05 JUNI 2012

Vrijgestelo van het griffierecht
art. 280-2° W. Rec
Afschrift afgeleverd in uitvoering
van art 792 Ger W

Griffienummer
2012/1552

Repertoriumnummer

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

Aangeboden te Mechelen op

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

A.R. nr. 11/529/A **INZAKE :**

De **cvba** [redacted], thans genaamd **cvba** [redacted], met zetel te [redacted], eiseres in hoger beroep, die als raadsman heeft Mr. [redacted], advocaat te 2830 Willebroek, [redacted] bus [redacted]

TEGEN :

Kennisgeving
art.
op
aan :

De heer [redacted], wonende te [redacted], verweerder in hoger beroep, die als raadsman heeft Mr. [redacted], advocaat te 2580 Putte, [redacted]

* * * * *

De rechtbank neemt in acht :

- het eerder vonnis van deze kamer, anders samengesteld, van 06.12.2011 waarbij de overlegging van stukken werd bevolen en aan de partijen conclusietermijnen werden opgelegd
- de conclusies voor eiseres in hoger beroep, neergelegd ter griffie op 31.01.2012 en op 13.03.2012
- de voor de heer [redacted], neergelegd ter griffie op 28.02.2012
- de thans voor de partijen overgelegde stukken.

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

1. Procedure

1.1.
De rechtbank verwijst vooreerst naar wat reeds werd uiteengezet in het eerder vonnis van deze kamer van 06.12.2011.

1.2.
Het dispositief van de conclusies van de partijen bleef ongewijzigd, behalve voor hetgeen oorspronkelijk door eiseres in hoger beroep in ondergeschikte orde werd gevorderd en waaromtrent recht werd gesproken in het eerder vonnis van deze kamer van 06.12.2011.

2. Beoordeling

2.1.
Verweerder in hoger beroep stelt ten onrechte dat eiseres niet zou gerechtigd zijn de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

De door hem aangehaalde Vlaamse wooncode verbiedt dit niet, en stelt ook het gemeen overeenkomstenrecht niet buiten werking.

Verweerder in hoger beroep verwijst naar de bepalingen van de Vlaamse wooncode die betrekking hebben op de verhuring van woningen in de sociale sector, en waarvan de betreffende bepalingen luiden :

"Titel VII De Verhuring van Woningen in de Sociale Sector

HOOFDSTUK I. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN INZAKE DE SOCIALE HUURWONINGEN

Art. 92. *§2. De verhuurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:*

1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;
2° de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5;

3° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;
2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
3° de huurprijs betalen;
4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;
5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;
6°- 9° : niet van toepassing.

***Art. 96.** § 1. De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95. De Vlaamse Regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties. De Vlaamse Regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen.*

§ 2. De huurder mag de bestemming, vermeld in de huurovereenkomst, niet wijzigen, tenzij met instemming van de verhuurder. Hij mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of, behalve met instemming van de verhuurder, gedeeltelijk onderverhuren.

*[**Art. 98.** §1. De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, §1, 34°, a), b) en c), heeft vernomen.*
Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie.] [verv. decr. 15 december 2006, art. 10, I: 1 januari 2008]

§ 2. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht neemt. Wanneer meerdere personen de woning huren, kan de opzegging door één van hen niet worden tegengeworpen aan de overige huurders.

[§3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;
2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, § 3, 1° en 2°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.
De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden. Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogend is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW] [verv. decr. 15 december 2006, art. 10, I: 1 januari 2008]

2.2.
Een huurovereenkomst kan een einde nemen hetzij door opzegging door één van de partijen, hetzij door de ontbinding van de overeenkomst.

Uit wat voorafgaat is duidelijk dat de Vlaamse decreetgever in artikel 98 § 3 van de Vlaamse wooncode slechts termijnen heeft vastgesteld voor het geval een huurovereenkomst wordt opgezegd, doch geenszins heeft uitgesloten dat een huurovereenkomst wegens wanprestatie wordt ontbonden door de rechtbank.

2.3.
Derhalve dient de rechtbank verder te onderzoeken of verweerder in hoger beroep voldeed aan de vereiste van artikel 92 § 3, 1° van de Vlaamse wooncode.

Aan de hand van de thans voor verweerder in hoger beroep overgelegde facturen van verbruik van energie en water stelt de rechtbank vast dat in de periode van 28 maanden tussen 24.09.2008 en 21.02.2011 voor een bedrag van € 313,13 aan gas en elektriciteit werd verbruikt, wat neerkomt op een gemiddeld verbruik van € 11,18 per maand met zelfs een duidelijk dal in de periode april 2009 tot maart 2010, met een verbruik van € 100,08 over een jaar, prestatie die zelfs door de meest actuele en meest geïsoleerde passiefwoning niet wordt gehaald voor verwarming alleen.

Dergelijk energieverbruik laat volstrekt niet toe een woning op een min of meer permanente basis voor bewoning te gebruiken.

Dezelfde opmerking geldt voor het waterverbruik van – tussen 02.07.2008 en 28.06.2011 – 20 m³ of gemiddeld 6,66 m³ per jaar, waar volgens de eigen watermaatschappij van verweerder in hoger beroep een persoon gemiddeld 45 m³ water per jaar verbruikt.

Wanneer verweerder in hoger beroep dan stelt dat hij het appartement permanent bewoont, is zijn verbruik van energie en water niet geloofwaardig.

Indien hij stelt dat om de redenen door hem opgesomd maar niet bewezen (1 douche per week, nooit koken, één peertje om gans het appartement te verlichten, verwarming met verboden toestellen met butaangas ...) zijn verbruik van water en energie geloofwaardig is, dan is zijn bewoning dat niet, gegeven zijnde dat hij een televisie heeft (die steeds af staat ?) en om de veertien dagen een poetsvrouw langs komt (die geen druppel water verbruikt ?).

De rechtbank acht derhalve ten genoege van recht bewezen dat verweerder in hoger beroep te kort komt aan de hem door artikel 92 § 3, 1° van de Vlaamse wooncode opgelegde verplichting.

2.4.
Door verweerder in hoger beroep wordt verder geen cijfermatige betwisting gevoerd in verband met de eis van eiseres in hoger beroep, die de rechtbank gegrond voorkomt.

Er is dan ook aanleiding te oordelen zoals hierna bepaald.

BESLISSING VAN DE RECHTBANK :

Dit vonnis wordt uitgesproken op tegenspraak en in hoger beroep;

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

De rechtbank, thans anders samengesteld, herneemt de zaak;

Het hoger beroep is ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond;

Het bestreden vonnis wordt bevestigd in de mate waarin het de oorspronkelijke vordering ontvankelijk heeft verklaard, doch wordt voor het overige tenietgedaan en de rechtbank oordeelt opnieuw als volgt :

De huurovereenkomst tussen partijen gesloten op 19.06.2008 wordt ontbonden verklaard lastens de heer [redacted];

De heer [redacted] wordt veroordeeld het gehuurde pand [redacted], te verlaten en ter vrije beschikking te stellen aan de cvba [redacted] binnen de dertig kalenderdagen vanaf de betekening van dit vonnis;

Bij gebreke hieraan te voldoen wordt de cvba [redacted] gemachtigd om de heer [redacted] samen met de zijnen en het zijne uit het gehuurde pand te doen drijven door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht;

De heer [redacted] wordt veroordeeld om aan de cvba [redacted] de som van **vierhonderd achtenveertig euro elf cent** (€ 448,11) te betalen wegens achterstallige huurgelden tot en met de maand november 2011, vermeerderd met gerechtelijke intresten;

De heer [redacted] wordt veroordeeld om aan de cvba [redacted] de som van **tweehonderd en vijf euro negen cent** (€ 205,09) te betalen per begonnen maand vanaf 01.12.2011 tot op de dag van zijn effectief vertrek uit het gehuurde goed, ten titel van bezettingvergoeding, en te verhogen met gerechtelijke intresten vanaf de onderscheiden vervaldagen van de huurgelden en indexeringen;

De heer [redacted] wordt veroordeeld tot afgifte van de sleutels van het goed aan de cvba [redacted] concluante binnen de tweeëndertig kalenderdagen vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van **twintig euro** (€ 20,00) per kalenderdag vertraging, doch met een maximum van **duizend euro** (€ 1.000,00);

De heer [redacted] wordt verder veroordeeld om aan de cvba [redacted] de som van **zeshonderd vijftien euro zevenentwintig cent** (€ 615,27) te betalen ten titel van vergoeding voor wederverhuring;

Aan de cvba [redacted] wordt voorbehoud verleend voor eventuele huurschade;

De heer [redacted] wordt veroordeeld tot de kosten van beide aanleggen, voor eiser de cvba [redacted] te begroten op € 35,00 (rolrecht eerste aanleg) + € 1.320,00 (rechtsplegingvergoeding eerste aanleg) + € 82,00 (rolrecht hoger beroep) + € 1.320,00 rechtsplegingvergoeding hoger beroep) = € 2.757,00 en voor de heer [redacted] begroot op € 1.320,00 = € 1.320,00 = € 2.640,00 (rechtsplegingvergoedingen).

Dit vonnis werd overeenkomstig artikel 782bis, lid 1 van het gerechtelijk wetboek in openbare terechtzitting op vijf juni tweeduizend en twaalf uitgesproken door de voorzitter van de eerste kamer, die voor het wijzen van het vonnis samengesteld was uit

De heer M. DE GENDT, ondervoorzitter
Mevrouw I. CAMERLYNCK, rechter
Mevrouw E. COLPIN, toegevoegd rechter
Mevrouw [redacted], griffier.

[redacted]

E. COLPIN

I. CAMERLYNCK

M. DE GENDT