

De vrederechter veroordeelt T.S. (met KBO-nummer (...) en met rijksregisternummer (...)) tot betaling van het rolrecht van 50,00 euro. Dit rolrecht is te betalen aan FOD Financiën, na verzoek tot betaling door FOD Financiën.

Verklaart het vonnis in zijn geheel uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elke voorziening en zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

(...)

Vredegerecht Gent (III) 8 september 2020

AR: 20A1964/3

Zetel: M. Deweydt (vrederechter)

Griffier: C. De Neve

Advocaten: G. Leyns, F. De Frene

Inzake: S.D./F.N., M.N., M.V.

Overlijden huurder – Rechtsgevolgen – Verbod op cumul van waarborgen

In geval van overlijden van de laatste huurder wordt conform artikel 42, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

De vordering, gericht tegen de borgstellers bij de huurovereenkomst, is strijdig met het cumulverbod ex art. 37, § 1, eerste lid Woninghuurdecreet wanneer er reeds een waarborg is gesteld op een geïndividualiseerde rekening.

.....

(...)

Beoordeling van de vordering

Vordering

De vordering die in deze procedure wordt gesteld, is omschreven in de hierboven aangehaalde conclusies.

Eisende partij vraagt te horen zeggen dat de huurovereenkomst van rechtswege werd beëindigd op 31 mei 2020. Verder vordert eisende partij de vrijgave van de huurwaarborg. Tot slot vordert de eisende partij om de verwerende partijen hoofdelijk en ondeelbaar te veroordelen tot betaling van de huurachterstallen, een bezettingsvergoeding, een verbrekingsvergoeding, een provisie voor huurschade en de rechtskosten.

De heer M.N. en mevrouw M.V. vragen om de vordering van eisende partij onontvankelijk te verklaren, minstens ongegrond.

Toepassing Vlaams Woninghuurdecreet

Eisende partij verhuurde een woonhuis aan de heer F.N., gelegen te Gent, (...). De overeenkomst werd schriftelijk gesloten op 14 november 2019 om een aanvang te nemen op

1 januari 2020. De huurovereenkomst werd nadien geregistreerd op 10 januari 2020. Bijgevolg is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op deze huurovereenkomst.

Vordering ten aanzien van wijlen de heer F.N.

De huurder, de heer F.N., is echter overleden op 6 maart 2020. Conform artikel 42, § 2 Woninghuurdecreet wordt in geval van overlijden van de laatste huurder de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Ondanks het overlijden van de heer F.N. wordt tegen hem toch meerdere vorderingen gesteld door de eisende partij. Ingeval van overlijden dient de vordering nochtans gesteld te worden tegen de erfgenamen. M.N. en M.V. hebben op 9 juni 2020 de nalatenschap verworpen voor notaris Frederic Opsomer, en zijn dus geen erfgenamen van wijlen de heer F.N.

Een verzoekschrift waarbij onder andere de vrijgave van de huurwaarborg wordt gevorderd, en die ingesteld is tegen de huurder die overleden is, is ingesteld tegen een juridisch onbestaande partij. (Vred. St.-Gillis 11 september 2006, *T. Vred.* 2007, afl. 1-2, 94) Bijgevolg is de vordering ten aanzien van wijlen de heer F.N. onontvankelijk.

Aangezien de erfgenamen niet betrokken zijn in de procedure, kan evenmin gezegd worden voor recht dat de huurovereenkomst is ontbonden.

Vordering ten aanzien van de borgstellers

De vordering van eisende partij is verder gericht tegen de heer M.N. en mevrouw M.V., in hun hoedanigheid van borgstellers bij de huurovereenkomst.

De verwerende partijen betwisten de vordering van eisende partij en stellen dat de borgstelling nietig is, aangezien er reeds een waarborg op een geïndividualiseerde rekening staat.

Artikel 37, § 1, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurwaarborg alleen kan worden verstrekt onder één van de in het decreet opgesomde wijzen. De decreetgever heeft aldus de cumul tussen meerdere waarborgen uitgesloten. Dit geldt ook voor de borgstelling, aangezien artikel 37, § 1, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet verwijst naar de waarborgen vermeld in het tweede lid. In het tweede lid wordt ook de borgstelling uitdrukkelijk vermeld, zodat het cumulverbod ook geldt in combinatie met een borgstelling. Conform artikel 6 van het Vlaams Woninghuurdecreet is deze bepaling van dwingend recht.

Aangezien er aldus reeds een waarborg is gesteld op een geïndividualiseerde rekening, is de bijkomende borgstelling dan ook strijdig met het cumulverbod en dus nietig. Bijgevolg is de vordering lastens de heer M.N. en mevrouw M.V., in hun hoedanigheid van borgstellers, ongegrond.

(...)

Beslissing

De rechtbank doet uitspraak op tegenspraak ten opzichte van de heer M.N. en mevrouw M.V.

Verklaart de vordering van de eisende partij ten aanzien van wijlen de heer F.N. onontvankelijk.

Verklaart de vordering van de eisende partij ten aanzien van de heer M.N. en mevrouw M.V. ongegrond.

De eisende partij wordt veroordeeld tot de proceskosten.
De proceskosten worden als volgt begroot:

- gemaakt aan de zijde van de eisende partij:
- bijdrage begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand: € 20,00
- gemaakt aan de zijde van de verwerende partijen:
- rechtsplegingsvergoeding: € 780,00

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

Vrederechter Tongeren 29 oktober 2020

AR: 20A335

Zetel: R. Struyf (vrederechter)

Griffier: T. Vanduffel

Advocaten: R. Timmermans, F. Van Coppenolle

Inzake: J.D./S.S.

Bewijs tijdelijke bevrijding betaling huurgelden (neen)

Het door de huurder aangevoerd bewijs dat hij tijdelijk en zonder tijdslimiet bevrijd was van betaling van huurgelden kan niet gevonden worden in het feit dat de verhuurder gedurende een langere periode flexibel en geduldig is geweest in afwachting van de aangekondigde verkoop van een onroerend goed van de huurder.

Rekening houdend met de termijnen, die de schuldenaar reeds genoten heeft, kan geen gematigd uitstel van betaling verleend worden.

.....

(...)

Beoordeling van de vordering

De raadsman van eisende partij zette uiteen dat op 2 januari 2018 tussen partijen een huurovereenkomst werd gesloten met betrekking tot het appartement gelegen te (...), voor de duur van 9 jaar, een aanvang nemend op 1 februari 2018 om te eindigen op 31 januari 2027.

De basishuurprijs werd bepaald op de som van 580,00 Euro per maand, thans na indexatie gebracht op 599,51 Euro, betaalbaar uiterlijk de laatste dag voorafgaand aan de maand waarop de huur betrekking had.

Voor juni 2019 werd de huur onvolledig betaald, om vanaf juli 2019 volledig onbetaald te blijven, zodat een schuld werd opgebouwd van 7.337,55 Euro tot en met juni 2020. Sedert de neerlegging van het inleidend verzoekschrift zou verwerende partij naar eigen zeggen de betaling van huurgelden hebben hervat.

Eisende partij vordert, gelet op voornoemde achterstand, maar ook op grond van klachten van burenhinder en nachtlawaai, de ontbinding van de huurovereenkomst, alsook de toekenning van de samenhangende vorderingen.

Verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van de vordering, voorhoudende dat tussen partijen afspraken werden gemaakt, ingevolge waarvan zij werd gemachtigd om de betaling van de huurgelden op te schorten tot aan de verkoop van een onroerend goed waarvan zij eigenaar is, waarna alle verschuldigde huurgelden onmiddellijk zouden worden betaald.

Ten bewijze van de voorgehouden afspraken verwijst verwerende partij naar de omvang van de openstaande schuld en naar de afwezigheid van enige ingebrekestelling. Minstens is zij van oordeel dat voornoemde elementen een begin van bewijs inhouden, zodat zij verzoekt om de persoonlijke verschijning der partijen.

In ondergeschikte orde vordert zij dat, indien besloten zou worden tot de ontbinding van de huurovereenkomst, de vordering herleid/beperkt zou worden tot de onbetaald gebleven huurgelden.

Tenslotte is zij van mening dat de kosten van het geding in ieder geval ten laste van eisende partij moeten worden gelegd.

Artikel 1315 alinea 1 B.W. bepaalt dat hij die de uitvoering van een verbintenis vordert, het bestaan ervan moet bewijzen.

Blijkens alinea 2 van hetzelfde artikel moet diegene die beweert bevrijd te zijn, het bewijs leveren van de betaling of van het feit dat het tenietgaan van zijn verbintenis heeft te weeggebracht.

De schuldvordering van eisende partij lastens verwerende partij bestaat op grond van de huurovereenkomst, en wordt in omvang niet betwist door de huurster, zodat eisende partij voldaan heeft aan haar bewijslast.

Het komt aan verwerende partij toe om te bewijzen dat de uitvoering van haar contractuele verbintenis in gemeen akkoord werd opgeschort, zodat zij, althans tijdelijk, was bevrijd van de betaling van huurgelden.

Verwerende partij meent gezegd bewijs te vinden in het feit enerzijds dat eisende partij gedurende 12 maanden de zaken op hun beloop heeft gelaten zonder gerechtelijk initiatief te nemen, en anderzijds dat, behoudens de mededeling van de huurindexatie op 20.04.2020, geen enkele ingebrekestelling werd verstuurd.

Het loutere feit dat eisende partij gedurende een langere periode flexibel en geduldig is geweest in afwachting van de aangekondigde verkoop van het onroerend goed van verwerende partij (waarvoor eisende partij overigens voorbereidende prestaties had verricht), impliceert niet dat er concrete afspraken werden gemaakt inzake de opschorting van de betalingsplicht van de huurgelden, bovendien zonder tijdslimiet, tenzij volgens verwerende partij tot aan de verkoop van haar woning, verkoop die bovendien volledig en uitsluitend in handen ligt van verwerende partij.

Los van het feit dat een ingebrekestelling niet vereist is voorafgaandelijk aan de opstart van een gerechtelijke procedure, én dat de inleidende akte dé ingebrekestelling bij uitstek is, kan de afwezigheid van formele aanmaningen kaderen in de goede verstandhouding tussen partijen, zoals aangegeven door verwerende partij. Eisende partij stelt overigens dat zij geregeld mondeling heeft gevraagd naar betaling.

Voornoemde elementen leveren dus geen bewijs van een andersluidende overeenkomst tussen partijen, en kunnen evenmin als begin van bewijs worden weerhouden.

Een begin van bewijs door geschrift is elke geschreven akte die uitgegaan is van degene tegen wie de vordering wordt ingesteld, of van de persoon door hem vertegenwoordigd, en waardoor het beweerd feit waarschijnlijk wordt gemaakt