Griffienummer
1393/2013

Repertoriumnummer

Aangeboden te Mechelen op

.....
Niet te registreren,
De e.a. inspecteur

Kennisgeving
art.
op
aan :

Uitgifte afgeleverd
aan: .....
.....
.....
op .....
C.D.nr .....

De rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, zevende kamer, rechtsprekend in burgerlijke zaken, wijst het volgende vonnis :

A.R. nr. 12/1128/A **INZAKE :**

De **coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid** [redacted], voorheen [redacted], erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder nummer [redacted] en ingeschreven onder nummer [redacted] in het register der burgerlijke vennootschappen die de vorm hebben aangenomen van een handelsvennootschap bij de Rechtbank van Koophandel te [redacted], KBO nr. [redacted], met vennootschapszetel te [redacted], eisende partij op hoofdeis, verwerende partij op ondergeschikt gestelde tegeneis, die als raadsman heeft mr. [redacted], advocaat met kantoor te 3010 Kessel-Lo, [redacted].

TEGEN :

De heer [redacted], geboren te [redacted] ([redacted]) op [redacted], en zijn echtgenote mevrouw [redacted], geboren te [redacted] ([redacted]) op [redacted], en hun dochter mevrouw [redacted], geboren te [redacted] ([redacted]) op [redacted], allen samenwonende te 2800 Mechelen, [redacted] straat [redacted], verwerende partijen op hoofdeis, eisende partijen op ondergeschikt gestelde tegeneis, die als raadsman hebben mr. [redacted] advocaat met kantoor te 2800 Mechelen, [redacted].

* * * * *

De rechtbank neemt in acht :

- de gedinginleidende dagvaarding betekend bij exploot van de heer [redacted] plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder in vervanging van mevrouw [redacted] gerechtsdeurwaarder te Willebroek op datum van 18.07.2012;
- de beschikking van 15.10.2012 verleend overeenkomstig artikel 747 § 2 van het gerechtelijk wetboek die de conclusiekalender tussen de partijen vaststelt;
- de conclusies voor verwerende partijen neergelegd ter griffie op 19.11.2012, 24.01.2013, en 04.03.2013;
- de conclusies voor eisende partij neergelegd ter griffie op 18.12.2012, 21.02.2013 en 25.02.2013;
- de voor de partijen overgelegde stukken.

* * * * *

1. Procedure:

De vordering van eiseres, zoals geformuleerd in conclusie neergelegd op 25.02.2013, strekt ertoe :

- te zeggen voor recht dat het woonhuis met grond en aanhorigheden gelegen te 2800 Mechelen, [redacted] kadastraal gekend sectie [redacted] nummers [redacted]/c, [redacted]/h, [redacted] en [redacted], thans kadastraal gekend onder sectie [redacted] nummer [redacted] met oppervlakte van 2 are en 21 ca, van verweerders overeenkomstig artikel 11 van de notariële akte van 30.01.2002 wordt teruggenomen en weder ingekocht door [redacted] tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, zijnde €74.368,06, het meer gevorderde af te wijzen;
- te zeggen voor recht dat de terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard;
- verweerders te veroordelen om te verschijnen voor notaris [redacted] met standplaats te 2800 Mechelen, [redacted], of een door de rechtbank aangeduide notaris, uiterlijk 8 dagen na een aangetekend verzoek van de notaris, voor de ondertekening van de authentieke wederinkoopakte overeenkomstig de voorwaarden zoals bepaald in de notariële verkoopakte van 10.01.2002 ;
- te zeggen voor recht dat bij gebrek aan ondertekening van de authentieke wederinkoopakte binnen de gestelde termijn dit vonnis zal gelden als authentieke akte van verkoop van voormeld onroerend goed overeenkomstig artikel 1 tweede lid Hypotheek Wet;
- verweerders solidair en in solidum te veroordelen tot alle kosten, rechten en honoraria met inbegrip van de kosten van opheffing en van kwijting overeenkomstig artikel 14 van de notariële akte dd. 30.01.2002;
- verweerders tevens solidair en in solidum te veroordelen tot de gerechtskosten begroot op €555,75 (dagvaarding + borderel tot inschrijving en kantmelding) en €3.300,00 (rechtsplegingvergoeding);
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zonder mogelijkheid tot borgstelling en met uitsluiting van het recht op kantonnement.

Verweerders concluderen in hoofdorde tot de ontvankelijkheid maar ongegrondheid van de vordering van eiseres, en tot veroordeling van eiseres tot de gerechtskosten aan hun zijde begroot op €3.300,00

(rechtsplegingvergoeding).

In ondergeschikte orde vorderen verweerders bij tegeneis om eiseres te veroordelen tot betaling aan hen de oorspronkelijke aankoopprijs (€74.368,06), de kosten voor notaris en registratiekosten (€4.644,50) de interesten van het krediet (€15.332,80) en de verbeterings- en herstellingskosten (€72.586,12).

In meer ondergeschikte orde vragen verweerders de aanstelling van een deskundige als onderzoeksmaatregel.

De vordering, tijdig en regelmatig ingesteld, is ontvankelijk, wat niet wordt betwist, en de rechtbank ziet ook geen middel dat zij in dat verband ambtshalve zou moeten inroepen. Ook de tegeneis die in ondergeschikte orde wordt gesteld, is ontvankelijk.

2. Beknopt overzicht van de meest relevante feiten

Bij notariële akte verleden voor wijlen notaris [redacted] op datum van 30.01.2003, kochten de heer en mevrouw [redacted], samen met hun dochter, een sociale woning van de rechtsvoorganger van eiseres. Het betreft een woning te Mechelen, [redacted] straat [redacted]. (stuk 1 eiseres).

Verweerders stellen in de jaren 2002 – 2007 belangrijke verbouwingswerken te hebben uitgevoerd.

De familie [redacted] heeft blijkbaar achteraf, volgens eigen verklaring in 2007, een woning gekocht in de achterliggende straat, namelijk in de [redacted] straat nrs [redacted] en [redacted].

Verweerders zijn met het hele gezin verhuisd naar deze woning in de [redacted] straat nr. [redacted], alwaar zij sedert 20.10.2009 ingeschreven staan (stukken 2 en 3 eiseres).

De woning in de [redacted] straat [redacted] (voorwerp van huidig geschil) werd verhuurd aan mevrouw B[redacted] V[redacted], voor de duur van 9 jaar

aan een huurprijs van €800,00 per maand. Elke partij legt een eigen exemplaar van huurovereenkomst neer die op volgende punt van elkaar verschillen.

In het exemplaar van verweerders gaat de huurovereenkomst in op 29.10.2009. Het exemplaar is niet gedateerd en niet getekend door de huurder. Bovendien heeft een zekere J[redacted] K[redacted] zich als verhuurder opgegeven. Vermoedelijk is hij een familielid van verweerders, maar alleszins niet de eigenaar (medekoper) van de woning. (stuk 3 verweerders).

Het exemplaar van eiseres gaat in op 01.11.2009 en vermeldt als einddatum 01.11.2018. Als verhuurder wordt opgegeven "K[redacted]", en mevrouw V[redacted] heeft als huurster de overeenkomst ondertekend. De overeenkomst is gedateerd op 27.10.2009. Dit exemplaar werd geregistreerd op 31.05.2012. (stuk 6 eiseres).

Blijkens het getuigschrift van woonst is mevrouw B[redacted] V[redacted] ingeschreven in de [redacted] straat [redacted] sedert 26.11.2009. (stuk 4 eiseres).

Er werd een plaatsbeschrijving bij aanvang huur opgemaakt (stuk 7 eiseres).

Bij brief van 12.06.2012 schrijft eiseres dat ze kennis heeft genomen van het feit dat verweerders, in strijd met de koopovereenkomst, de woning niet persoonlijk bewonen. Zij geeft tevens kennis van de beslissing van het directiecomité van eiseres van 11.06.2012 om haar recht op wederinkoop uit te oefenen, op grond van artikelen 10 en 11 van de koopovereenkomst. (stuk 4 verweerders; stuk 8 eiseres).

Verweerders antwoorden hierop met een schrijven van hun advocaat dd.21.06.2012, met een voorstel tot regeling, opdat verweerders de woning toch zouden kunnen behouden. (stuk 9 eiseres; stuk 5 verweerders).

Dit voorstel werd geweigerd bij schrijven van 12.07.2012 (stuk 10 eiseres; stuk 6 verweerders), en op 18.07.2012 is eiseres over gegaan tot dagvaarding.

Per schrijven door eiseres ontvangen op 20.08.2012 vanwege een zekere N[redacted] K[redacted] (familielid van verweerders, maar geen partij inzake) wordt na dagvaarding een nieuw regelingsvoorstel gedaan (stuk 11 eiseres).

Eiseres merkt per brief van 13.09.2012 op dat de heer N[redacted] K[redacted] geen eigenaar is en dan ook geen enkele regeling kan voorstellen, en dat zij niet kan ingaan op het minnelijk voorstel.(stuk 12 eiseres, stuk 7 verweerders).

Mevrouw B[redacted] V[redacted] is op 10.10.2012 verhuisd naar Sint-Katelijne-Waver. (stuk 13 eiseres).

De heer H[redacted] K[redacted] en mevrouw S[redacted] K[redacted] zijn sedert 08.12.2012 opnieuw ingeschreven in de [redacted] [redacted] [redacted]straat [redacted] (stuk 3ter eiseres).

De verdere gegevens van de zaak en de argumenten van de partijen zullen verder bij de beoordeling van de zaak behandeld worden, voor zover ze dienend zijn.

3. Beoordeling

3.1. Het recht van wederinkoop

3.1.1.
Eiseres oefent haar recht op wederinkoop uit op grond van artikelen 9, 10 en 11 van de verkoopovereenkomst dd. 30.01.2002, en op grond van artikel 84 par 1 van het Decreet van 15.07.1997 betreffende de Vlaamse Wooncode (hierna de Vlaamse Wooncode).

De koopovereenkomst werd gesloten op basis van artikel 45 par. 4 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 9 van de notariële koopovereenkomst omschrijft de verplichtingen van de koper en bepaalt ondermeer:

"de koper verbindt zich tot het effectief en gewoonlijk verblijf als volle eigenaar in de gekochte woning gedurende een termijn van twintig jaar ingaande op de datum van onderhavige akte. Indien slechts één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in onderhavige "de koper" wordt genoemd, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.
De koper verbindt er zich toe de verkoper onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van de verkochte woning. (...)"

Artikel 11 van de notariële koopovereenkomst voorziet een sanctie van wederinkoop, namelijk:

"wanneer de koper, om welke reden dan ook, één van de verbintenissen uiteengezet in artikel 9 van onderhavige akte, niet volledig naleeft of heeft nageleefd, kan de verkoper het recht van wederinkoop, voorzien in artikel 84§1 van het Decreet van vijftien juli negentienhonderdzevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode toepassen, zodra hij kennis neemt van de niet-naleving van deze verbintenissen.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs, gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden: (...).

Partijen verklaren dat de ondergetekende instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 84 §1 lid vier van het Decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode, voorlezing heeft gegeven van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel luidt als volgt:

§1. "De VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.
De woning kan worden teruggenomen van de eerste, en in voorkomend geval, van de tweede koper tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden

uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.
De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.
De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht.
De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid"."

3.1.2.
Het recht op wederinkoop op grond van voorgaande artikelen wordt niet betwist. Verweerders erkennen ook dat zij de woning hebben verhuurd in strijd met de notariële akte en de Vlaamse Wooncode.

Verweerders betwisten de vordering op twee gronden:
- eiseres is niet verplicht om haar recht op wederinkoop uit te oefenen maar heeft in de plaats daarvan de mogelijkheid om een vergoeding te aanvaarden;
- eiseres handelt niet ter goeder trouw, zowel in de uitoefening van haar recht op wederinkoop als in haar vordering tot schadevergoeding.

3.1.3.
De keuze om al dan niet over te gaan tot wederinkoop enerzijds dan wel een vergoeding te vorderen of in te gaan op een voorstel tot minnelijke regeling anderzijds, ligt bij eiseres niet bij verweerders.

Verweerders werden niet ontslagen van hun verplichting eiseres onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning conform artikel 2 §2 Besluit Vlaamse regering van 08.06.1999 ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Zij werden evenmin bij toepassing van artikel 2 §3 van voormeld Besluit ontslagen van hun plicht tot persoonlijke bewoning. Verweerders kunnen uit dit Besluit geen rechten putten.

Eiseres kan vrij beslissen haar recht tot wederinkoop al dan niet uit te oefenen.

3.1.4.
Uit niets blijkt dat eiseres haar wettelijke en contractuele rechten zou

hebben uitgeoefend op een wijze die kennelijk de grenzen van een redelijke uitoefening van deze rechten te buiten gaat. De concrete omstandigheden in acht genomen doen geenszins besluiten dat de nagestreefde wederinkoop niet in verhouding zou staan met de inbreuk van verweerders, in tegendeel.

Verweerders benadrukken het tijdelijk karakter van de verhuring, de familiale omstandigheden en hun intentie om zo snel mogelijk de woning terug persoonlijk te betrekken. Zij rekenen op enige clementie omwille van familiale omstandigheden, namelijk de woning in de Philippus de Montestraat 10 die te klein is geworden en hun principieel geloofsstandpunt dat hun ongehuwde kinderen niet afzonderlijk in hun tweede, recent aangekochte grotere woning in de straat verderop mogen wonen.

Uit samenlezing van de stukken in de dossiers, ondermeer de huurovereenkomst en de verklaring van de huurster, blijkt dat de feitelijke realiteit anders is. Er zijn ook geen familiale omstandigheden die doen besluiten dat eiseres onredelijk handelt:

Uit het exemplaar van huurcontract dat werd geregistreerd blijkt dat de einddatum voorzien was op 01.11.2018. Wanneer men een woning wil verhuren voor slechts korte periode, in afwachting van een huwelijk binnen de familie, waarbij alle kinderen tussen de 25 en de 33 jaar zijn, sluit men geen overeenkomst voor 9 jaar met een derde.

De huurster, mevrouw V[redacted], verklaarde bovendien schriftelijk het volgde:
"(...) Doch op Vrijdag 18/05/2012 is de heer K[redacted] (de eigenaar) bij mij komen aanbellen met de mededeling dat hij het bewust pand ging verkopen, hij vroeg normaal 300 000 euro maar voor mij was het maar 290 000 euro.
Er is mij toen door het SHM '[redacted]" aangeraden geweest om het contract te laten registreren (dit was na bijna 3 jaar door de eigenaar nog steeds niet gebeurd, terwijl dit al na 2 maanden zou moeten ... (...) Omdat ik een aanvraag gedaan heb (om een woning) bij het SHM '[redacted]t" en zij daar mijn huur contract en gezinstoestand bekeken hebben stonden zij versteld van het feit dat de heer K[redacted] de voormalige woning verhuurde (met er zelf wonen en kan het niet verkopen zonder de SHM te verwittigen). Waarschijnlijk heeft de heer K[redacted] een schrijven gekregen van '[redacted]" want ik heb op 22/06/2012 een aangetekend schrijven gekregen om het huurcontract te verbreken vanaf 1/07/2012 en de tijd is 6 maanden. In het schrijven zegt hij plechtig op zijn communiezieltje dat hij de woning terug zelf gaat bewonen. Dit is al te gek voor woorden want hij woont achter mijne hoek (zijn tuin reikt bijna aan mijn voortuin) in een spiksplinternieuw huis. (...). PS: het pand stond op 01/11/2009 zowel te koop als te huur op het internet bij de site "immoweb"".

Verweerders stellen dat eiseres er belang bij heeft dat zij de huurovereenkomst niet hebben laten registreren. In het andere geval zou eiseres de keuze tussen wederinkoop en schadevergoeding niet gehad hebben, omdat eiseres dan zelf gebonden zou zijn aan de huurovereenkomst en dit nog wel in strijd met de bepalingen en de geest van de Vlaamse Wooncode tegen een veel te hoge huurprijs.
Niet alleen is dit argument van verweerders onjuist en niet terzake dienend, het verhuren van de sociale woning in strijd met de koopakte en met de Vlaamse Code aan een huurprijs waarover verweerders het eens zijn dat deze voor een sociale woning veel te hoog is, en dit dan nog zonder vaste datum, is een onrechtmatigheid in hoofde van verweerders, waar zij thans geen enkel recht uit kunnen putten.

Er wordt terzijde opgemerkt dat de huur maar werd opgezegd nadat eiseres erop uitgekomen was dat de woning verhuurd werd en zij meegedeeld had dat zij haar recht op wederinkoop zou uitoefenen.

Verweerders verwijten eiseres vervolgens dat zij de uitvoering van de koopovereenkomst door verweerders niet –"uit eigen beweging" (zie p. 8 onderaan conclusie)- hebben opgevolgd. Verweerders verwijten aan eiseres dat zij in die tien jaar "op geen enkel moment zelf gecontroleerd" heeft of verweerders het pand nog wel bewoonden, "hetgeen nochtans van een redelijke contractpartij verwacht mag worden". Verweerders stellen dat "het te betwijfelen valt of eiseres (zonder tussenkomst van mevrouw V[redacted]) er de komende 10 jaar wel achter zou gekomen zijn".
Wat verweerders met dit argument trachten aan te tonen en te staven is niet duidelijk. Men kan een contractpartij (eiseres) toch niet ten laste leggen een contractuele wanprestatie (van verweerders) niet eerder te hebben ontdekt, te meer wanneer deze (verweerders) er alles aan doet om deze contractuele wanprestatie te verstoppen.
Bovendien bevat de koopovereenkomst geen enkele verplichting in hoofde van eiseres om haar kopers gedurende 20 jaar op te volgen en te controleren, integendeel. De kopers hebben een meldings- en aanvraagplicht indien zij het pand wensen te verkopen dan wel te verhuren: *"De koper verbindt er zich toe de verkoper onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van de verkochte woning. (...)"*. Eiseres mag er op rekenen dat de koper van een sociale woning zijn verplichtingen nakomt.

Verweerders hadden blijkbaar de middelen om een tweede woning aan te kopen. Zij hebben tegen de wettelijke en contractuele bepalingen in hun sociale woning verlaten om in de nieuw aangekochte woning te gaan wonen. De familiale redenen zijn daarbij niet relevant. Verweerders

hadden het recht, zelfs de plicht om dit voorafgaand te melden aan eiseres. Vervolgens hebben zij de woning voor langere periode willen verhuren (9 jaar), en daarmee belangrijke inkomsten kunnen realiseren. Alleen al op grond van financiële overwegingen is dit geheel strijdig met de geest van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooncode is er gekomen om woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden de mogelijkheid te geven een woning te huren of te kopen, en om speculatie op de sociale woningmarkt tegen te gaan. Verweerders hebben in strijd met letter en de geest van de Vlaams Wooncode hun woning verhuurd.

Eiseres is in deze omstandigheden gerechtigd haar recht op wederinkoop uit te oefenen.

3.2. Vergoedingen

De uitoefening van het recht van wederinkoop heeft tot gevolg dat de verkoop met terugwerkende kracht ongedaan wordt gemaakt. De woning wordt terug genomen alsof er nooit een verkoop heeft plaatsgevonden.

Krachtens artikel 84 van de Vlaamse Wooncode kan de woning worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.
De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Eiseres neemt de woning terug tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van €74.368,06, dit is exclusief de notariële en registratiekosten, dewelke volgens haar krachtens artikel 14 van de notariële verkoopakte ten laste van de kopers blijven: *"De koper verbindt zichzelf en zijn erfgenamen die het goed verworven hebben hoofdelijk en ondeelbaar tot al de verplichtingen van onderhavige akte, gedurende een termijn van twintig jaar ingaande op de datum van verlijden van onderhavige akte. Zij zullen alle kosten, rechten en honoraria dragen die uit deze verplichtingen voortvloeien met inbegrip van de kosten van opheffing en van kwijting."*
Eiseres stelt dat verweerders ook niet bewijzen dat zij deze kosten ook effectief hebben betaald. Een dergelijke attest moet nochtans te verkrijgen zijn bij de notaris.

Daarnaast vordert eiseres een provisionele vergoeding van €1,00 voor "alle kosten die voortvloeien uit de verbreking van de huurovereenkomst, eventuele huurschade, gebruiksderving (met een raming op €10.000,00), en verweerders te veroordelen tot afgifte van het EPC-certificaat.

Eiseres zal concreet moeten verduidelijken welke kosten zij heeft dewelke voortvloeien uit de verbreking van de huurovereenkomst, en de gebruiksderving verder toelichten. De vaststelling en begroting van enige (huur)schade aan de woning vereist een technische beoordeling.

Verweerders stellen dat zij verbeteringswerken hebben uitgevoerd aan de woning waarvoor zij –in geval van wederinkoop- wettelijk en contractueel gerechtigd zijn op een vergoeding. Eiseres betwist deze werken en stelt zich vragen bij de conformiteit van deze werken met de stedenbouwkundige voorschriften. Zij betwist ook de gevorderde vergoedingen. Deze begroting vergt een technische beoordeling.

Gelet op het voorgaande dringt de aanstelling van een deskundige zich op. De deskundige zal in eerste instantie pogen te bemiddelen en partijen te verzoenen.

Het is voor eiseres belangrijk dat woning opnieuw op de sociale woningmarkt kan worden aangeboden, zodat haar vordering tot wederinkoop tegen de oorspronkelijke koopprijs –waarover geen betwisting- en de aanstelling van een notaris, kan worden toegekend. Huidig vonnis kan echter geen notariële verkoopakte vervangen.

* * * * * * * *

BESLISSING VAN DE RECHTBANK

Het vonnis wordt uitgesproken op tegenspraak en in eerste aanleg.

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken en op de latere aanvullingen en wijzigingen daaraan werden in acht genomen.

De wetten van 26.06.2000 en 30.06.2000 betreffende de invoering van de euro en de in uitvoering hiervan genomen koninklijke besluiten van 20.07.2000 werden eveneens in acht genomen.

De vordering van eiseres, en de in ondergeschikte tegenvordering van verweerders, zijn ontvankelijk.

De vorderingen zijn in de hierna bepaalde mate gegrond:

De rechtbank zegt voor recht dat het woonhuis met grond en aanhorigheden gelegen te 2800 Mechelen, [redacted] straat [redacted], kadastraal gekend sectie [redacted] nummers [redacted]/c, [redacted]/h, [redacted] en [redacted] thans kadastraal gekend onder sectie [redacted] nummer [redacted] met oppervlakte van 2 are en 21 ca, van verweerders overeenkomstig artikel 11 van de notariële akte van 30.01.2002 wordt teruggenomen en weder ingekocht door [redacted] tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, zijnde €74.368,06, en dat de terugname van de woning vrij van alle lasten en hypotheken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard, dient te gebeuren;

Verweerders worden veroordeeld om te verschijnen voor notaris [redacted] met standplaats te 2800 Mechelen, [redacted] uiterlijk 8 dagen na een aangetekend verzoek van de notaris, voor de ondertekening van de authentieke wederinkoopakte overeenkomstig de voorwaarden zoals bepaald in de notariële verkoopakte van 10.01.2002 en tot afgifte van het EPC-certificaat.

Alvorens verder ten gronde te oordelen wordt de heer [redacted] Architect, (3140 Keerbergen, Schrieksebaan 221/A, 015/33.10.03 – 0497/48.32.49) als deskundige aangesteld met als opdracht

- zich na behoorlijke oproeping van partijen en hun raadslieden ter plaatse te begeven te 2800 Mechelen, [redacted] straat [redacted]
- er kennis te nemen van de documenten en bescheiden die de partijen zullen gehouden zijn hem te overhandigen, hun standpunten te aanhoren, en na alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen en alle nodige onderzoekingen te hebben gedaan
- **te bemiddelen en te trachten partijen te verzoenen**, en indien hij daarin niet zou slagen
- de sedert de koopovereenkomst dd. 30.01.2002 aldaar op kosten van verweerders uitgevoerde verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, te onderzoeken en te beschrijven, en de kosten van deze werken te begroten;

- de sedert de koopovereenkomst dd. 30.01.2002 aldaar aangerichte schade (inclusief werken in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en stedenbouw) te onderzoeken en te beschrijven; te adviseren betreffende de werken nodig om deze te herstellen en de kosten daarvan te begroten;
- een proeve van afrekening tussen de partijen op te stellen;
- op alle nuttige en ter zake dienende vragen van partijen in rechtstreeks verband met zijn opdracht te antwoorden en in het algemeen aan de rechtbank alle inlichtingen in verband met zijn opdracht te verstrekken die haar moeten toelaten in kennis van zaken de betwistingen tussen de partijen te beoordelen
- zich bij al zijn bewerkingen te gedragen overeenkomstig de bepalingen van het gerechtelijk wetboek betreffende het onderzoek door deskundigen, daarbij rekening houdend met de bepalingen van de artikelen 962 en volgende van het gerechtelijk wetboek zoals gewijzigd door de wetten van 15.05.2007 (B.S. 22.08.2007) en van 30.12.2009 (B.S. 15.01.2010) en onder de volgende modaliteiten :

(1)
Na de kennisgeving van zijn opdracht beschikt de deskundige over acht dagen om desgewenst de opdracht met behoorlijk omklede redenen te weigeren.

De deskundige dient van een eventuele weigering kennis te geven bij een ter post aangetekende brief aan de partijen die verstek laten gaan en per gewone brief, per fax of elektronische post aan de verschenen partijen en aan hun raadslieden, en aan de rechter.

Bij aanvaarding van zijn opdracht beschikt de deskundige na de kennisgeving daarvan of in voorkomend geval na kennisgeving van de consignatie van het voorschot, over een termijn van vijftien dagen om per aangetekende brief aan de partijen en per gewone brief aan de rechter en de raadslieden de dag, de plaats en het uur mee te delen waarop hij zijn werkzaamheden zal aanvangen, met dien verstande dat deze werkzaamheden in elk geval zullen moeten worden aangevat binnen een termijn van dertig dagen vanaf de kennisgeving van de opracht of van de consignatie van het voorschot.

(2)
Het is de deskundige toegestaan, voor zover noodzakelijk, een beroep te doen op advies van gespecialiseerde technische raadgevers of op nader technisch onderzoek of laboratoriumonderzoek, in de mate waarin de deskundige deze adviezen en dit onderzoek persoonlijk op hun waarde beoordeelt en er op gemotiveerde wijze zelf over adviseert;

(3)
Ter gelegenheid van de installatievergadering, en op elk later moment waarop daartoe aanleiding bestaat, is de deskundige gehouden aan de partijen gedetailleerd en schriftelijk alle gegevens te verschaffen die als grondslag zullen dienen voor de begroting van de kosten en het ereloon van de deskundige en van de eventuele gespecialiseerde technische raadgevers of van nader technisch onderzoek of laboratoriumonderzoek;

De deskundige is er tevens toe gehouden zijn ereloonprestaties en de kosten gedateerd, gedetailleerd, per eenheid en aantal, controleerbaar bij te houden en partijen op geregelde tijdstippen, minstens om de drie maanden, een overzicht van de ereloonprestaties en kosten te bezorgen;

(4)
Het bedrag van het voorschot dat door **eisende partij** ter griffie zal dienen geconsigneerd te worden op de rekening met vermelding van de referentie "**AR 12/1128/A**" binnen de veertien dagen na de aanvaarding van de opdracht door de deskundige wordt bepaald op **DUIZEND VIJFHONDERD euro (€1.500,00 euro)**, eventuele BTW inbegrepen, waarvan als redelijk deel een bedrag van **ZEVENHONDERD VIJFTIG euro (€750,00)**, eventuele BTW inbegrepen, dadelijk kan worden vrijgegeven aan de deskundige;

(5)
De termijn waarbinnen de partijen hun opmerkingen kunnen laten gelden aangaande het voorlopig advies van de deskundige zal door de deskundige worden bepaald zoals voorzien in artikel 976 van het gerechtelijk wetboek, met dien verstande dat een bijkomende doch kortere termijn kan worden bepaald waarbinnen partijen repliek kunnen geven op de door de andere partij(en) gemaakte opmerkingen, zonder evenwel afbreuk te kunnen doen aan de hierna bepaalde termijn voor neerlegging ter griffie van het eindverslag van de deskundige;

(6)
Het eindverslag van de deskundige dient ter griffie te worden neergelegd binnen de maand na het verstrijken van de laatste termijn om opmerkingen op het (laatste) voorlopig verslag te formuleren, **doch uiterlijk binnen de VIER maanden na de technische installatievergadering**, en dit verslag, houdende al de bevindingen en met redenen omklede adviezen van de deskundige, dient te worden bevestigd met de eed waarvan de formule luidt "Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk vervuld heb";

De rechtbank vestigt de aandacht op de bepaling van artikel 974 § 2 van het gerechtelijk wetboek dat bij uittreksel luidt :

"Alleen de rechter mag de termijn voor het indienen van het eindverslag verlengen. De deskundige kan zich daartoe tot de rechter wenden met opgave van de redenen waarom de termijn zou moeten worden verlengd."

en op artikel 509quater van het strafwetboek dat in hoofde van de deskundige strafbaar stelt, het aanvaarden van elke rechtstreekse betaling gedaan door een partij in het geding.

en op artikel 509quater van het strafwetboek dat luidt :

"Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maand en met geldboete van tweehonderd euro tot vijftienhonderd euro of met één van die straffen alleen wordt gestraft de deskundige die, wetende dat een rechtstreekse betaling niet toegelaten is, deze toch aanvaardt van een partij in het geding";

De kosten en uitgaven van de procedure worden aangehouden.

De zaak wordt in afwachting van verdere behandeling ten gronde naar de rol verzonden.

De rechtbank verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad, zonder mogelijkheid tot borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

Dit vonnis werd op **achtentwintig mei tweeduizend dertien** uitgesproken in openbare terechtzitting van de zevende kamer, die samengesteld was uit

Mevrouw A. VYVERMAN, toegevoegd rechter, voorzitter van de kamer
Mevrouw [redacted] afg.-griffier

[redacted]

A. VYVERMAN