Vonnis van 30 juni 2006

DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG VAN HET ARRONDISSEMENT KORTRIJK

In de zaak A.R. nr. 05/2215 :
C. V. B. A. [redacted],
- EISERES IN PRINCIPAAL HOGER BEROEP -
- VERWEERSTER IN INCIDENTEEL BEROEP -

- OORSPRONKELIJK EISERES -

tegen:

H. C., VERWEERSTER IN PRINCIPAAL HOGER BEROEP -
- EISERES IN INCIDENTEEL BEROEP -
- OORSPRONKELIJK VERWEERSTER -
- Meester [redacted] advocaat te 9700 Oudenaarde, [redacted] (Ref. [redacted]

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de taalwet van 1 5 juni 1 935.

Bij tussenvonnis van 10 maart 2006 werden de debatten ambtshalve heropend ten einde aan de partijen toe te laten hun standpunten te ontwikkelen nopens de vraag:
- of artikel 98 van de Vlaamse Wooncode op 1 januari 2001 onmiddellijk toepasselijk is geworden op lopende huur-overeenkomsten en bijgevolg op de tussen partijen op 30 ja nuari 1998 afgesloten huurovereenkomst
- in bevestigend geval, welke de burgerrechtelijke sanctie is van de niet-conformiteit van de tussen partijen bestaande huurovereenkomst met artikel 98 van de Vlaamse Wooncode

- of de bepalingen van artikel 9, § 2 (en meer specifiek het voorlaatste en laatste lid) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000, zoals gewijzigd door artikel 87 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, op de tussen partijen bestaande huurovereenkomst toepasselijk zijn.

De beslissing omtrent de gerechtskosten werd aangehouden.

De debatten worden integraal hernomen gelet op de gewijzigde samenstelling van de rechtbank.

De zaak werd in openbare terechtzitting door de raadslieden uiteengezet,en de bundels werden neergelegd en ingezien.

Standpunten van partijen na tussenvonnis

C.H. blijft stellen dat de verdere betaling van de huurgelden na verloop van de opzegperiode een verzaking is aan de opzeg zelf en derhalve stilzwijgend hebben ingestemd met de verderzetting van de huurovereenkomst.

De door de verhuurder gegeven opzeg, conform artikel 20 van de tussen partijen afgesloten huurovereenkomst, is manifest strijdig met artikel 98 van de Vlaamse Wooncode dat een opzegtermijn van minimum 6 maanden voorziet met bijkomende voorwaarden met name deze gesteld in artikel 96, §1 Wooncode. De inwerkingtreding op 1 januari 2001 doet niets af aan de toepasselijkheid op de huurovereenkomst waarvan sprake gezien de Vlaamse Wooncode van openbare orde is.
De sociale huurovereenkomst is bovendien aan strikte regels onderworpen zodat nieuwe regelgeving terzake ook onmiddellijk van toepassing is. De Vlaamse Wooncode is bovendien prioritair op het gemeen huurrecht en het woninghuurrecht. De opzeg is derhalve niet rechtsgeldig

De bepalingen van artikel 9, § 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20,10.2000 zoals gewijzigd door artikel 87 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 04.06.2004 zijn van toepassing op de typehuurovereenkomsten zoals tussen partijen afgesloten. Deze bepalingen werden trouwens aangehaald in de opzegbrief maar werden niet nageleefd.
Zelfs indien die bepalingen niet van toepassing zouden zijn, blijft de toetsingsmogelijkheid van de rechter bestaan in die zin dat hij dient na te gaan of de sociale huisvestingsmaatschappij een redelijk belang heeft bij de opzeg, belang dat moet afgewogen worden tegen het nadeel dat de huurder ondergaat. De eventuele tekortkomingen van de huurster zijn niet bewezen.

CVBA [redacted] gedraagt zich naar de wijsheid van de rechtbank wat de toepasselijkheid van de Vlaamse Wooncode op de lopende huurovereenkomsten betreft.

De Vlaamse Wooncode heeft voorrang boven het besluit van de Vlaamse regering in de mate er tegenstrijdigheid zou zijn.

De Vlaamse Wooncode voorziet een opzegtermijn van zes maanden, opzegtermijn die in de praktijk gerespecteerd werd.

Het Besluit van de Vlaamse Regering voorziet een opzegtermijn van drie maanden in het geval voorzien in artikel 9, § 2, specifieke bepaling die hier van toepassing is. Het gaat om een geldige opzeg gezien de Vlaamse Wooncode het gemeenrecht niet uitsluit en slechts voor bepaalde gevallen een opzegtermijn voorziet van 6 maanden. De opzeg gegeven door CVBA [redacted] kadert derhalve binnen artikel 98 § 3 Vlaamse Wooncode (ernstige tekortkoming van de huurder nrt.b.t. zijn verplichtingen) en artikel 9, § 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering (zich als een goed huisvader gedragen en in het bijzonder ervoor zorgen dat zijn gedrag de leefbaarheid van, zijn woonomgeving niet in het gedrang brengt).

<u>Beoordeling</u>

<u>Artikel 98 van de Vlaamse Wooncode voorziet letterlijk:</u>

§ 1. Behalve in het geval, bedoeld in artikel 92, tweede lid, wordt de huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur. Ze 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 heeft vernomen.

§ 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 lopende huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen :

1° wanneer de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;

2° bij een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen;

3° bij wanbetaling.

De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden.Als de tekortkoming, bedoeld in het eerste lid, 2° of 3° het gevolg is van het feit dat de huurder onvermogend is, dan kan de huurovereenkomst slechts beëindigd worden na overleg met het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Artikel 9. van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 20.10.2000 luidt letterlijk als volgt:

§ 1. De verhuurder verhuurt zijn woningen op grond van een typehuurovereenkomst die overeenkomstig artikel 100, § 1, van de Vlaamse Wooncode is vastgesteld door de VHM en goedgekeurd door de Vlaamse regering.

§ 2. In de typehuurovereenkomst worden de verplichtingen van de huurder opgesomd, waarvan de niet-naleving een reden tot opzegging van de huurovereenkomst kan zijn. De typehuurovereenkomst bepaalt dat elke opzeg door de verhuurder gemotiveerd moet worden.

Onverminderd artikel 98, § 3, van de Vlaamse Wooncode en de andere verplichtingen, vervat in dit besluit, zijn ernstige tekortkomingen ten aanzien van de volgende verplichtingen van de huurder een bijzondere reden voor opzegging :

1° een huurder moet zich als een goede huisvader gedragen en er in het bijzonder voor zorgen dat zijn gedrag de leefbaarheid van zijn woonomgeving niet in het gedrang brengt;

2° een huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting indien de verhuurder een herhuisvesting, ingevolge een verbetering, aanpassing of renovatie van de door hem betrokken sociale huurwoning, noodzakelijk acht.

De opdrachthouder moet een opzegging goedkeuren, indien ze voortspruit uit een ernsttige tekortkoming ten aanzien van de verplichting, zoals bepaald in het tweede lid, 1°.

De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. wanneer hij opzeg betekent aan een huurder, van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder bedraagt dan 540.100 frank.

Beide partijen gaan akkoord of betwisten in elk geval niet (cfr. besluiten CVBA [redacted] dd. 28.04.2006: 'Concluante richt zich hierin naar de wijsheid van de rechtbank. Het heeft er alle schijn van dat de wooncode wet degelijk van toepassing is.') dat de Vlaamse Wooncode van toepassing is.

Artikel 36 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20.10.2000 stelt trouwens:

Dit besluit en titel VII van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van artikel 100, § 3, 101 en 102, treden in werking op 1 januari 2001.

De huurovereenkomst die afgesloten werd op 30.01.1998 voorziet inderdaad met de hierboven gestelde bepalingen strijdige bedingen.

Dit betekent uiteraard niet dat de overeenkomst zelf nietig is.

We! dienen de bepalingen voorzien in de Vlaamse Wooncode en desgevallend in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 20.10.2000 nageleefd te worden met betrekking tot de (beperkte) omstandigheden waarin door de verhuurder opzeg kan gegeven worden aan .de huurder en het respecteren van termijnen voor Opzeg.

Zelfs indien de voorwaarden voor artikel 98 van de Vlaamse Wooncode en van artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering, dat enkel expliciteert waarin de ernstige tekortkoming van de huurder kan bestaan ten einde tot opzegging te kunnen overgaan inhoudelijk zouden vervuld zijn en er derhalve sprake zou zijn van een ernstige tekortkoming in hoofde van de huurder, waarover de rechtbank zich niet uitspreekt, dan. nog staat vast dat de opzegtermijn van zes maanden niet gerespecteerd werd.

Volgens dit artikel 98 dient de verhuurder immers altijd een opzegtermijn van 6 maanden te respecteren, naast de inhoudelijke vereisten (voorzien in. §3, 1°, 2° en 3°).

Het feit dat in de praktijk de huurder meer dan zes maanden na de opzeg van 09.05.2005 in de verhuurde woning gebleven is zodat de opzegtermijn in de praktijk wel zes maanden bedroeg, doet niets af aan de initiële ongeldigheid van de gegeven opzeg dd. 09.05.2005.

De opzeg wordt derhalve nietig verklaard zodat zij zonder gevolg blijft.

Conclusie

Het eerste vonnis wordt vernietigd waar het de verzaking van de opzeg in hoofde van CVBA [redacted] heeft vastgesteld of dat CVBA [redacted] na het verstrijken van de opzeg een nieuwe huur heeft toegestaan aan C.H..

Opnieuw rechtdoende verklaart de rechtbank evenwel de opzeg d.d. 09.05.2005 door CVBA [redacted] aan C.H. nietig zodat deze zonder gevolg blijft.

Gerechtskosten

Appellante op hoofdberoep, CVBA [redacted] wordt veroordeeld tot de gerechtskosten van het hoger beroep.

OM DEZE REDENEN,

DE RECHTBANK,

Wijzende op tegenspraak en in graad van hoger beroep,

Alle andere argumenten afwijzende als ongegrond of niet ter zake doend,

Vernietigt het eerste vonnis dd. 1 5,11.2005 in de mate het de verzaking van de opzeg in hoofde van CVBA [redacted] heeft vastgesteld of dat CVBA [redacted] na het verstrijken van de opzeg een nieuwe huur heeft toegestaan aan C.H.,

En opnieuw rechtdoende,

Verklaart de opzeg van 09.05.2005 nietig en derhalve zonder gevolgen,

Veroordeelt CVBA [redacted] tot de gerechtskosten in graad van hoger beroep begroot aan de zijde van C.H. op 178,48 euro rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het Gerechtsgebouw te Kortrijk
in de openbare terechtzitting van DERTIG JUNI TWEEDUIZEND EN ZES.