepassing van artikel 160 stedenbouwdecreet 1999, het onbelangrijk is te weten wanneer verweerders eigenaar zijn geworden van het pand en wie de overtreding heeft begaan daar de vordering ertoe strekt de onrechtmatige toestand te doen verdwijnen.

Eiser kan de vordering stellen lastens alle verweerders daar de eerste en tweede verweerders eigenaar zijn van de blote eigendom van het onroerend goed waarop de gevraagde zekerheidsmaatregel slaat, de eigenaar is van het vruchtgebruik van het onroerend goed waarop de gevraagde herstelmaatregel slaat en er in casu geen cumulatie van de aansprakelijkheden kan zijn daar alle verwerende partijen in een andere hoedanigheid optreden.

3.5. De Rechtbank stelt vast dat afdoende blijkt uit het proces verbaal van vaststelling van 14 november 2007 dat de betrokken studio's/7 woonentiteiten waarvan sprake niet voldoen aan de vereisten zoals voorzien in art. 5 van de wooncode.

Uit geen enkel element van het dossier blijkt dat verweerders de nodige werken hebben uitgevoerd teneinde de betrokken 7 woonentiteiten in overeenstemming te brengen met de vereisten van art.5 van de wooncode.

Verweerders brengen stukken bij waaruit blijkt dat zij herstellwerken hebben uitgevoerd doch deze slaan niet op de betrokken studio's, 7 woonentiteiten waarvoor de herstelmaatregel wordt gevraagd. De stukken dateren trouwens allen van voor de vaststellingen die zijn gebeurd volgens proces verbaal van 14 november 2007.

Het staat aldus vast dat verweerders bij inbreuk op de artt. 2, 3, 5, 6, 15, 17 en 20 van de Vlaamse Wooncode als verhuurder, onderverhuurder of diegene die h t goed ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode als hoofdverblijfplaats hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, door het verhuren van de 7 betrokken woonentiteiten gelegen aan de kadastraal gekend als en

Rep. nr.:

A.R. ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

Het feit dat de panden niet langer worden verhuurd verandert de facto niets aan de toestand van de panden en aan het feit dat de panden wel degelijk in die toestand die verweerders gekend was/diende te zijn werden verhuurd.

3.6. Het pand komt trouwens niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, vermits er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de voormelde studio's/woning.

De stad heeft proces-verbaal opgemaakt wat betreft de stedenbouwkundige inbreuken onder het refertenummer werd vastgesteld dat er een magazijn van 17,5 m. op 5,5 m. zonder vergunning werd omgevormd tot 7 woonentiteiten op hetzelfde perceel, onderdeel nr.

De rechtbank kan aldus het volledige herstel van het pand niet bevelen aangezien verweerders in dat geval via een rechterlijke titel zouden worden veroordeeld om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen, minstens het te bestendigen en/of in stand te houden.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet hebben bij het Wijzigingsdecreet van 29 april 2011 voorzien in art. 20bis van de Vlaamse Wooncode voor deze gevallen. Deze nieuwe bepaling is in werking getreden op 14 mei 2011.

De nieuwe regels zijn op 14 mei 2011 van toepassing geworden en de vraag stelt zich of art.20 bis van de Vlaamse Wooncode in casu kan worden toegepast op een overtreding die is begaan/vastgesteld en op een vordering die is ingesteld voor de inwerkingtreding van de gewijzigde Vlaamse Wooncode.

Het verbod op de retroactieve toepassing van de strafwet is opgenomen in art. 2, 1^{ste} lid van de Strafwet maar niet van toepassing op de niet-strafrechtelijke sancties en procedurewetten (zie ook C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht en Strafprocesrecht in Hoofdpijnen*, Antwerpen, Maklu, 2006, p. 109).

Voor deze niet-strafrechtelijke sanctie geldt art. 3 Ger.W., volgens hetwelk wetten op rechterlijke organisatie, bevoegdheid en rechtspleging van toepassing zijn op hangende rechtsgedingen en het algemeen beginsel volgens hetwelk de wet geen terugwerkende kracht heeft. Hieruit vloeit onder andere voort dat de nieuwe wet van toepassing is op toekomstige gevolgen van de onder de vroegere wet ontstane toestanden die zich voordoen of die voortduren onder vigeur van de nieuwe wet, voor zover die toepassing geen afbreuk doet aan de ondertussen onherroepelijk vastgestelde rechten (zie ook Cass. 3 juni 2004).

De niet-strafrechtelijke sanctie, zoals in casu de herstelmaatregel, kan derhalve toegepast worden vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet, en dit

Rep. nr.:

A.R

- ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

ongeacht de datum van het bewezen verklaarde feit (zie o.m. Cass. 29 november 2005 en Cass. 5 juni 1996).

Een herstelmaatregel is een bijzondere vorm van teruggave in toepassing van art. 44 van de Strafwet en is een tot strafvordering behorende burgerlijke maatregel en bijgevolg is het nieuwe voorwerp van de herstelmaatregel onmiddellijk van toepassing op de bewezen verklaarde feiten die dateren van voor 14 mei 2011.

3.7. Art. 20bis van de Vlaamse Wooncode voorziet nu dat de rechter aan de overtreder kan bevelen om werken uit te voeren aan het pand teneinde deze te laten voldoen aan de minimum kwaliteitsvereisten. Indien evenwel wordt vastgesteld dat dit onmogelijk is (zoals in casu ingevolge de ontbrekende stedenbouwkundige vergunning), dient de sloop of een herbestemming te worden bevolen.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen hebben geen keuze bij het vorderen van de herstelmaatregel, zodat de rechtbank evenmin keuze heeft bij het bepalen van de op te leggen herstelmaatregel:
- ofwel bestaat er geen beletsel om de principiële herstelmaatregel 'herstel van alle gebreken' op te leggen en moet zij dit dus ook doen;
- ofwel stelt de rechtbank vast dat er wel een (wettelijk of werkelijk) beletsel bestaat om herstel van alle gebreken op te leggen en moet de rechter de alternatieve herstelmaatregel herbestemming of sloop opleggen.

3.8. Verweerders werpen op dat de vordering achterhaald is ingevolge de bekomen vergunning tot sloop en het bekomen van een vergunning tot het oprichten van nieuwbouwappartementen waardoor verweerders eveneens een fiscale opschorting mochten bekomen.

De finaliteit van de herstellvordering is het herstel van de door de inbreuk verstoorde legaliteit, zodat zij eerst zonder voorwerp wordt nadat dit herstel daadwerkelijk een feit is, ofwel door het supprimeren van de wederrechtelijke gevolgen van de inbreuk, ofwel door het uitvoeren van de werken conform een bekomen (uitvoerbare en regelmatige) vergunning.

Zolang aldus de werken conform de bekomen bouwvergunning niet zijn uitgevoerd blijft de onrechtmatige toestand van het pand bestaan en kan de herstellvordering worden bevolen.

Gelet op het voorgaande is de Rechtbank aldus van oordeel dat de gevraagde maatregel kan worden bevolen.

3.9. Termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen

De rechtbank bepaalt een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel. Deze termijn moet evenredig zijn met de tijd die verweerders redelijkerwijze nodig hebben voor de materiële uitvoering van het bevel tot herstel.

Rep. nr.:

A.R. - ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

Eiser vraagt om de uitvoeringstermijn te bepalen op 10 maanden doch verweerders stellen dat dit niet realistische is en vragen hen de maximum uitvoeringstermijn te verlenen, welke in casu 2 jaar bedraagt.

Bij de beoordeling nopens de op te leggen uitvoeringstermijn dient de rechtbank enkel rekening te houden met de termijn welke verweerders nodig hebben om de werken uit te voeren.

Gelet op de omvang van de werken is de Rechtbank van oordeel dat verweerders de maximum termijn van 2 jaar kan worden verleend.

3.10. Eiser vordert het opleggen van een dwangsom van € 125 per dag vertraging bij nietnakoming van het bevel tot herstel.

Verweerders verzetten zich tegen het opleggen van een dwangsom daar de afbraakwerken naar hun zeggen zullen starten op 15.12.2011.

Art. 1385bis Ger.W. voorziet: 'De rechter kan op vordering van één der partijen de wederpartij veroordelen tot betaling van een geldsom, dwangsom genaamd, voor het geval dat aan de hoofdveroordeling niet wordt voldaan, onverminderd het recht op schadevergoeding indien daartoe gronden zijn. Een dwangsom kan echter niet worden opgelegd in geval van een veroordeling tot betaling van een geldsom, noch ten aanzien van de vorderingen ter zake van de nakoming van arbeidsovereenkomsten. De dwangsom kan ook voor het eerst in verzet of in hoger beroep worden gevorderd. De dwangsom kan niet worden verbeurd vóór de betekening van de uitspraak waarbij zij is vastgesteld. De rechter kan bepalen dat de veroordeelde pas na verloop van een zekere termijn de dwangsom zal kunnen verbeuren.'

Er kan een dwangsom worden opgelegd teneinde de tenuitvoerlegging te verzekeren van een maatregel die, ofschoon van burgerrechtelijke aard, behoort tot de strafvordering en die meer in het bijzonder bedoeld is om de tenuitvoerlegging te verzekeren van een bevel tot herstel van de plaats in de vorige staat (zie Benelux Hof, 6 februari 1992, Benelux Jur., 1992, 28, concl. O.M.; R.W., 1991-92, 1019, cond. O.M.; J.L.M.B., 1992, 589 noot; (Cass. AR 4627, 20 april 1993 (Van Den Abeele / Stad Brugge)); (Cass. AR 7156, 20 mei 1992 (Nusgens en Cox / Waals Gewest, Pellus en Lemaire)); (Cass. AR 3612, 10 maart 1992 (Adriaens / Vlaamse Gemeenschap))).

Dergelijke dwangsom is derhalve geenszins een ongeoorloofd drukkingsmiddel daar deze enkel wordt opgelegd met het oog op het verzekeren van een opgelegde maatregel.

De veroordeling om iets doen, waaraan, voor het geval aan die hoofdveroordeling niet wordt voldaan, de verbeurte van een dwangsom wordt gekoppeld, moet door de dwangsom-rechter voldoende nauwkeurig worden geformuleerd. Wanneer hij de uitvoering van herstelwerken volgens bepaalde modaliteiten gelast, dient hij de hierbij in acht te nemen richtlijnen desgevallend zelf te preciseren. (Art. 1385bis en 1385quater Ger.W.).

Rep. nr.:

A.R.- ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

Uit artikel 1385bis derde lid Ger. W. volgt dat de dwangsom slechts kan verbeuren vanaf de betekening van de beslissing waarbij ze wordt opgelegd. De *ratio legis* van die bepaling is te verhinderen dat de veroordeelde zou worden verrast en de dwangsom zou verbeuren ten gevolge van een hem onbekende uitspraak. Door de betekening wordt de veroordeelde officieel ingeficht van de veroordeling die tegen hem werd uitgesproken onder verbeurte van een dwangsom en wordt hij tevens door de schuldeiser ervan op de hoogte gebracht dat deze de nakoming van de uitspraak wenst. De betekening heeft zodoende een dubbel opzet.

De rechtbank is van oordeel dat in casu gelet op de termijn van 2 jaar welke aan verweerders wordt verleend voor de uitvoering van de herstelmaatregel er geen reden voorhanden is om in toepassing van art.1385 bis Ger.W. nog een bijkomende termijn op te leggen. Om die reden sluit de rechtbank deze termijn dan ook uitdrukkelijk uit.

De Rechtbank is wel van oordeel dat een dwangsom van € 50 per dag vertraging (en niet per verweerder) passend is.

4. Uitvoerbaarheid bij voorraad

Eiser vraagt het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande elk verhaal en zonder borgstelling noch kantonnement.

Wat de gevraagde uitvoerbaarheid bij voorraad betreft, dient gesteld dat zulks niet automatisch kan worden toegestaan en een verzoek daartoe slechts kan worden ingewilligd in geval van bijzondere omstandigheden die blijken hetzij uit de behandeling van de zaak zelf hetzij uit de gegevens aangereikt door de verzoekende partij.

Dit klemt des te meer daar overeenkomstig artikel 1397 Ger.W. verzet en hoger beroep tegen eindvonnissen de tenuitvoerlegging daarvan schorsen en de uitvoerbaarheid bij voorraad zoals voorzien in artikel 1398 Ger.W. klaarblijkelijk de uitzondering is.

Een "automatisch" zonder enige motivering en ingaande op een evenzeer niet gemotiveerd verzoek tot voorlopige tenuitvoerlegging toestaan van deze tenuitvoerlegging, is derhalve kennelijk strijdig met de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek (vgl. Rb. Mechelen, 24 juni 1991, T.B.B.R., 1994(verkort), noot Broeckx, K.).

In casu zijn er geen bijzondere omstandigheden die bij voorraad de uitvoerbaarverklaring rechtvaardigen en evenmin wordt dit verzoek door eiser gemotiveerd.

Rep. nr.:

A.R. - ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:

5. De gedingkosten

Gezien de gegrondheid van de hoofdvordering worden de gedingkosten verbonden aan deze hoofdvordering ten laste van verweerders gelegd.

Vermits eiser van oordeel is dat de RPV regeling enkel van toepassing is op private partijen die in rechte treden om hun persoonlijk belang te behartigen en niet op publieke partijen welke handelen in het belang van de maatschappij, vraagt hij geen veroordeling van verweerder tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding.

**OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,
Rechtsdoende op tegenspraak en in eerste aanleg,**

Alle andere, meeromvattende en tegenstrijdige middelen en conclusies van de hand wijzend;

Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt verweerders tot het uitvoeren van de herstelmaatregel aan de woning gelegen aan de en deze opnieuw te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten, hetgeen impliceert het wegwerken van alle gebreken aan de woning tot er nul strafpunten overblijven op de technische verslagen;

Stelt voor recht vast dat het wegwerken van de gebreken aan de woning niet tot een wettige herstellvordering kan leiden, aangezien zulks een bestendinging van een bestaand stedenbouwkundig misdrijf zou inhouden;

Zegt aldus bijkomend voor recht dat, in toepassing van art. 20bis van de Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, verweerders ertoe worden verplicht over te gaan tot een herbestemming van de woning, door aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO en terug te brengen in een vergunde staat volgens het VCRO, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen tenzij dit om andere redenen en op basis van andere vigerende wetgeving verboden zou zijn;

Zegt voor recht dat het herstel van de gebreken dient gerealiseerd te zijn binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf het tussen te komen vonnis en dat de verweerders de wooninspecteur na uitvoering dienen te verwittigen, zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode;

Zegt voor recht dat, voor het geval de plaats niet wordt hersteld binnen voormelde termijn, de wooninspecteur wordt gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien en de kosten op de verweerders kunnen worden verhaald;

Rep. nr.:

A.R. - ZITTING VAN 30 MAART 2012 - 5^e KAMER - B.Z.

Bundel nr.:


Zegt voor recht dat aan de verweenders een dwangsom zal worden opgelegd van € 50 per dag vertraging voor de niet-uitvoering van het herstel;

Zegt voor recht dat de voormelde termijn geen dwangsomtermijn is en derhalve te rekenen is vanaf het verstrijken van de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn voor het herstel aan de woningen en hierbij uitdrukkelijk voor recht te zeggen dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is zoals bedoeld in artikel 1385bis, 4^{de} lid Ger.W.;

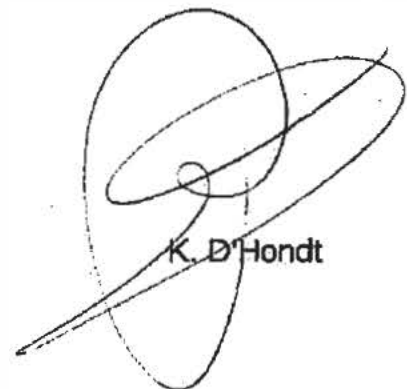
Veroordeelt verweenders tot de kosten van het geding in hoofde van eiser begroot op dagvaardingskosten 336,56 € en overschrijving hypotheekantoor € 118,75.

Aldus gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting van **VRIJDAG DERTIG MAART TWEEDUIZEND EN TWAALF**, van de vijfde kamer, zitting houdende in burgerlijke zaken, der rechtbank van eerste aanleg, zetelend te Dendermonde;

Aanwezig: K. D'Hondt, rechter, voorzitter van de vijfde kamer
A. Bogman, griffier.



A. Bogman



K. D'Hondt