VREDEGERECHT
van het kanton
BREE

Rolnummer.: 10A736 Repertoriumnr. : 883

uitgifte afgeleverd
aan :
op :
BUR nr. :
Kosten :

VONNIS

Op de openbare terechtzitting van **donderdag, dertig juni tweeduizend en elf**, in de gerechtszaal van het VREDEGERECHT van het kanton BREE, werd door, Danny DELWICHE , Vrederechter , bijgestaan door [redacted], Griffier, het volgende vonnis uitgesproken :

Inzake:

[redacted] geboren te [redacted] op [redacted] wonende te [redacted] voorheen wonende te [redacted] hebbende als raadsman Mr. [redacted] advocaat te [redacted]

Aanleggende partij;

TEGEN :

[redacted] **CV**, erkend onder nr. [redacted] en ingeschreven in het register der burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen bij de Rechtbank van Koophandel te [redacted] met maatschappelijke zetel te [redacted] ingeschreven in het register van de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer [redacted] hebbende als raadslieden Mrs. [redacted], advocaten, met kantoren te [redacted]

Verwerende partij;

VOLGT HET VONNIS :

Gezien het verzoekschrift in toepassing van art. 1344bis van het Ger. Wb. van 15.11.2010, neergelegd ter griffie alhier op 18.11.2010.

Gezien de beschikking van dagbepaling van 18.11.2010 en de oproeping van partijen bij gerechtsbrief van dezelfde datum overeenkomstig art. 1344bis van het Ger. Wb.

Gezien de overeenkomst betreffende de conclusietermijnen in toepassing van art. 747 § 1 en § 2 Ger. Wb., neergelegd ter zitting van 09.12.2010.

Gezien de beschikking overeenkomstig art. 747 § 1 lid 3 en § 2 lid 3 Ger. Wb. van 09.12.2010.

Gezien de conclusies door verwerende partij neergelegd ter griffie alhier op 08.02.2011.

Gezien de conclusies door aanleggende partij neergelegd ter griffie alhier op 08.04.2011.

Gezien de syntheseconclusies door verwerende partij neergelegd ter griffie alhier op 05.05.2011 en 06.05.2011.

Gehoord in openbare zitting van 23.06.2011 :
- Mr[redacted] advocaat te [redacted] namens aanleggende partij ;
- Mr. [redacted] advocaat te [redacted] namens verwerende partij.

De verschenen partijen kwamen niet tot een verzoening.

Gezien de neergelegde stukken.

I. FEITEN :

Bij overeenkomst van 08.12.1986 huurt aanleggende partij van verwerende partij met ingang van 01.12.1986 een sociale woning gelegen te [redacted] aan een huurprijs van 205,35 euro per maand vanaf 01.01.2009.

In de loop van 2010 werd aanleggende partij door verwerende partij ervan in kennis gesteld dat zij voornemens was grondige renovatiewerken uit te voeren aan de huurwoning en dat aanleggende partij dienvolgens tijdelijk naar een transitwoning in de buurt zou dienen te verhuizen.

Voor de huur van de transitwoning diende aanleggende partij een hogere huurprijs te betalen van 207,50 euro per maand.

Aanleggende partij betrok de transitwoning van 01.07.2010 tot 01.12.2010 en vordert na eisherleiding in onderhavig geschil terugbetaling van de gedurende 5 maanden meer betaalde huur ten bedrage van 5 x 2,15 euro = 10,75 euro, stellende dat de aangerekende hogere huurprijs in strijd is met de wettelijke bepalingen van art. 18 § 2 van bijlage 1 van het kaderbesluit sociale huur van 12.10.2007, zijnde de nieuwe typehuurovereenkomst van kracht op 01.01.2008, thans hernomen in art. 17 § 2 van bijlage 1 van het optimalisatiebesluit van 04.04.2009.

Voormelde bepaling luidt als volgt : "*De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. In dat geval mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met het gehuurde goed.*"

Aanleggende partij vorderde in het inleidend verzoekschrift tevens een provisionele schadevergoeding van 1.000,00 euro om de woning opnieuw te kunnen behangen en verven, doch deze schade wordt in conclusies ten definitieve titel herleid tot 125,00 euro.

In het inleidend verzoekschrift vorderde aanleggende partij tevens dat haar minstens twee weken de tijd zou worden gegeven om terug naar haar oorspronkelijke huurwoning te verhuizen, doch in conclusies wordt vermeld dat dit onderdeel van de eis inmiddels zonder voorwerp is geworden nu aanleggende partij reeds is teruggekeerd naar de oorspronkelijk gehuurde woning.

Verwerende partij concludeert tot de ongegrondheid van de vordering van aanleggende partij stellende dat overeenkomstig art. 2 van het B.W. de wet alleen beschikt voor het toekomende en geen terugwerkende kracht kan hebben op de huurovereenkomst die afgesloten werd vóór de invoering van voormelde wettelijke bepaling.

II. BEOORDELING :

De betwisting tussen partijen betreft in essentie de werking in de tijd van de nieuwe bepaling van art. 18 § 2 van bijlage 1 van het kaderbesluit sociale huur van 12.10.2007, zijnde de nieuwe typehuurovereenkomst van kracht op 01.01.2008, thans hernomen in art. 17 § 2 van bijlage 1 van het optimalisatiebesluit van 04.04.2009, meer bepaald de vraag of deze van onmiddellijke toepassing wordt op de lopende huurovereenkomsten van oudere datum.

Verwerende partij stelt vooreerst ten onrechte in vraag of voormelde bepaling, als bijlage van het kaderbesluit, wel kracht van wet heeft.

De bijlage bij het kaderbesluit maakt immers integraal deel uit van de reglementering inzake sociale huur.

De sociale huurovereenkomst is overigens hoofdzakelijk reglementair van aard (R.v.St. 25 juni 1965, nr. 11.333).

De Vlaamse Wooncode, het kaderbesluit sociale huur en de andere uitvoeringsbesluiten, met inbegrip van hun bijlagen, leggen in zeer grote mate het reglementaire kader vast waarbinnen de sociale woninghuur in Vlaanderen dient te fungeren. Zo wordt de sociale verhuurder omwille van de uitvoering van zijn taak van algemeen belang geen beoordelingsvrijheid gelaten inzake o.m. de toewijzing van een sociale woning en de berekening van de huurprijs. Op deze punten heeft de wetgever duidelijk de bedoeling de aspecten van het verbintenissen- en contractenrecht buiten spel te zetten.

Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid op elk ogenblik eenzijdig kunnen gewijzigd worden of dat zij bepaalde aspecten daarvan bijkomend kan regelen zonder dat de huurder of verhuurder daarvoor zijn toestemming moet geven.

Zo werd in het kaderbesluit sociale huur de huurprijsberekening aangepast ten opzichte van het vorige sociale huurbesluit. De nieuwe huurprijsberekening was met ingang van 01.01.2008, datum van inwerkingtreding van het kaderbesluit sociale huur, onmiddellijk van toepassing op alle sociale huurovereenkomsten, ook die overeenkomsten die vóór die datum waren gesloten (VANDROMME, T., "Begripsomschrijving", in HANSELAER, A. & HUBEAU, B., *Sociale huur*, Die Keure, 2011, p. 30, nr. 44).

De wetgever heeft in deze geen overgangsbepalingen voorzien.

De nieuwe wetsbepaling betreft niet alleen de toekomstige, maar ook de reeds bestaande toestanden.

Ze eerbiedigt het verleden en kan de rechtsgevolgen die zijn voltooid voor haar inwerkingtreding niet ongedaan maken of datgene wat overeenkomstig de vorige wet is verricht, niet teniet doen. In die zin heeft de nieuwe wet geen terugwerkende kracht (art. 2 B.W.).

De nieuwe wet brengt wel verandering voor het toekomstige en heeft onmiddellijke werking : ze is niet alleen van toepassing op feiten die zijn ontstaan na haar inwerkingtreding, maar regelt ook de toekomstige gevolgen van onder de vroegere wet ontstane toestanden die zich voordoen of die voortduren onder de nieuwe wet.

Zo besliste het hof van cassatie recent nog uitdrukkelijk : "*Een nieuwe wet is in de regel niet enkel van toepassing op de toestanden die na haar inwerkingtreding ontstaan, maar ook op de toekomstige gevolgen van de onder de vroegere wet ontstane toestanden die zich voordoen of die voortduren onder de vigeur van de nieuwe wet*" (Cass. 20 mei 2010, AR F.09.0055.N, *www.cass.be*).

Inzake overeenkomsten geldt weliswaar het beginsel van de eerbiedigende werking, maar wanneer de nieuwe wet gebiedend is en dus uitdrukkelijk of stilzwijgend geen afwijking ervan toelaat, zal de nieuwe wet de gevolgen van de onder de oude wet tot stand gekomen contracten kunnen wijzigen. Daarbij moet gekeken worden naar de wil van de wetgever : hebben de nieuwe wettelijke bepalingen al dan niet de strekking om onmiddellijk van toepassing te zijn op lopende overeenkomsten (DEKKERS, R. & WYLLEMAN, A., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2009, p. 19, 26).

In de rechtsleer wordt aanvaard dat bepalingen in de huurovereenkomst die strijdig zijn met de decretale bepalingen (bvb. op het niveau van de woon- en huisvestingscode) of reglementaire bepalingen (bvb. op het niveau van het sociaal huurbesluit), geen uitwerking hebben. Bijgevolg blijven huurovereenkomsten, gesloten voor de inwerkingtreding van het nieuwe sociaal huurbesluit, en de daarin vervatte huurovereenkomst, gelden tot ze eventueel worden vervangen door nieuwe, behalve voor de bepalingen die in strijd zouden zijn met de decretale en/of reglementaire bepalingen (aldus HUBEAU, B., "Toepasselijke recht", in HANSELAER, A. & HUBEAU, B., *Sociale huur*, Die Keure, 2011, p. 43, nr. 9).

Rekening houdend met voormelde elementen dient besloten te worden dat de dwingende bepaling van art. 18 § 2 van bijlage 1 van het kaderbesluit sociale huur van 12.10.2007, zijnde de nieuwe typehuurovereenkomst van kracht op 01.01.2008, thans hernomen in art. 17 § 2 van bijlage 1 van het optimalisatiebesluit van 04.04.2009, van onmiddellijke toepassing is geworden op de reeds lopende huurovereenkomsten van oudere datum.

Bijgevolg had verwerende partij voor de transitwoning gedurende de duur van de werkzaamheden geen huurprijs mogen aanrekenen die hoger lag dan de te betalen huurprijs van de te renoveren woning.

De herleide vordering van aanleggende partij dient op dit punt bijgevolg gegrond verklaard te worden.

De door aanleggende partij gevorderde vergoeding voor het opnieuw behangen en schilderen, wordt als ongegrond afgewezen bij gebrek aan voldoende bewijs.

Nu aanleggende partij op dit onderdeel van haar vordering in het ongelijk wordt gesteld en zij slechts een klein gedeelte van haar eis bekomt, dient zij tot het hierna vermelde gedeelte van de gerechtskosten wordt veroordeeld.

Nu aanleggende partij na eisherleiding in conclusies alleen nog terugbetaling vordert van de teveel betaalde huur ten bedrage van 10,75 euro en een schadevergoeding van 125,00 euro, betreft het een in geld waardeerbare vordering en is het overeenkomstige rechtsplegingsvergoeding van toepassing.

Gezien de geringe financiële draagkracht van aanleggende partij, wordt de minimumrechtsplegingsvergoeding toegekend.

Met inachtneming van de bepalingen van de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken.

OM DEZE REDENEN

Rechtdoende in openbare zitting en op tegenspraak.

Verleent aanleggende partij akte van haar eisherleiding en verklaart de herleide vordering ontvankelijk en deels gegrond.

Veroordeelt de verwerende partij om te betalen aan aanleggende partij, de som van 10,75 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten.

Veroordeelt aanleggende partij tot 9/10 en verwerende partij tot 1/10 van de kosten van het geding, deze in hoofde van aanleggende partij vereffend op 117,50 euro, nl. 35,00 euro rolzetting en 82,50 euro rechtsplegingsvergoeding, en in hoofde van verwerende partij vereffend op 82,50 euro rechtsplegingsvergoeding.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling.

De Vrederechter heeft getekend met de Griffier.

De Griffier, De Vrederechter,

[redacted] Danny DELWICHE

AANGEBODEN
op
NIET AAN REGISTRATIE ONDERWORPEN
De e.a. Inspecteur,