



Repertoriumnummer
Datum van uitspraak 21 december 2018
Rolnummer 2017/AR/59
Art. 1675/16 Ger.W. op 28 december 2018. Kennisgeving met een ter post aangetekende brief aan partij en advocaten.

Uitgifte

Uitgereikt aan
op € JGR

Arbeidshof Gent Afdeling Brugge

negende kamer

Arrest

cvba S1, Sociale huisvesting,

*appellante op principaal hoger beroep
eerste geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
vertegenwoordigd door Me Ad1, advocaat;*

tegen

1. **Me Md.**, advocaat, handelt in zijn hoedanigheid van schuldbemiddelaar van de h. X1 en Mevr. X2;
*eerste geïntimeerde op principaal hoger beroep
appellant op incidenteel hoger beroep
vertegenwoordigd door Me Ad2, advocaat;*
2. **nv C1**, Kredietinstelling,
*tweede geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
3. **nv B1**, Bank,
*derde geïntimeerde op principaal hoger beroep
tweede appellante op incidenteel hoger beroep
vertegenwoordigd door Me Ad3, advocaat;*
4. **spri C2**, Kredietbemiddelaar,
*vierde geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
5. **nv B2**, Bank,
*vijfde geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
6. **nv S2**, Handelsmaatschappij (verkoop of afstand),
*zesde geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
7. **nv S3**, Handelsmaatschappij, p/a n.v. R1, Incasso-Onderneming,
*zevende geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*

8. H., Ziekenhuis,
*achtste geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
9. nv B3, Bank,
*negende geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
10. nv R2, Incasso-onderneming,
*tiende geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
11. nv S4, Handelmaatschappij (meubelen en veranda)
*elfde geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
niet verschenen, noch vertegenwoordigd*
12. de h. X1,
*twaaftde geïntimeerde op principaal hoger beroep
geïntimeerde op incidenteel hoger beroep
vertegenwoordigd door Me Ad4, advocaat;*
13. Mevr. X2,
*dertiende geïntimeerde op principaal hoger beroep
appellante op incidenteel hoger beroep
vertegenwoordigd door Me Ad5, advocaat;*

* * *

1. DE PROCEDURE VOOR HET ARBEIDSHOF GENT, AFDELING BRUGGE

- 1.1. Het arbeidshof bestudeerde de volgende procedurestukken:
 - het voor eensluidend verklaard afschrift van het aangevochten vonnis d.d. 7 maart 2017 van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, kamer 17 (AR nr. 10/163/B);
 - het dossier van de rechtspleging van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, m.b.t. het aangevochten vonnis;
 - het verzoekschrift tot hoger beroep dat de cvba S1 op 17 maart 2017 neerlegde op de griffie van het arbeidshof Gent, afdeling Brugge, en dat door de griffier in overeenstemming met artikel 1056 van het Gerechtelijk Wetboek met een gerechtsbrief van 17 maart 2017 aan alle partijen en hun eventuele advocaten ter kennis werd gebracht;

- de beschikking d.d. 22 mei 2017 waarbij het arbeidshof in overeenstemming met artikel 747, §2 van het Gerechtelijk Wetboek de conclusietermijnen regelde en tevens bepaalde dat de partijen zouden gehoord worden op de openbare rechtszitting van 17 november 2017;
- de conclusies die Mevr. X2 op 19 juni 2017 op elektronische wijze (via e-deposit) op de griffie neerlegde;
- de syntheseconclusie die de nv B1 op 25 juli 2017 op de griffie neerlegde;
- de besluiten die de cvba S1 op 31 juli 2017 op de griffie neerlegde;
- de besluiten die de schuldbemiddelaar op 3 oktober 2017 op de griffie neerlegde;
- de syntheseconclusie die de nv B1 op 25 juli 2017 op elektronische wijze (via e-deposit) op de griffie neerlegde;
- het tussenarrest d.d. 15 december 2017;
- de besluiten die de h. X1 op 18 januari 2018 op de griffie neerlegde;
- de syntheseconclusie na heropening debatten die de nv B1 op 15 maart 2018 op elektronische wijze (via e-deposit) op de griffie neerlegde;
- de besluiten na tussenarrest die de cvba S1 op 20 maart 2018 op de griffie neerlegde;
- de conclusies na tussenarrest die Mevr. X2 op 18 mei 2018 op elektronische wijze (via e-deposit) op de griffie neerlegde;
- het dossier met overtuigingsstukken dat de h. X1 overeenkomstig artikel 756 van het Gerechtelijk Wetboek op 24 augustus 2018 op de griffie neerlegde;
- het dossier met overtuigingsstukken dat de nv B1 overeenkomstig artikel 756 van het Gerechtelijk Wetboek op 12 september 2018 op elektronische wijze (via e-deposit) op de griffie neerlegde;
- het dossier met overtuigingsstukken dat cvba S1 op de openbare rechtszitting van 21 september 2018 neerlegde;
- het tussenarrest d.d. 19 oktober 2018;
- het dossier met overtuigingsstukken dat de schuldbemiddelaar op 9 november 2018 op elektronische wijze op de griffie neerlegde.

1.2. In het tussenarrest van 19 oktober 2018 heropende het arbeidshof de debatten om de schuldbemiddelaar toe te laten vooralsnog zijn dossier met overtuigingsstukken op de griffie van het arbeidshof Gent, afdeling Brugge, neer te leggen. Tevens bepaalde het arbeidshof dat de zaak vervolgens op de openbare rechtszitting van 16 november 2018 opnieuw in beraad zou worden genomen en dat de partijen op deze openbare rechtszitting van 16 november 2018 niet hoefden te verschijnen.

De schuldbemiddelaar legde zijn dossier op 9 november 2018 op elektronische wijze op de griffie neer. Op de openbare rechtszitting van 16 november 2018 sloot het arbeidshof opnieuw de debatten en nam de zaak in beraad.

1.3. Na studie van de hierboven vermelde procedur stukken en na op de openbare rechtszitting van 21 september 2018 de pleidooien van de verschenen partijen te hebben gehoord, spreekt het arbeidshof Gent, afdeling Brugge, dit arrest uit.

2. DE PROCEDURE IN EERSTE AANLEG VOOR DE ARBEIDSRECHTBANK GENT, AFDELING IEPEL

2.1. Met een verzoekschrift dat zij op 29 december 2010 neerlegden op de griffie van de arbeidsrechtbank Ieper (vanaf 1 april 2014 arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper), vroegen de h. X1 en Mevr. X2 aan de arbeidsrechtbank om toegelaten te worden tot de procedure van de collectieve schuldenregeling.

Met een beschikking van 5 januari 2011 liet de arbeidsrechtbank Ieper hen toe tot de procedure van de collectieve schuldenregeling en stelde Me Md., advocaat, als hun schuldbemiddelaar aan.

2.2. De schuldbemiddelaar werkte vervolgens in overeenstemming met artikel 1675/10, §2 van het Gerechtelijk Wetboek een ontwerp van minnelijke aanzuiveringsregeling uit dat hij overmaakte zowel aan alle schuldeisers die een schuldvordering hadden ingediend, als aan de h. X1 en Mevr. X2.

De h. X1 en Mevr. X2 zijn eigenaar van een woning en in de minnelijke aanzuiveringsregeling werd ervoor geopteerd om de woning te behouden en de hypotheeklening verder af te betalen. Tevens stelde de schuldbemiddelaar voor om - rekening houdend met de inkomsten van de h. X1 en Mevr. X2 (3.221,89 euro per maand), hun vaste kosten (inclusief verdere afbetaling van de hypotheeklening en het leefgeld: 2.618,31 euro per maand), het bedrag van de schulden (35.527,90 euro), het reeds gespaarde geld (2.423,18 euro) en zijn ereloon - jaarlijks 6.444,54 euro te reserveren voor de afbetaling van de schulden zodat tegen 1 februari 2017 in principe de volledige schuld afbetaald zou moeten zijn.

Aangezien zowel de h. X1 en Mevr. X2 als de schuldeisers stilzwijgend of uitdrukkelijk akkoord gingen met dit ontwerp van minnelijke aanzuiveringsregeling, legde de schuldbemiddelaar op 8 september 2011 in overeenstemming met artikel 1675/10, §5 van het Gerechtelijk Wetboek een verzoekschrift tot homologatie van het ontwerp van minnelijke aanzuiveringsregeling neer op de griffie van de arbeidsrechtbank Ieper.

Met een vonnis van 18 oktober 2011 bekrachtigde de arbeidsrechtbank Ieper in overeenstemming met artikel 1675/10, §5 van het Gerechtelijk Wetboek het ontwerp van minnelijke aanzuiveringsregeling.

2.3. In de loop van het jaar 2015 gingen de h. X1 en Mevr. X2 evenwel uiteen en beslisten zij om hun woning toch nog te verkopen.

2.4. Op 12 september 2016 legde de schuldbemiddelaar in overeenstemming met artikel 1675/8 van het Gerechtelijk Wetboek een “*verzoekschrift tot machtiging buitengewone daad vermogensbeheer*” neer op de griffie van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper. In dit verzoekschrift vroeg de schuldbemiddelaar aan de arbeidsrechtbank om:

- aan de h. X1 en Mevr. X2 de machtiging te verlenen om hun onroerend goed gelegen (...) te verkopen aan cvba S1, beoefenaar van het recht van wederinkoop tegen de prijs die vastgesteld zal worden tussen de cvba S1 enerzijds en de nv B1 ander zijds;
- indien de cvba S1 zou afzien van haar recht van wederinkoop, aan de h. X1 en Mevr. X2 de machtiging te verlenen om vermeld onroerend goed te verkopen tegen de prijs van 180.000,00 euro;
- als instrumenterende notaris Nt1 aan te duiden;
- te verklaren voor recht dat:
 - * de verkoop algemeen plaats heeft volgens de regels van de gedwongen tenuitvoerlegging en van rechtswege de overwijzing meebrengt van de prijs ten voordele van de schuldeisers;
 - * de verkoop zuiverend is;
 - * de doorhaling van de in- en overschrijvingen zal worden bekomen door voorlegging aan de hypotheekbewaarder van het notariële getuigschrift dat de betaling van de prijs, de interest en de bijkomende kosten door de koper attesteert;
 - * de verkoop zal gevolgd worden door een notariële rangregeling waarbij de prijs wordt verdeeld met inachtneming van de wettelijke redenen van voorrang (artikel 1675/14bis §2-3 van het Gerechtelijk Wetboek);
 - * de hypothecaire schuldeiser nv B1 de rente vervallen na de toelaatbaarverklaring zal kunnen recupereren uit de verkoopsopbrengst ten belope van haar hypothecaire inschrijving;
 - * een positief saldo uit de verkoop van de woning zal worden uitgekeerd aan de schuldbemiddelaar om aan te wenden in de minnelijke aanzuiveringsregeling;
 - * indien de verkoopsommen de bevoorrechte schulden niet kunnen dekken, de openstaande saldi zullen beschouwd worden als gewone schulden die voorwerp zullen uitmaken van een te bewerkstelligen nieuwe minnelijke aanzuiveringsregeling, dan wel gerechtelijke aanzuiveringsregeling;
- de tussen te komen beslissing uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, niettegenstaande borgstelling en met uitsluiting van kantonnement.

2.5. In de conclusies die zij op 19 oktober 2016 neerlegde op de griffie van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, vroeg de cvba S1 aan de arbeidsrechtbank om:

- te zeggen voor recht dat – aangezien de h. X1 en Mevr. X2 de verplichtingen voorzien door artikel 9 van de aankoopakte van 21 augustus 2003 niet hebben nagekomen - de cvba S1 opnieuw eigenaar is geworden van hierna vermeld onroerend goed - ingevolge het intreden van de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde- zodat de verkoop van 21 augustus 2003 van rechtswege ontbonden wordt: (...)

- de h. X1 en Mevr. X2 te veroordelen - met het oog op de overschrijving van de uitoefening van het recht van wederinkoop op het hypotheekkantoor - de akte tot wederinkoop te ondertekenen voor de notarissen Nt1 en Nt2 en dit binnen de maand na betekening van het tussen te komen vonnis, op straffe van een dwangsom van 250,00 euro per dag;
- te zeggen voor recht dat:
 - * de betaling door de cvba S1 van de prijs, zijnde 122.930,99 euro meer de kosten en erelonen in handen van de notaris bevrijdend is;
 - * de wederinkoop bijgevolg zuiverend is, waardoor de doorhaling van de in- en overschrijvingen zal worden bekomen door voorlegging aan de hypotheekbewaarder van het notarieel getuigschrift dat de betaling van prijs en kosten attesteert;
 - * de hypotheekbewaarder voor zoveel als nodig ontslagen wordt van het nemen van ambtshalve inschrijving;

- notaris Nt2 tevens te gelasten met de rangregeling.

2.6. In de conclusies die zij op 20 december 2016 neerlegde op de griffie van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, vroeg de nv B1 aan de arbeidsrechtbank om:

- te verklaren voor recht dat cvba S1 haar recht tot wederinkoop slechts kan uitoefenen mits integrale betaling van de schuldvordering van de nv B1;

- minstens te verklaren voor recht dat cvba S1 haar recht van wederinkoop op onrechtmatige wijze uitoefent omwille van rechtsmisbruik in haar hoofde en haar vordering zodoende af te wijzen.

3. HET AANGEVOCHTEN VONNIS D.D. 7 MAART 2017 VAN DE ARBEIDSRECHTBANK GENT, AFDELING IEPER

In het aangevochten vonnis van 7 maart 2017 oordeelde de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, dat:

- het recht op wederinkoop van de cvba S1 niet betwist kan worden;
- bij het bepalen van het bedrag van de wederinkoopprijs het akkoord vereist is van de hypothecaire schuldeisers in eerste rang en van de oorspronkelijke koper(s);
- het akkoord van de h. X1 en Mevr. X2 d.d. 20 januari 2016 met de wederinkoop van hun woning door cvba S1 voor de prijs van 122.930,99 euro niet bindend is in het kader van de procedure collectieve schuldenregeling wegens het gebrek aan machtiging van de arbeidsrechtbank aan de schuldenaars;
- het in het belang is van de schuldeisers en de schuldenaars in de collectieve schuldenregeling dat de schuldenaars de h. X1 en Mevr. X2 machtiging krijgen om in te stemmen met de wederinkoop door de cvba S1 van hun woning gelegen (...);
- het eveneens in het belang van alle partijen betrokken bij de procedure collectieve schuldenregeling is dat de wederinkoop geschiedt tegen een marktconforme prijs;
- bij het bepalen van de wederinkoopprijs rekening moet gehouden worden met de notariële akte kredietopening van 15 april 2009 waarin de nv B1 aan de h. X1 en Mevr. X2 een kredietopening toekende van 169.000,00 euro voor de herfinanciering van een hypothecair krediet en de verbouwing van een woning;
- deze kredietopening gewaarborgd werd met hypotheek in eerste rang ten belope van 169.000,00 euro in hoofdsom gevestigd op het woonhuis met grond gelegen in (...);
- deze hypothecaire kredietopening door de NV B1 aan de h. X1 en Mevr. X2 werd toegestaan om het hypothecair krediet dat destijds werd verleend voor de aankoop van de woning, te herfinancieren alsook om de verbouwingen aan de woning te financieren;
- daarnaast de bepaling van artikel 84 §1, 2^{de} lid van het decreet van het Vlaams Parlement van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode geldt waarbij de woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden;

Rekening houdend met alle elementen en met de resterende schuldenlast van de schuldenaars de h. X1 en Mevr. X2 ten bedrage van 161.857,67 euro ten aanzien van de hypothecaire schuldeiser in eerste rang, de nv B1, machtigde de arbeidsrechtbank in het belang

van alle bij deze procedure collectieve schuldenregeling betrokken partijen de h. X1 en Mevr. X2 om in te stemmen met de wederinkoop door de cvba S1 een minimum wederinkoopprijs van 150.000,00 euro.

4. BEROEPSGRIEVEN

4.1. DE CVBA S1

4.1.1. De cvba S1 kan zich niet verzoenen met dit vonnis van de arbeidsrechtbank en tekende hoger beroep aan met een verzoekschrift dat zij op 17 maart 2017 op de griffie neerlegde. In haar verzoekschrift tot hoger beroep vraagt de cvba S1 aan het arbeidshof om:

- het hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- het aangevochten vonnis van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper (kamer I7) van 7 maart 2017 (AR nr. 10/163/B) te vernietigen en opnieuw wijzende:
- te zeggen voor recht dat - gezien de h. X1 en Mevr. X2 de verplichtingen voorzien door artikel 9 van de aankoopakte van 21 augustus 2003 niet hebben nagekomen – zij opnieuw eigenaar is geworden van hierna vermeld onroerend goed -in gevolge het intreden van de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde- zodat de verkoop van 21 augustus 2003 van rechtswege ontbonden wordt: (...)
- de h. X1 en Mevr. X2 en de schuldbemiddelaar te veroordelen -met het oog op de overschrijving van de uitoefening van het recht van wederinkoop op het hypotheekkantoor- de akte tot wederinkoop te ondertekenen voor de notarissen Nt1 en Nt2 en dit binnen de maand na betekening van het tussen te komen arrest, op straffe van een dwangsom van 250,00 euro per dag;
- te zeggen voor recht dat:
 - * de betaling door cvba S1 van de prijs, zijnde 122.930,99 euro meer de kosten en erelonen in handen van de notaris bevrijdend is;
 - * de wederinkoop bijgevolg zuiverend is, waardoor de doorhaling van de in- en overschrijvingen zal worden bekomen door voorlegging aan de hypotheekbewaarder van het notarieel getuigschrift dat de betaling van prijs en kosten attesteert;
 - * de hypotheekbewaarder voor zoveel als nodig ontslagen wordt van het nemen van ambtshalve inschrijving;
- notaris Nt2 tevens te gelasten met de rangregeling.

4.1.2. De cvba S1 blijft erbij dat in overeenstemming met de bepalingen van het Vlaams decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, alsook met de artikelen 9 en 11 van de aankoopakte van 21 augustus 2003 de rechtsfiguur van wederinkoop inhoudt dat de koopovereenkomst met terugwerkende kracht wordt ontbonden en dat men terugkeert naar de oorspronkelijke toestand alsof er nooit een verkoop heeft plaatsgevonden. Volgens haar vallen de hypothecaire inschrijvingen zonder voorrecht wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik maakt van haar wederinkooprecht. Dit betekent volgens haar dat zij opnieuw eigenaar geworden is met terugwerkende kracht. De cvba S1 acht zich niet gehouden tot aanzuivering van de hypothecaire gewaarborgde schuldvordering van nv B1 bij de uitoefening van haar recht tot wederinkoop.

De cvba S1 argumenteert verder dat artikel 84 van de Vlaamse Wooncode van dwingend recht is zodat er niet kan van afgeweken worden ook al wordt in de verkoopakte gesteld dat er zal rekening gehouden worden met de rechten van de eerste hypothecaire schuldeiser, in casu de nv B1, dan nog is er geen recht op een hogere wederinkoopprijs, aldus de cvba S1. De cvba S1 stelt dat zij zich enkel verbonden heeft tot betaling van de bedragen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs, en wijst er op dat de hypothecaire lening die de h. X1 en Mevr. X2 op 15 april 2009 sloten, niet alleen diende tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs.

4.2. MEVROUW X2

4.2.1. Aan de hand van de conclusies die zij op 19 juni 2017 op elektronische wijze (via e-deposit) op de griffie neerlegde, tekende Mevr. X2 incidenteel hoger beroep aan tegen het vonnis van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, van 7 maart 2017.

Zij verzoekt het arbeidshof om:

- het principaal hoger beroep van de cvba S1 ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
- haar incidenteel hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren, en derhalve het aangevochten vonnis van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, d.d. 7 maart 2017 teniet te doen en opnieuw wijzend te zeggen voor recht dat de cvba S1 het recht tot wederinkoop slechts kan uitoefenen mits integrale betaling van de schuldvordering van de nv B1.

4.2.2. Volgens Mevr. X2 is artikel 9 van de aankoopakte klaar en duidelijk: er kan slechts tot wederinkoop worden overgegaan na integrale betaling, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire

schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn. Er kan volgens Mevr. X2 dan ook weinig discussie bestaan over het feit dat de cvba S1 zich ertoe verbonden heeft de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeisers, nl. de nv B1, integraal te voldoen.

4.3. DE NV B1

4.3.1. Aan de hand van de conclusies die zij op 25 juli 2017 neerlegde op de griffie, tekende ook de nv B1 incidenteel hoger beroep aan tegen het vonnis van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, van 7 maart 2017.

4.3.2. Zij verzoekt het arbeidshof om:

- het principaal hoger beroep van de cvba S1 ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
- haar incidenteel hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren, en derhalve het aangevochten vonnis van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, d.d. 7 maart 2017 teniet te doen en opnieuw wijzend te zeggen voor recht dat de cvba S1 het recht tot wederinkoop slechts kan uitoefenen mits integrale betaling van de schuldvordering van de nv B1.

Ook de nv B1 voert betwisting over de prijs waartegen de cvba S1 haar recht van wederinkoop kan uitoefenen. Zij voert aan dat zij aan de h. X1 en Mevr. X2 een herfinanciering heeft toegestaan van het hypothecair krediet dat hen destijds was toegestaan voor de aankoop van de sociale koopwoning. De nv B1 meent dan ook over een hypothecaire inschrijving in eerste rang te beschikken. Verder argumenteert de nv B1 dat in de aankoopakte van 21 augustus 2003 tussen de cvba S1 en de h. X1 en Mevr. X2 uitdrukkelijk werd bepaald dat de cvba S1 bij een eventuele wederinkoop de vordering van de als eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser volledig dient te vereffenen. De h. X1 en Mevr. X2 blijven uit hoofde van de hypothecaire lening nog 161.857,67 euro verschuldigd zodat volgens de nv B1 de cvba S1 bij het uitoefenen van haar tot wederinkoop minstens een bedrag van 161.857,67 euro dient te betalen.

Verder meent de nv B1 de cvba S1 rechtsmisbruik te kunnen verwijten omdat de door haar geboden prijs van 122.930,99 euro niet in verhouding staat tot de actuele marktwaarde van de woning. De nv B1 meent dat bij gebrek aan schattingsverslag enkel kan worden afgegaan op het bedrag van 180.000 euro dat geboden werd door de h.X3 en Mevr. X4.

4.4. ME MD. IN ZIJN HOEDANIGHEID VAN SCHULDBEMIDDELAAR VAN DE H. X1 EN MEVR. X2

4.4.1. Aan de hand van de conclusies die hij op 3 oktober 2017 neerlegde op de griffie, tekende ook de schuldbemiddelaar incidenteel hoger beroep aan tegen het vonnis van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper, van 7 maart 2017.

Hij verzoekt het arbeidshof om:

- het principaal hoger beroep van de cvba S1 ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
- zijn incidenteel hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren, en derhalve te zeggen voor recht dat de schuldenaars gemachtigd worden zich akkoord te verklaren met de voorgestelde wederinkoop doch enkel mits volledige aanzuivering van de hypothecaire schuldvordering van de nv B1.

Ook de schuldbemiddelaar verwijst op de eerste plaats naar artikel 11, 2^{de} lid van de aankoopakte van 21 augustus 2003 tussen de cvba S1 en de h. X1 en Mevr. X2 waarin de cvba S1 zich er uitdrukkelijk toe verbond om bij het uitoefenen van haar recht op wederinkoop over te gaan tot integrale betaling in hoofdsom, intresten en bijhorigheden van de bedragen die op dat ogenblik door de h. X1 en Mevr. X2 nog verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang zijn ingeschreven.

Voorts meent de schuldbemiddelaar dat het niet meer dan billijk is dat de h. X1 en Mevr. X2 vergoed worden voor de significante meerwerken die zij aan de woning hebben uitgevoerd.

5. BEOORDELING.

5.1. De h. X1 en Mevr. X2 kochten op 21 augustus 2003 samen een woning aan van de sociale huisvestingsmaatschappij cvba S1 voor een bedrag van 75.404,96 euro, nl. de koopprijs van 65.338,96 vermeerderd met de btw ten bedrage van 9.066 euro.

Om deze aankoop te kunnen verwezenlijken gingen zij een hypothecair krediet aan bij de financiële instelling nv C3 voor een bedrag van 81.402,69 euro.

5.2. In de koopakte tussen de h. X1 en Mevr. X2 en cvba S1 werden o.a. de volgende clausules opgenomen:

“ **Artikel 9 - Verplichtingen van de koper**

De koper verbindt zich tot het effectief en gewoonlijk verblijf als volle eigenaar in de gekochte woning gedurende een termijn van twintig jaar ingaande op de datum van onderhavige akte. Indien slechts één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in onderhavige akte "de koper" wordt genoemd, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper verbindt er zich toe de verkoper onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van de verkochte woning.

In afwijking van het in het eerste lid van onderhavig artikel gestelde, kan de koper van de daar beschreven verbintenis ontslagen worden indien voldaan is aan de volgende twee voorwaarden:

- 1. de koper heeft aan de verkoper de niet-afgeschreven overheidsinvestering betaald waarvan sprake in artikel 10 van onderhavige akte;*
- 2. de koper is schriftelijk ontlast van de verbintenis waarvan sprake in het eerste lid van onderhavig artikel door een kwijting die is opgesteld door de verkoper na ontvangst van de betaling van diezelfde niet-afgeschreven overheidsinvestering.*

(...)

Artikel 11 - Wederinkoop

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, één van de verbintenissen uiteengezet in artikel 9 van onderhavige akte, niet volledig naleeft of heeft nageleefd, kan de verkoper het recht van wederinkoop, voorzien in artikel 84, §1 van het Decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode toepassen, zodra hij kennis neemt van de niet-naleving van deze verbintenissen.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs, gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden:

- a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;*
- b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving, betreffende het aankopen of bouwen van sociale koop- of huurwoningen.*

Het batig saldo dat mogelijk na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering. De te betalen bedragen blijven alleszins beperkt tot het bedrag van de inschrijvingen.

De koper geeft daartoe, voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hem verschuldigd ingevolge de wederinkoop en hij verbindt zich er toe vanaf heden en voor de toekomst dit te allen tijde te aanvaarden.

(...)"

- 5.3. Op 15 april 2009 stond de nv B1 aan de h. X1 en Mevr. X2 een hypothecair krediet toe voor een bedrag van 169.000,00 euro. Als waarborg voor de terugbetaling van alle bedragen die zij in het kader van deze kredietopening verschuldigd zijn aan de nv B1, verleenden de h. X1 en Mevr. X2

aan de nv B1 een hypothecaire inschrijving in eerste rang op hun woning. Deze kredietopening werd vastgelegd in een notariële akte die werd verleden voor notaris Nt1. In deze notariële akte werd uitdrukkelijk gestipuleerd, dat dit hypothecair krediet tot doel had:

“ herfinanciering van een hypothecair krediet*

** herfinanciering*

** verbouwing van een woning”.*

Uit de thans voorliggende overtuigingsstukken blijkt concreter dat dit door de nv B1 toegestane hypothecair krediet diende voor:

- de herfinanciering van een door de nv C4 toegestaan hypothecair krediet; blijkbaar werd het eerder door de nv C3 toegestane hypothecair krediet overgenomen door de nv C4;
- de herfinanciering van een lening op afbetaling die de nv B1 in de loop van het jaar 2008 aan de h. X1 en Mevr. X2 had toegestaan; in de loop van het jaar 2008 ontleenden de h. X1 en Mevr. X2 een bedrag van 24.000 euro van de nv B1;
- het financieren van verbouwingswerken aan hun woning. Hiervoor werd een bedrag van 30.000 euro uitgetrokken. Het gedeelte van het door de nv B1 toegestane hypothecair krediet dat bestemd was om de kosten van het verbouwen van de woning te betalen, konden de h. X1 en Mevr. X2 in schijven opnemen *“naarmate de gefinancierde werken vorderen en dit na onderzoek van de staat van vordering ervan, en zo de Bank het nodig acht, op voorlegging van desbetreffende facturen, behoudens schuldvergelijking met eventueel eisbare schuldvorderingen op grond van de onderhavige overeenkomst.”.* Volgens de nv B1 betaalden de h. X1 en Mevr. X2 hiermee de verbouwing van hun keuken en veranda.

5.4.Vast staat en niet betwist wordt dat de h. X1 en Mevr. X2 de in artikel 9 van de koopakte opgenomen bewoningsplicht niet zijn nagekomen. In de koopakte verbonden zij zich er immers toe om de van de cvba S1 aangekochte woning gedurende een periode van 20 jaar na de aankoop te bewonen. Deze verplichting was bovendien ook opgenomen in de Vlaamse Wooncode (Vlaams Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode). Artikel 43, §4 van de Vlaamse Wooncode (zoals van toepassing op het moment dat de h. X1 en Mevr. X2 de woning aankochten van de sociale huisvestingsmaatschappij cvba S1) bepaalde immers dat:

- de koper verplicht is de woning te bewonen gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan;
- als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, de sociale huisvestingsmaatschappij het recht heeft om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, § 1, tweede lid;

- als de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik maakt van dat recht als ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, voormelde verplichting van de koper dan vervalt.

Aangezien de h. X1 en Mevr. X2 de bewoningsplicht niet nakwamen, kan de cvba S1 haar recht van wederinkoop uitoefenen en moet zij dus als eerste de mogelijkheid krijgen de woning die zij anno 2003 aan de h. X1 en Mevr. X2 verkocht, terug in te kopen.

De cvba S1 wenst haar recht van wederinkoop uit te oefenen m.b.t. de woning die zij anno 2003 aan de h. X1 en Mevr. X2 verkocht.

Hamvraag in het geschil tussen de partijen is de vraag tegen welke prijs de cvba S1 deze woning terug kan inkopen.

5.5. In de koopakte verbond de cvba S1 zich ertoe om rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs, slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden:

- a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;
- b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving, betreffende het aankopen of bouwen van sociale koop- of huurwoningen.

Daarenboven wordt in artikel 11 van de koopakte ook nog verwezen naar artikel 84 van de Vlaamse Wooncode. Zo bepaalde artikel 84, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Wooncode (zoals het van toepassing was op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst tussen de h. X1 en Mevr. X2 en de cvba S1): *“De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellings-werkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.”*

5.6. Bij het bepalen van de prijs die door de cvba S1 dient betaald te worden wanneer zij de anno 2003 aan de h. X1 en Mevr. X2 verkochte woning wenst terug in te kopen, dienen dus de volgende principes in acht te worden genomen:

- de integrale terugbetaling van de bedragen die op het moment van de wederinkoop nog verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeiser die een lening heeft toegestaan aan de h. X1 en Mevr. X2 opdat zij de woning konden aankopen;
- de door de cvba S1 te betalen prijs bedraagt de oorspronkelijke verkoopprijs (geïndexeerd), vermeerderd met de gemaakte kosten (geïndexeerd) van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerken.

Wat het eerste principe betreft dient de cvba S1 er enkel en alleen voor te zorgen dat met de wederinkoopprijs het oorspronkelijke hypothecaire krediet, nl. het bedrag dat de h. X1 en Mevr. X2 ontleenden van de nv C3 (nl. een bedrag van 81.402,69 euro), te vermeerderen met intresten en bijhorigheden, kan worden terugbetaald. Artikel 11, 2^{de} lid van de koopakte verwijst uitdrukkelijk naar *“de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs”*. Artikel 11 verwijst niet naar latere hypothecaire schuldeisers die een hypotheek op de woning namen als waarborg voor de terugbetaling van andere leningen dan de lening die betrekking heeft op de aankoop van de woning.

De cvba S1 dient er dus niet voor te zorgen dat het door de nv B1 toegestane hypothecair krediet volledig kan worden terugbetaald. De cvba S1 dient er enkel en alleen voor te zorgen dat met de wederinkoopprijs het gedeelte van het door de nv B1 toegestane hypothecair krediet dat betrekking heeft op de financiering van de aankoop van de woning, kan terugbetaald worden. Zoals hierboven reeds werd verduidelijkt diende het door de nv B1 anno 2009 toegestane hypothecair krediet slechts gedeeltelijk om het hypothecair krediet te herfinancieren dat anno 2003 werd toegestaan door de nv C3 en dat nadien klaarblijkelijk door de nv C4 werd overgenomen (zie hierboven punt 4.3.).

Het arbeidshof kan enkel vaststellen dat de nv B1 niet aantoonde dat met de prijs die de cvba S1 aanbiedt, nl. 122.930,99 euro, het nog openstaande gedeelte van de hypothecaire lening dat betrekking heeft op de aankoop zelf van de woning, niet zou kunnen terugbetaald worden.

- Een eerste conclusie is dan ook dat de cvba S1 met de door haar aangeboden prijs van 122.930,99 euro, het eerste principe, nl. de integrale terugbetaling van de hypothecaire schuldeiser, respecteert.

5.7. De volgende vraag is dan of de door de cvba S1 aangeboden prijs van 122.930,99 beantwoordt aan de vereisten van artikel 84, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Wooncode (zoals het van toepassing was op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst tussen de h. X1 en Mevr. X2).

en de cvba S1) en dus minstens gelijk is aan de (geïndexeerde) oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de (geïndexeerde) gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden.

De cvba S1 hield bij het bepalen van haar prijs rekening met alle door de h. X1 en Mevr. X2 voorgelegde facturen en dus met de verbeterings-, herstellings- en uitbreidingswerken die zij aan de woning lieten uitvoeren. De h. X1 en Mevr. X2 leggen geen andere bewijzen voor van verbeterings-, herstellings- en uitbreidingswerken dan deze waarmee de cvba S1 bij haar prijsbepaling reeds rekening hield.

Het arbeidshof stelt vast dat de prijsberekening door de partijen cijfermatig eigenlijk niet wordt betwist. De door de cvba S1 aangeboden prijs van 122.930,99 euro moet dus geacht worden minstens gelijk te zijn aan de (geïndexeerde) oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de (geïndexeerde) gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden.

**OM DEZE REDENEN,
HET ARBEIDSHOF,**

spreekt recht in overeenstemming met artikel 1675/16, §4, 3^{de} lid van het Gerechtelijk Wetboek zoals op tegenspraak;

stelt vast dat de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, en in het bijzonder artikel 24 van deze wet, gerespecteerd werden;

verwijst naar het tussenarrest van 15 december 2017 waarbij het arbeidshof zowel het principaal hoger beroep van de cvba S1 als het incidenteel hoger beroep van Mevr. X2, de nv B1 en de schuldbemiddelaar tegen het vonnis dat de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper (kamer I7) op 7 maart 2017 uitsprak in de zaak gekend onder het AR nr. 10/163/B, ontvankelijk verklaarden;

verklaart het principaal hoger beroep van de cvba S1 in de volgende mate gegrond;

vernietigt het aangevochten vonnis in de mate de arbeidsrechtbank de door de cvba S1 te betalen wederinkoopprijs vastlegde op een bedrag van 150.000,00 euro;

bepaalt de prijs waartegen de cvba S1 de woning van de h. X1 en Mevr. X2 (gelegen te ...) terug kan inkopen, op een bedrag van 122.930,99 euro, en verleent dienvolgens aan de h. X1 en Mevr. X2

de machtiging om in te stemmen met de verkoop van het onroerend goed dat gelegen is (...), aan de cvba S1 voor een prijs van 122.930,99 euro door tussenkomst van notarissen Nt11 en Nt2;

wijst het incidenteel hoger beroep van Mevr. X2, de nv B1 de schuldbemiddelaar tegen het vonnis dat de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Ieper (kamer I7) op 7 maart 2017 uitsprak in de zaak gekend onder het AR nr. 10/163/B, als ongegrond af;

verklaart voor recht dat aan deze procedure, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep, geen gerechtskosten verbonden zijn.

Aldus gewezen door het arbeidshof Gent, afdeling Brugge, negende kamer, door de h. Philippe Descamps, raadsheer, en in openbare rechtszitting van 21 december 2018 uitgesproken door de h. Philippe Descamps, raadsheer, met bijstand van de h. ..., griffier.