

Uitgifte

Repertoriumnummer	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
2020/13247			
Datum van uitspraak	op € UR:	op € UR:	op € UR:
3 december 2020			
Rolnummer			
20A3380/4			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederegerecht van het vierde kanton Brugge

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

met als advocaat meester Alexander Van Brabant, die kantoor houdt te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 16

eisende partij

verwerende partij

Procedure

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 16 november 2020.

De vrederechter heeft alle partijen gehoord.

De vrederechter heeft rekening gehouden met de procedurestukken en de neergelegde bewijsstukken.

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

Bij dagvaarding van 16/11/2020 vordert eisende partij veroordeling van verwerende partij tot betaling van een openstaande huur van € 28.607,48, meer een conventioneel schadebeding aan € 2.981, de onroerende voorheffing van € 2.868,21, meer intresten vanaf de datum van aanmaning, dan verder de ontbinding van de handelshuurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te § bestaande uit een gelijkvloers met inkomveranda van 350 m², een eerste verdieping met keuken en sanitair van 225m² lastens verwerende partij, met bevel tot ontruiming, machtiging tot uitdrijving, betaling van een bezettingsvergoeding van € 140,00 per dag vanaf 01/12/2020, betaling van een wederverhuringsvergoeding, betaling van de gerechtelijke intresten, vrijgave van de huurwaarborg gevestigd bij Korfine en veroordeling van verwerende partij tot alle kosten van het geding waaronder een rechtsplegingsvergoeding;

Dat ter staving van deze vordering uiteengezet wordt dat sedert 07/05/2019 partijen verbonden zijn door een overeenkomst van handelshuur met betrekking tot een onroerend goed gelegen te § bestaande uit een gelijkvloers van 350 m² en een eerste verdieping met keuken en sanitair van 225m² voor een prijs van € 3.353,13 per maand met ingang van 01/06/2019, meer provisiekosten op water, onroerende voorheffing, 3% van de algemene onkosten en 1% management fee;

Dat er evenwel wanbetaling is sedert april 2020, dat samengeteld een bedrag oplevert van € 28.607,48, er daarnaast dan nog een onroerende voorheffing verschuldigd is van € 2.868,21, in die omstandigheden de totale vordering ruim de € 30.000 overschrijdt, er evenwel geen betaling geweest is behalve één begin september 2020, er wel wat verwijten geweest zijn met betrekking tot een waterinfiltratie en dergelijke meer maar deze dilatoir zijn en in deze omstandigheden toepassing gevorderd wordt van art. 735 Ger. W.;

Dat verwerende partij verschijnt door zijn zaakvoerder, en stelt dat hij uiteraard afhankelijk is van een bankfinanciering, de bank evenwel momenteel al zijn inkomsten zelf aanwendt ter dading van haar eigen schulden, hij daardoor in nauwe schoentjes komt de huur te betalen, de facto die dan ook niet kan betaald worden, daarenboven de betrokkene in de zwaarst mogelijke sector zit met betrekking tot de coronacrisis, hij ook zijn boekhouder verloren is, klaagt van waterinfiltraties en in deze omstandigheden de vordering betwist, al weet hij dat hij eender hoe zal moeten betalen, en dat hij dat niet kan;

Dat de rechtbank in de stukken de aanwezigheid aantreft van de handelshuurovereenkomst voorliggend onder stuk 1 van eisende partij, de huurwaarborgstelling van KBC, die overigens ter terechtzitting naar toelichting van eisende partij opgezegd geweest is met een termijn van drie maanden, dan onder stuk 4 de bevestiging voorligt van de maand maart dat deze niet moet betaald worden omwille van herstellingen aan de vloer, en er dan vanaf april uitstel gevraagd wordt van betaling, op dat ogenblik nog waarschijnlijk is dat de bank een oplossing zal bieden, waar dat op 15/06/2020 een illusie blijkt, datum waarop eisende partij verwerende partij gaat in gebreke stellen, gevolgd door een tweede ingebrekestelling op 17 augustus, zonder dat er betwisting is voor oktober 2020;

Beoordeling van de vordering

Ter zake de principes dient de rechtbank vast te stellen dat bij toepassing van art. 1134 B.W. overeenkomsten partijen tot wet strekken;

Dat het bij toepassing van art. 1728, ten 2e B.W. een hoofdverbintenis is voor elke huurder ten overstaan van de verhuurder stipt op de bedongen tijdstippen de verschuldigde huur in handen van de verhuurder te vereffenen, bij gebreke daaraan een wanprestatie voorhanden is in de zin van art. 1741 B.W. welke de ontbinding van de handelshuurovereenkomst lastens de huurder verrechtvaardigd, en als dan een wederverhuringsvergoeding van toepassing kan zijn;

Dat de rechtbank dient vast te stellen dat gelet op het voorliggen van het stuk 1 ten genoegen van recht vaststaat dat partijen verbonden zijn door een overeenkomst van handelshuur met betrekking tot het onroerend goed gelegen te ... bevattende een gelijkvloers van 350 m², en boven een keuken en sanitaire installatie van 225m²;

Dat daarvoor een huurprijs bedongen is van € 3.353,13 per maand conform art. E van de bijzondere voorwaarden van de handelshuurovereenkomst, meer, conform art. G van de bijzondere voorwaarden € 40,00 per maand voor het verbruik van water met jaarlijkse afrekening, onroerende voorheffing, 3% op de algemene kosten en 1% managementsfee;

Dat aldus het verweer dat er geen water verschuldigd was en dat inbegrepen was in de huurprijs alleszins niet naar recht gegrond is;

Dat verder de rechtbank dient vast te stellen dat er klaarblijkelijk een overeenkomst geweest is met betrekking tot de kwijtschelding van de huur van de maand maart, en dit omwille van problemen in verband met vochtinfiltraties en de vloer van de veranda, waarvan er later geen klachten meer zijn;

Dat aldus enkel de huur verschuldigd voor de maanden april tot en met november, zijnde acht maanden, ter discussie staat;

Dat desbetreffende verweerder aanvoert dat hij in de zwaarst door de coronacrisis getroffen sector werkzaam is;

Dat de rechtbank desbetreffende dient vast te stellen dat er met ingang van 18/03/2020 wel degelijk een door de regering ingestelde lockdown is ingetreden;

Dat waar men ten overstaan van het uitbreken van epidemieën en pandemieën in het algemeen kan stellen dat als deze zich ergens in de wereld voordoen, die helemaal niet onvoorspelbaar zijn maar eerder tot de normale gang van zaken behoren (men denke aan de sprinkhanenplaag, SARS 2, de jaarlijkse griep- en de ebolavirussen en dergelijke meer), en daarenboven de rechtbank dient vast te stellen dat het aantal lockdowns in de geschiedenis nihil is, of quasi nihil;

Dat dus op zich een epidemie géén overmacht uitmaakt, maar eerder deel uitmaakt van de normale risico's van het handelsverkeer;

Dat evenwel deze epidemie vooreerst een pandemie is, dit inhoudt dat letterlijk alles en iedereen erdoor getroffen wordt in de hele wereld, wat op zich reeds uitermate uitzonderlijk is;

Dat vervolgens deze pandemie aanleiding gegeven heeft tot het sluiten van de grenzen, aldus internationaal reizen onmogelijk geworden is, en daardoor in toeristische gebieden een hoofdbron van inkomsten wegvalt;

Dat tenslotte deze pandemie dermate gevaarlijk is/was, wat blijkt uit de cijfers van oversterfte, dat zij aanleiding gegeven heeft tot een regeringsbeslissing op 18/03/2020, waardoor ALLE economische activiteiten werden stilgelegd uitgenomen de voedsel en een paar andere levensnoodzakelijke takken;

Dat aldus deze epidemie of pandemie wel als een overmacht dient te worden gecatalogeerd, omdat het een absoluut onvoorzienbare gebeurtenis betreft, bestaande uit een medisch luik, een staatsrechtelijk luik, en een regeringsbeslissing, die samen een "fait du prince" uitmaken, en als overmacht dienen te worden aanzien;

Dat dit evenwel niet betekent dat verwerende partij zomaar van zijn verplichtingen kan worden ontheven, wel integendeel de ruimte nog gebruikt gebleven is minstens als stockageruimte, en in deze omstandigheden de huurprijs dient te worden herleid nu enerzijds door de coronacrisis verweerder niet in staat was de inkomsten te genereren om de hoge huurprijs te vereffenen, maar anderzijds in een dergelijke coronacrisis ter beschikking stellen van een dergelijk huurgoed aan een dergelijke ten overstaan van de omstandigheden exorbitante huurprijs, niet meer verzoenbaar is met het economisch plan van de huurder waarin een hoge omzet moet worden gedraaid om de hoge kosten te kunnen dragen;

Dat partijen daaromtrent hadden kunnen samenzitten conform art. 1134 B.W., dat evenwel het geval niet geweest is, en in deze omstandigheden de rechtbank beroep dient te doen op art. 1722 B.W., bepaling die haar oorsprong vindt in de onmogelijkheid het overeengekomen genot van het huurgoed te verschaffen (zie Cass. 27/06/1946, Pas. Cris. 1946, I, 270; Cass. 07/09/1982, Pas.Cris. 1983, I, 83), omdat deze bepaling uitdrukkelijk voorziet dat wanneer het huurgoed teniet gaat in de zin van de wet, partijen zonder wederzijdse schadevergoeding geconfronteerd worden met de ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst;

Dat diezelfde wetsbepaling voorziet in een prijsvermindering als het goed slechts gedeeltelijk teniet gegaan is;

Dat bij toepassing daarvan de rechtbank de huurprijs over de maanden april, mei en juni herleidt tot 5% van het gevorderde huurbedrag, zijnde € 176 per maand;

Dat het meergevorderde voor die drie maanden wordt afgewezen, maar vanaf de maanden juli tot en met oktober de normale huur verschuldigd was, de rechtbank desbetreffende enkel kan vaststellen dat die huur onbetaald gebleven is, derhalve uit dien hoofde vier maal € 3.520,13 verschuldigd is, meer het water tot beloop van € 40,00 en € 140,81 voor de algemene kosten en de management fee;

Dat voor de maand november gelet op het intreden van een nieuwe lockdown de huurprijs opnieuw herleidt wordt tot € 176, meer uiteraard, zoals in het voorjaar, het water en de kosten en managementsfee;

Dat dan verder dient te worden vastgesteld dat er een belangrijke wanbetaling is, deze gesystematiseerd is, en in die omstandigheden de vordering in huurontbinding evenzeer als ontvankelijk en gegrond dient te worden toegewezen, des te meer daarenboven de huurwaarborg is opgezegd door KBC, gelukkig er een opzegtermijn is van drie maanden, maar dat de facto meebrengt dat eisende partij zelfs geen huurwaarborg meer zou hebben om zich op te verhalen;

Dat aldus de vordering in huurontbinding een passende sanctie is voor de wanprestaties van verwerende partij;

Dat verder de gevorderde bezettingsvergoeding en wederverhuringsvergoeding evenzeer dienen te worden toegewezen waar deze contractueel bepaald zijn;

Dat ten slotte verwerende partij als de in het ongelijk gestelde partij dient te worden aanzien bij toepassing van art. 1017 Ger. W. dient te worden veroordeeld tot alle kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag nu er ter zake geen redenen voorhanden zijn om daarvan af te wijken;

De gevorderde schadevergoeding op de huurachterstallen maakt dubbel gebruik uit met de gevorderde wederverhuringsvergoeding, die, in geval van ontbinding, alle schade dekt, en dient te worden afgewezen.

Beslissing

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen de som van:

- € 16.231,00 hoofdens achterstallige huurgelden en kosten, de maand november inbegrepen, te vermeerderen met de verwijlrenten aan 12% per jaar op de respectieve huurgelden en kosten vanaf hun respectieve vervaldatum tot de datum van dagvaarding en vanaf dan met de gerechtelijke intresten aan diezelfde rentevoet op € 16.195,00 tot de datum van volledige betaling;
- € 2.868,21 hoofdens onroerende voorheffing 2020, te vermeerderen met de verwijlrenten aan 12% per jaar vanaf 15/10/2020 tot de datum van dagvaarding en vanaf dan met de gerechtelijke intresten aan diezelfde rentevoet tot de datum van volledige betaling;
- € 10.560,30 ten titel van wederverhuringsvergoeding, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de rentevoet van 12% per jaar vanaf datum ontbinding tot de datum van volledige betaling;

Verklaart de handelshuurovereenkomst bestaande tussen partijen betreffende het gehuurde gelegen te ontbonden ten laste van verwerende partij dd. 30/11/2020.

Veroordeelt verwerende partij om voormeld pand te verlaten, te ontruimen en ter vrije en gehele beschikking te stellen van eisende partij met afgifte van de sleutels binnen de 24 uur na de betekening van huidig vonnis.

Zegt dat bij gebreke hieraan door verwerende partij vrijwillig te voldoen binnen de hiervoor gestelde termijn, eisende partij van nu af aan en voor alsdan gemachtigd is om verwerende partij uit dit goed te doen zetten, alsook de haren en al diegenen die er zich in haar hoofde mochten bevinden, en dat haar meubelen en roerende goederen op de openbare weg zullen geplaatst worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met de hulp van de openbare macht.

Veroordeelt verwerende partij tot de betaling van het bedrag van € 140,00 per dag, ten titel van bezettingsvergoeding vanaf 01/12/2020 tot de datum van volledige ontruiming, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de rentevoet van 12% per jaar vanaf datum ontruiming tot de datum van volledige betaling.

Verleent voorbehoud tot het vorderen van eventuele huurschade.

Machtigt de eisende partij om de huurwaarborg gesteld bij Korfine in hoofdsom en haar intresten in ontvangst te nemen ter gedeeltelijke aanzuivering van voormelde veroordelingen.

De vrederechter veroordeelt de verwerende partij tot betaling van de proceskosten van de eisende partij.

Deze proceskosten bedragen:

- | | |
|---|------------|
| - dagvaarding: | € 225,01 |
| - bijdrage in het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand: | € 20,00 |
| - rechtsplegingsvergoeding: | € 2.400,00 |

De vrederechter veroordeelt ... met KBO-nummer ' ... tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

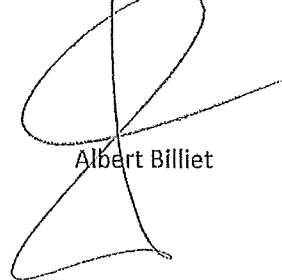
Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in buitengewone openbare zitting van donderdag drie december tweeduizend twintig van het vrederecht van het vierde kanton Brugge, door Albert Billiet, vrederechter, bijgestaan door Delphine Allemeersch, griffier.

De griffier,



Delphine Allemeersch

De vrederechter,



Albert Billiet