



Uitgifte

Datum van uitspraak 26 juni 2025	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:
Rolnummer			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederecht van het vierde kanton Brugge

VONNIS

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

- ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder
nummer die haar zetel heeft te

met als advocaat meester die kantoor houdt te

eisende partij

- met rijksregisternummer die woont te

met als advocaat meester die kantoor houdt te

verwerende partij

Procedure

De zaak werd ingeleid bij verzoekschrift neergelegd op 25 april 2025.

De partijen werden gehoord op de openbare zittingen van 19 juni 2025.

De vrederechter nam kennis van het dossier van rechtspleging en van de door partijen neergelegde overtuigingsstukken.

De wet van 15 juni 1935 inzake het gebruik van talen in gerechtszaken werd in acht genomen.

Motivering

I. DE VOORNAAMSTE FEITEN, STANDPUNTEN EN EISEN VAN DE PARTIJEN

1. De eisende partij zet uiteen dat zij vanaf 1 januari 2010 voor onbepaalde duur het appartement
gelegen te erhuurd heeft aan de verwerende partij

De huidige maandelijkse huur bedraagt € 782,58.

De eisende partij heeft een onderzoek gestart naar domiciliefraude daar er een vermoeden was dat hij nauwelijks in het appartement verbleef en dat gezien de responstijd brieven meerdere maanden later was, er bij huurachterstand geen contact was, aannemers niet binnen geraakten voor EPC en tot slot op basis van verklaringen van burens.

Uit de informatie van het Parket bleek dat de verwerende partij diplomatieke immuniteit genoot en de klacht afgehandeld werd zonder gevolg. Uit het strafdossier blijkt dat de verwerende partij diplomaat is bij de Verenigde Naties, hij tewerkgesteld is in Congo en een inkomen van € 10.759,38 per maand ontvangt (op datum 6 april 2023), hij slechts sporadisch eens naar België komt, er een extreem laag verbruik is op het adres.

Hieruit wordt afgeleid dat de verwerende partij vanaf minstens augustus 2021 het appartement niet heeft bewoond, hetgeen een inbreuk uitmaakt op artikel 6.20 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 9 van de huurovereenkomst. Domiciliefraude maakt een ernstige inbreuk uit op de huurovereenkomst,

waardoor zowel de huur werd opgezegd om te eindigen op 31 juli 2025 als tegelijkertijd een procedure in huurontbinding werd opgestart.

Uit dien hoofde wordt in hoofdorde de ontbinding gevraagd met vordering tot veroordeling achterstallige huur van € 8.624,43 (tot en met juni 2025), met bevel tot ontruiming en machtiging tot uitdrijving binnen de maand na betekening tussen te komen vonnis, een wederverhuringsvergoeding van € 2.347,74.

Ondergeschikt wordt gevraagd om de opzeg geldig te verklaren en te zeggen voor recht dat de huur een einde neemt op 31 juli 2025, tevens met bevel tot ontruiming en met machtiging uitdrijving uiterlijk 31 juli 2025, een bezettingsvergoeding van € 26,00 per dag vanaf 1 augustus 2025, voorbehoud voor de huurschade, de afrekeningen en de vrijgave huurwaarborg.

Ook wordt de veroordeling van de verwerende partij in de gerechtskosten gevraagd waarbij de rechtsplegingsvergoeding op € 1.883,72 wordt begroot.

2. Op de zitting van 22 mei 2025 heeft de vrederechter (gelet op de verwijzing in het inleidend verzoekschrift naar de diplomatieke immuniteit in kader van de strafklacht) aan de partijen gevraagd om standpunt in te nemen omtrent de toepassing van artikel 31 van het Verdrag van Wenen van 18 april 1961 (diplomatieke immuniteit) en werd aan de verwerende partij gevraagd om het bewijs bij te brengen van de inschrijving als diplomaat bij Buitenlandse Zaken.

3. De verwerende partij heeft op 4 juni 2025 besluiten opgemaakt waarin de domiciliefraude wordt betwist, doch niet geantwoord wordt op de vragen van de vrederechter.

Hij stelt wel dat hij afwisselend in België en in Congo verblijft. Als hij in België is dan verblijft hij in zijn appartement.

Ook voegt hij toe dat de eisende partij reeds sedert 2016 op de hoogte is van zijn tewerkstelling in het buitenland.

Hij vraagt om de vordering af te wijzen als ongegrond.

4. Op de zitting van 5 juni 2025 heeft de verwerende partij een pleitnota neergelegd waarin verwezen wordt naar rechtsleer en rechtspraak omtrent de immuniteit van diplomaten, zonder hieraan gevolgen te koppelen.

De zaak werd uitgesteld naar de zitting van 12 juni 2025 zodat de eisende partij ook standpunt kon innemen omtrent de toepassing van het verdrag van Wenen. Alsook werd de verwerende partij nogmaals verzocht om een bewijs voor te leggen van de inschrijving als diplomaat in België alsook zijn inkomsten over de periode 2024-2025 bij te brengen in de procedure.

5. In de besluiten van 17 juni 2025 benadrukt de eisende partij dat het bewijs van diplomatiek onschendbaarheid niet wordt bijgebracht in de procedure. Ook stelt de eisende partij dat uit niets blijkt dat de verwerende partij met een diplomatieke zending gelast is. Hij zou aangesteld zijn bij een lokale missie van de Verenigde Naties in de Democratische Republiek Congo. In het strafdossier wordt louter een oude laissez-passer (vrije vertaling: doorgangsbewijs) van de Verenigde naties (een UNLP) gevoegd.

De verwerende partij geniet hoogstens de bescherming die voorzien is in artikel 105 van het Handvest van de Verenigde Naties en bijgevolg de voorrechten en immuniteiten die noodzakelijk zijn voor een onafhankelijke uitoefening van hun functies in verband met de Organisatie. In uitvoering hiervan heeft de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties het verdrag nopens de voorrechten en de immuniteiten aangenomen op 13 februari 1946, waartoe België is getreden.

Overeenkomstig artikel 5 sectie 18 genieten gewone functionarissen alleen een functionele immuniteit, beperkt tot woorden, door hen gesproken of geschreven, en alle handelingen door hen verricht in hun officiële hoedanigheid.

Ondergeschikt benadrukt de eisende partij dat de immuniteit overeenkomstig het Verdrag van Wenen enkel geldt voor de rechtsmacht in de ontvangende staat. Gezien de verwerende partij niet is uitgezonden naar België geniet hij geen immuniteit. Buiten de ontvangende staat geniet de diplomaat overeenkomstig artikel 40 van het Verdrag van Wenen enkele immuniteit en voorrechten in zoverre die noodzakelijk zijn voor de doorreis en terugreis naar zijn post of naar zijn eigen land. Het Hof van Cassatie oordeelde in een arrest van 2 januari 2019 dat artikel 40 enkele van toepassing is op de reis tussen het thuisland en de diplomatieke post in de context van een diplomatieke opdracht.

De huur van een sociaal huurappartement in België valt aldus de eisende partij niet onder de artikels 31 en 40 van het Verdrag van Wenen.

II. BEOORDELING VREDERECHTER

1) de burgerlijke immuniteit en de rechtsmacht

1. In het inleidend verzoekschrift werd gesteld dat de strafklacht wegens domiciliefraude lastens de verwerende partij afgehandeld werd zonder gevolg daar de verwerende partij over strafrechtelijke immuniteit zou genieten.

Gezien de vrederechter mogelijks geen rechtsmacht heeft om te oordelen op burgerlijk gebied, werden de partijen gevraagd om (1) standpunt in te nemen omtrent de toepassing van artikel 31 van het Verdrag van Wenen van 18 april 1961 inzake diplomatiek verkeer en (2) om het bewijs bij te brengen van inschrijving als diplomaat bij de FOD buitenlandse zaken.

Artikel 31 van het Verdrag van Wenen stelt het volgende:

1. De diplomatieke ambtenaar geniet immuniteit ten aanzien van de rechtsmacht in strafzaken van de ontvangende Staat. Hij geniet eveneens immuniteit ten aanzien van de burger- en administratiefrechtelijke rechtsmacht van die Staat, met uitzondering van de volgende gevallen:

a) een zakelijke actie betreffende particuliere onroerende goederen die gelegen zijn op het grondgebied van de ontvangende Staat, tenzij hij deze onroerende goederen onder zich heeft ten behoeve van de zendstaat voor de werkzaamheden van de zending;

b) een geding betreffende erfopvolging waarin de diplomatieke ambtenaar als particulier en niet ten behoeve van de zendstaat betrokken is als uitvoerder van een uiterste wilsbeschikking, bewindvoerder, erfgenaam of legataris;

c) een geding betreffende een door de diplomatieke ambtenaar in de ontvangende Staat buiten zijn officiële werkzaamheden om verrichte handels- of beroepsbezigheden.

2. Een diplomatieke ambtenaar is niet verplicht om als getuige op te treden.

3. Ten aanzien van een diplomatieke ambtenaar mogen alleen in de onder a), b) en c) van lid 1 van dit artikel bedoelde gevallen executoriale maatregelen worden genomen en alleen dan indien de desbetreffende maatregelen kunnen worden genomen zonder inbreuk te maken op de onschendbaarheid

van zijn persoon of zijn woning.

4. De immuniteit van een diplomatieke ambtenaar ten aanzien van de rechtsmacht van de ontvangende Staat verleent hem geen immuniteit ten aanzien van de rechtsmacht van de zendstaat

Het Hof van Cassatie oordeelde dat huurgeschillen niet vallen onder de uitzondering zoals bedoeld in artikel 31, 1 a) van het Verdrag (zie: Cassatie 4 oktober 1984, Cass. 28 oktober 2016, waardoor een diplomatiek ambtenaar burgerlijk immuniteit zou kunnen genieten. Deze problematiek heeft ook reeds het voorwerp uitgemaakt van een schriftelijke vraag binnen de Senaat nr. 5-10455 van 26 november 2013 inzake de problematiek van achterstallige huur en schade bij buitenlandse diplomaten en de (enige) optie bleek erin te bestaan om de Directie-Generaal van het Protocol en Veiligheid in kennis te stellen en dat in een poging om het geschil minnelijk op te lossen.

2. De vraag stelt zich of de verwerende partij diplomatiek ambtenaar is en indien hij burgerlijk immuniteit geniet.

Uit nazicht van de stukkenbundel van de eisende partij en meer specifiek het strafdossier (stuk 4 eisende partij), blijkt dat de klacht voor domiciliefraude kenbaar werd gemaakt aan de Verenigde Naties en de Verenigde Naties bij schrijven van 5 april 2023 verwezen heeft naar artikel 105 lid 1 van het Handvest van de Verenigde Naties en het in uitvoering hiervan op 13 februari 1946 door de Algemene Vergadering aangenomen Verdrag nopens de voorrechten en de immuniteiten. Daarnaast werden een aantal documenten overgemaakt, waaronder een loonstrook van maart 2023 en een afdruk van het personeelsfiche waaruit blijkt dat de verwerende partij op 9 oktober 2018 gestart is als "Civil Affairs Officer" (vrije vertaling: burgerzakenfunctionaris) met als "duty station" (vrije vertaling: standplaats) Kinshasa in de democratische republiek Congo. Afsluitend wordt gesteld dat het antwoord van de Verenigde Naties en de overgemaakte documenten alleen mogen gebruikt worden in kader van de strafklacht en navolgende procedures. Huidige procedure kadert binnen de domiciliefraude.

De Verenigde Naties verwijst in voormeld schrijven naar de voorrechten en immuniteiten, zodat mag aangenomen worden dat de verwerende partij een diplomaat of functionaris is die aanspraak kan maken op voorrechten en immuniteiten.

Overeenkomstig het verdrag van Wenen geniet het hoofd en de leden van de zending privileges en immuniteiten in de ontvangende staat.

Artikel 29 van het Verdrag van Wenen waarborgt de onschendbaarheid door de ontvangende Staat, net zoals de diplomatiek ambtenaar overeenkomstig artikel 31 van het Verdrag van Wenen immuniteit geniet ten aanzien van de rechtsmacht in strafzaken van de ontvangende Staat en ten aanzien van de burger- en administratiefrechtelijke rechtsmacht van de ontvangende Staat.

Dat wordt ook expliciet herhaald in artikel 39 van het Verdrag van Wenen: "Een ieder die recht heeft op voorrechten en immuniteiten geniet deze vanaf het ogenblik waarop hij het grondgebied van de ontvangende Staat betreedt om zijn functies te aanvaarden of, indien hij zich reeds op het grondgebied van die Staat bevindt, vanaf het ogenblik waarop kennisgeving van zijn aanstelling wordt gedaan aan het Ministerie van Buitenlandse Zaken of aan een ander overeengekomen ministerie.", met dien verstande dat de onschendbaarheid en immuniteiten ook verleend worden als deze noodzakelijk zijn voor de doorreis of terugkeer.

Overeenkomstig artikel 10 van het Verdrag van Wenen dient aan het ministerie van Buitenlandse Zaken van de ontvangende Staat of overeengekomen ministerie melding te worden gedaan van de leden van de zending.

vrederecht van het vierde kanton Brugge

Uit de informatie van de Verenigde Naties blijkt dat de verwerende partij tewerkgesteld is als burgerzakenfunctionaris en hij gestationeerd is in Kinshasa in de Democratische Republiek Congo.

België is dus niet de ontvangende Staat.

Een bewijs van de zending van de verwerende partij naar België, voorwerp van de vraagstelling van de vrederechter, ligt ook niet voor.

Daar komt nog bij dat de problematiek van de sociale huur losstaat van een doorreis of terugkeer.

Bijgevolg kan de verwerende partij zich niet steunen op de immuniteiten en voorrechten uit het Verdrag van Wenen.

3. Stelt zich vervolgens de vraag of er nog bijkomende voorrechten en immuniteiten voorzien zijn voor de medewerkers van de Verenigde Naties.

Hoger werd verwezen naar het schrijven van de Verenigde Naties van 5 april 2023 (stuk 4 eisende partij), waarin verwezen wordt naar het artikel 105 lid 1 van het Handvest van de Verenigde Naties en het in uitvoering hiervan door de Algemene Vergadering aangenomen Verdrag van nopens de voorrechten en de immuniteiten van de Verenigde Naties van 13 februari 1946.

Artikel 104 van het Handvest van de Verenigde Naties van 1953 stelt *“de Organisatie zal op het gebied van haar Leden zodanige rechtsbevoegdheid bezitten, als nodig zal zijn voor de uitoefening van haar functies en het verwezenlijken van haar Doeleinden”*

Het artikel 105 lid 1 van het Handvest stelt *“1. De Organisatie zal op het gebied van ieder van haar Leden zodanige voorrechten en immuniteiten genieten, als nodig zullen zijn voor het verwezenlijken van haar Doeleinden.”*

De sociale huur aangegaan door de verwerende partij staat los van de uitoefening van de functies van de Verenigde Naties en de verwezenlijking van de doeleinden van de Verenigde Naties.

In uitvoering van de artikels 104 en 105 van het Handvest werd op 13 februari 1946 door de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties een Verdrag aangenomen nopens de voorrechten en de immuniteiten, waartoe België is toegetreden op 25 september 1948 (Wet van 28 augustus 1948, Belgische Staatsblad 15-16-17 november 1948 pag. 9184 en volgende).

Het artikel II sectie 2 tot 4 heeft betrekking op de bescherming van eigendommen, fondsen en bezitting van de Verenigde Naties. De sociale huur aangegaan door de verwerende partij staat hier volledig los van.

Het artikel V vervolgens heeft betrekking op de immuniteit van de functionarissen en de Secretaris-Generaal:

“Sectie 18

De functionarissen van de Verenigde Naties zullen

- a) vrijgesteld zijn van rechtsvervolging met betrekking tot woorden door hen gesproken of geschreven, en alle handelingen door hen verricht in hun officiële hoedanigheid;*
- b) vrijgesteld zijn van belasting op salarissen en emolumenten, welke door de Verenigde Naties aan hen orden uitbetaald;*

- c) te samen met hun echtgenoten en van hen afhankelijke verwanten vrijgesteld zijn van immigratiebeperkingen en vreemdelingenregistratie;
- d) dezelfde voorrechten met betrekking tot faciliteiten nopens het wisselen van geld als verleend ontvangen als verleend worden aan ambtenaren van vergelijkbare rang, die deel uitmaken van diplomatieke zendingen bij de betrokken Regering;
- e) te samen met hun echtgenoten en van hen afhankelijke verwanten dezelfde repatriëringsfaciliteiten ontvangen in de tijden van internationale crisis als personen die met een diplomatieke zending zijn gelast;
- f) het recht hebben hun huisraad en goederen vrij van rechten in te voeren de eerste maal, dat zij hun post aanvaarden in **het betreffende land**.

Sectie 19

Behalve de immuniteiten en voorrechten, die aangegeven zijn in sectie 18, zullen aan de Secretarissen-Generaal met betrekking tot hen zelf, hun echtgenoten en minderjarige kinderen de voorrechten en immuniteiten, vrijstellingen en faciliteiten worden toegestaan, welke overeenkomstig het internationale recht worden toegestaan aan hen, **die met een diplomatieke zending belast zijn**.

Sectie 20

Voorrechten en immuniteiten worden aan de functionarissen verleend in het belang van de Verenigde Naties en **niet voor het persoonlijke van deze individuele functionarissen**. De Secretaris-Generaal zal het recht en de plicht hebben afstand te doen van de immuniteit van een functionaris, telkens wanneer naar haar oordeel de immuniteit aan de loop van de gerechtigheid in de weg zou staan en afstand van de immuniteit kan worden gedaan, zonder dat inbreuk wordt gemaakt op de belangen van de Verenigde Naties. In het geval het de Secretaris-Generaal betreft, zal de Veiligheidsraad het recht hebben afstand te doen van de immuniteiten.

Uit het antwoord van de Verenigde Naties blijkt dat de verwerende partij tewerkgesteld is als burgerzakenfunctionaris en hij gestationeerd is in Kinshasa in de Democratische Republiek Congo.

De sociale huur aangaan door de verwerende partij in België, heeft geen betrekking op woorden of handelingen verrichting in de officiële hoedanigheid, noch gaat het over handelingen in het belang van de Verenigde Naties.

4. Bijgevolg kan de verwerende partij zich niet steunen op de immuniteiten en voorrechten uit het Verdrag van Wenen en evenmin op de voorrechten en immuniteiten uit het Verdrag van op 13 februari 1946 nopens de voorrechten en de immuniteiten van de Verenigde Naties.

De vrederechter is bijgevolg bevoegd om te oordelen.

2) de sociale huur en de verplichtingen (domiciliefraude)

1. Bij huurovereenkomst van 27 november 2009 heeft de eisende partij het appartement gelegen te verhuurd aan de verwerende partij. (stuk 1 eisende partij)

De huur heeft een aanvang genomen op 1 december 2009.

Vredegerecht van het vierde kanton Brugge

Hierop is de Vlaamse Codex Wonen, de huurbepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek (afdeling 1 en 2 van boek III, titel VII, Hoofdstuk II) van toepassing, naast de bepalingen van de huurovereenkomst.

2. Overeenkomst artikel 9 van de huurovereenkomst dient de huurder de woning te bestemmen tot zijn hoofdverblijfplaats en laat hij zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waarin de woning ligt.

Overeenkomstig artikel 6.20, 1° Vlaamse Codex Wonen heeft de huur als verplichting: *“1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;”*

Het Hof van Cassatie bevestigde reeds in het arrest van 10 februari 1983

, onder de toenmalige Huisvestingcode (thans de Vlaamse Codex wonen), dat de huurder de verplichting heeft om, als tegenprestatie voor de voordelen die hij geniet, de hem krachtens de sociale huisvestingswetgeving toegekende woning effectief te bewonen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben immers tot doel aan de misdeelde groepen van de bevolking bescheiden woningen te verhuren waarvan de huurprijzen niet hoger zijn dan hetgeen de begunstigden kunnen betalen.

Artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt in dat opzicht *“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”*

Het begrip “hoofdverblijfplaats” wordt gedefinieerd in artikel 1.3, 21° van de Vlaamse Codex wonen *“de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft”*.

Niet-bewoonde sociale huurwoningen zijn onaanvaardbaar, aangezien dat bijdraagt tot de verlenging van de wachtlijsten in de sociale huur voor de personen die écht woonbehoefstig zijn. Het plegen van domiciliefraude ondermijnt bovendien het stelsel van de sociale zekerheid, waar het sociale huurstelsel een deel van uitmaakt. De schending van deze bewoningsverplichting van een sociale huurwoning is daarom ook een strafrechtelijk misdrijf. (zie tevens Vred

en Tom Van Dromme, Domiciliefraude in de sociale huur, Postal Memorialis 1 december 2023, D90/7)

3. De eisende partij is eind 2022 een onderzoek gestart naar domiciliefraude daar er een vermoeden was dat de verwerende partij nauwelijks in het appartement verbleef en dat gezien de responstijd brieven meerdere maanden later was, er bij huurachterstand geen contact was, aannemers niet binnen geraakten voor EPC en tot slot op basis van verklaringen van bureaus.

De verwerende partij brengt geen stukken bij waaruit ook maar zou blijken dat hij effectief en gewoonlijk verblijft in het huurappartement.

In zijn besluiten volstaat de verwerende partij met aan te halen dat hij afwisselend in België en in Congo verblijft en als hij in België is hij dan in zijn appartement verblijft.

Uit het strafdossier (stuk 4 eisende partij) blijkt dat :

Vredegerecht van het vierde kanton Brugge

- uit een telefonisch onderhoud tussen de politiediensten en de verwerende partijen van 12 december 2022 (naar aanleiding onderzoek hoofdverblijfplaats door de verwerende partij) geantwoord wordt door de verwerende partijen dat hij voornamelijk in Congo verblijft als VN-diplomaat en dat hij af en toe naar België komt;
- op het verhoor van 13 december 2022 de verwerende partij stelt : *"ik ben diplomaat voor de VN in Congo en moet voor mijn werk telkens voor 2 maanden naar Congo. Telkens heb ik dan 1 week daartussen dat ik terug in België verblijf op mijn adres."*;
- de verwerende partij op 12 december 2023 geland is in Brussel, hij op 13 december 2023 naar Brugge is gekomen voor het verhoor en hij hiertoe een voertuig gehuurd had voor periode 12 december tot 15 december 2023;
- de Politie navraag gedaan heeft bij de Verenigde naties die bevestigen dat de verwerende partij bij hen in dienst is als "Civil Affairs Officier of the DSRSG (Resident Coordinator/Humanitarian Coordinator" in Kinshasa, Democratische Republiek van Congo (vrije vertaling : burgerzakenfunctionaris die gestationeerd is in Kinshasa in de Democratische Republiek Congo). Er wordt een loonstrook gevoegd wordt waaruit blijkt dat hij voor de maand maart 2023 een bedrag van 11.741,30 USD heeft ontvangen of omgerekend 10.759,38 euro.
- uit contact met zijn ex-vriendin blijkt dat haar dochter goed contact heeft met de verwerende partij , hij volgens haar in Congo werkt en hij maar af en toe eens naar België zou terugkeren. Zij deelt ook mee dat zijn post uitgehaald wordt door zijn onderbuurvrouw;

Uit het onderzoek van Wonen Vlaanderen naar de domiciliefraude, blijkt dat er een extreem laag verbruik was in de periode september 2019 tot augustus 2021 en er geen verbruik meer was in de navolgende periode tot september 2024 (zijnde de einddatum bekomen informatie bij Fluvius) (stuk 7 eisende partij):

Ik heb de verbruiksgegevens opgevraagd bij Fluvius.

Het elektriciteitsverbruik ziet er als volgt uit:

Periode	Verbruik in kWh	Omgezet naar 1 jaar (+/-)
13/09/2019 - 20/07/2020	214	251
20/07/2020 - 20/08/2021	483	445
20/08/2021 - 1/09/2022	9	9
1/09/2022 - 1/09/2023	2	2
1/09/2023 - 1/09/2024	2	2

Een normaal elektriciteitsverbruik situeert zich tussen de 1200 en 3500 kWh/jaar.

Periode 09/2019 – 20/08/2021 was er een extreem laag verbruik (onder de 600 kWh).

Vanaf 20/08/2021 is er geen verbruik meer en dus een overduidelijke niet-bewoning minstens sedert 8/2021.

Ik adviseer in dit dossier dan ook de ontbinding van de huurovereenkomst en de terugvordering van de sociale korting (indien nog geen maximale huurprijs werd aangerekend in die periodes). Zoals telefonisch besproken kan u reeds de huurovereenkomst opzeggen in afwachting van een zitting voor het vredegerecht.

Er is een duidelijke inbreuk op artikel 6.20 eerste lid, 1° VCW dat stelt dat de huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en er gedomicilieerd moet zijn. Een huurder heeft in de woning zijn hoofdverblijfplaats als hij er effectief en gewoonlijk verblijft (art. 1.3, §1, eerste lid, 21° VCW). Domiciliefraude wordt gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk op de huurdersverplichtingen dewelke de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben. (art. 6.33, eerste lid VCW)

Naast het feit dat betrokkene de woning niet bewoont kan men zich ook de vraag stellen of een diplomaat met een netto maandinkomen van meer dan 10.000 euro tot de doelgroep van een sociale huurder dient gerekend te worden.

Vrederecht van het vierde kanton Brugge

Het energieverbruik in een woning, is een belangrijk bewijselement om niet-bewoning aan te tonen. Wanneer er geen elektriciteit wordt verbruikt, kan niet worden aangenomen dat de huurder er effectief woont (zie tevens Vred.

4. De verwerende partij haalt nog aan in besluiten dat de eisende partij reeds sedert 2016 op de hoogte was van zijn tewerkstelling in het buitenland, waarop de eisende partij repliceert dat hij toen louter aangehaald had dat hij voor een NGO werkte.

Uit de recentere e-mails van 2022 blijkt dat de verwerende partij (stuk 1 verwerende partij) voor de Verenigde Naties werkt en hij stelt vrijgesteld te zijn van belastingen vanwege de moeilijke omstandigheden waaronder zij in oorlogsgebieden werken.

De vrederechter is van oordeel dat de tewerkstelling losstaat van de verplichtingen tot effectief verblijf in België.

De klacht wegens domiciliefraude werd toen ook in november 2022 neergelegd en het onderzoek heeft een ganse tijd in beslag genomen.

5. De vrederechter is van voordeel dat uit het onderzoek van de politiediensten en gelet op het extreem laag energieverbruik (stukken 4 en 7 eisende partij en randnummer 3) het bewezen voorkomt dat de verwerende partij niet effectief en gewoonlijk verblijft in het huurappartement, hetgeen een inbreuk uitmaakt op artikel 6.20 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 9 van de huurovereenkomst.

3) domiciliefraude, onbetaalde huur: sanctie

1. Domiciliefraude maakt een ernstige inbreuk uit op de huurovereenkomst, waardoor de huur kan opgezegd worden op grond van artikel 6.33, eerste lid, 2° Vlaamse Codex Wonen alsook de huur kan ontbonden worden in het nadeel van de huurder.

2. Overeenkomstig artikel 1728 oud Burgerlijk wetboek is de huurder ertoe gehouden om de huurprijs te voldoen op de bepaalde termijnen.

Overeenkomstig artikel 6 van de huurovereenkomst is de huur betaalbaar voor de tiende van elke maand.

Uit het overzicht van de eisende partij blijkt dat de onbetaalde huur tot en met de maand juni 2025 opgelopen is tot een bedrag van € 8.624,43 (stuk 11 eisende partij), hetgeen mede veroorzaakt is door de sociale korting die moeten terugbetaald worden ingevolge de domiciliefraude (stuk 8 eisende partij). De sociale korting is een subsidie, zijnde een korting op de normale huurprijs, die door de gemeenschap wordt toegekend aan sociale huurders in functie van hun persoonlijke financiële en gezinssituatie.

Daar komt nog bij dat uit de loonbrief van maart 2023, zoals overgemaakt door de Verenigde Naties, blijkt dat de verwerende partij een maandinkomen heeft van 11.741,30 USD of omgerekend 10.759,38 euro. (stuk 4 eisende partij)

De verwerende partij meent niettemin aanspraak te kunnen maken op sociale korting, zie diengaande zijn e-mail van 23 november 2022 waarin hij stelt dat hij geen aanslagbiljet kan bijbrengen (voor de berekening huurgelden) daar hij voor de Verenigde Naties werkt en hij vrijgesteld is belastingen te betalen vanwege de moeilijke omstandigheden waaronder zij in oorlogsgebieden werken.

De klacht wegens domiciliefraude werd ook in 2022 neergelegd bij de politiediensten.

3. De vrederechter is gelet op de domiciliefraude van oordeel dat de wanprestatie van de verwerende partij voldoende ernstig is om de huur in zijn nadeel te ontbinding.

De verwerende partij heeft een sociale woning gehuurd die hij niet effectief bewoont, waardoor hij ten onrechte sociale kortingen heeft gekregen en waardoor het appartement niet kon toegekend worden aan een andere gerechtigde kandidaat-huurder op de zeer lange wachtlijst.

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben onder meer het doel aan de misdeelde groepen van de bevolking bescheiden woningen te verhuren waarvan de huurprijzen niet hoger zijn dan hetgeen de begunstigden kunnen betalen.

Het inkomen van de verwerende partij staat in schril contrast met de minderbedeelden.

De huur wordt ontbonden op 30 juni 2025.

4. De volgende vorderingen komen bijgevolg gegrond voor:

- de ontbinding van de huur per 30 juni 2025
- het bevel om het onroerend goed te ontruimen met machtiging om de verwerende partij uit te drijven één maand na betekening tussen te komen vonnis
- de veroordeling tot het betalen achterstallige huur (tot eind juni 2025) ad. € 8.624,43, te vermeerderen met de intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 25 april 2025 tot de dag der algehele betaling
- de veroordeling tot een wederverhuringsvergoeding van 3 maanden huur ofwel € 2.347,74
- een bezettingsvergoeding van € 26,00 (782,58/30) per dag vanaf 1 juli 2025 tot de dag der ontruiming

Voor zoveel als nodig wordt voorbehoud verleend voor de huurschade en de vrijgave van de huurwaarborg.

4) gerechtskosten

De verwerende partij wordt als in het ongelijk gestelde partij, bij toepassing van artikel 1017 Gerechtelijk Wetboek verwezen in de hierna aan de zijde van eisende partij begrote kosten van het geding. De rechtsplegingsvergoeding wordt begroot door de eisende partij op € 1.883,72 voor niet in geld waardeerbare vorderingen. Deze rechtsplegingsvergoeding is nagenoeg gelijk aan de rechtsplegingsvergoeding voor vorderingen tussen € 10.000,01 en € 20.000,00 en kan toegekend worden.

Beslissing

De vrederechter:

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

Zegt voor recht dat de huurovereenkomst voor het appartement gelegen te
ontbonden wordt in het nadeel van de verwerende partij op 30 juni 2025.

Beveelt de verwerende partij om het appartement gelegen te
te verlaten en te ontruimen. Staat de eisende partij toe om de verwerende partijen 1 maand na
betekening van het tussen te komen vonnis met al zijn goederen en met al wie er zich in bevindt uit
het gehuurde goed te laten zetten door een gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de
openbare macht.

Veroordeelt de verwerende partij om aan de eisende partijen te betalen:

- € 8.624,43 achterstallige huur, te vermeerderen met de intresten aan de wettelijke
intrestvoet vanaf 25 april 2025 tot de dag der algehele betaling
- een wederverhuringsvergoeding van € 2.347,74 te vermeerderen met de intresten
aan de wettelijke intrestvoet vanaf 25 april 2025 tot de dag der algehele betaling
- een bezettingsvergoeding van € 26,00 per dag vanaf 1 juli 2025 tot de dag der algehele
ontruiming.

Verleent voorbehoud voor de huurschade en de vrijgave van de huurwaarborg.

De vrederechter veroordeelt de verwerende partij tot betaling van de proceskosten van de eisende
partij.

Deze proceskosten bedragen:

- | | |
|---|------------|
| - bijdrage in het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand: | € 26,00 |
| - rechtsplegingsvergoeding: | € 1.883,72 |

De vrederechter veroordeelt met rijksregisternummer tot
betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 26 juni 2025 van het vredegerecht
van het vierde kanton Brugge, door vrederechter bijgestaan door griffier