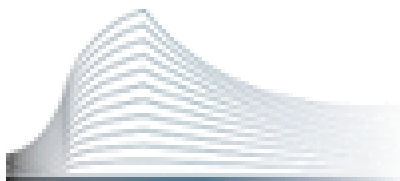


vrederechten arrondissement Limburg



Wat te doen bij problemen in verband met de verhuring of een bezetting van een onroerend goed zonder recht noch titel of een onrechtmatige bezetting

U huurt of verhuurt een onroerend goed. Indien er in deze relatie een conflict ontstaat, kan u zich tot de vrederechter wenden om dit conflict op te lossen **(A)**. Ook indien uw eigendom door een derde wordt bezet zonder uw toestemming, d.i. zonder recht noch titel, of onrechtmatig en u wenst daartegen actie te ondernemen **(B)**.

In deze toelichting trachten wij u wegwijs te maken in de aanpak van deze problemen.

A. U Huurt of verhuurt een onroerend goed

1. Tot welke rechter dient u zich te wenden?

U kan uw huurgeschil voorleggen aan de *vrederechter*.

De vrederechter neemt immers kennis:

- (i) van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van de samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuring van een handelszaak;
- (ii) van vorderingen tot betaling van vergoeding voor bewoning van en tot uitzetting uit plaatsen zonder recht betrokken, onverschillig of die vorderingen al dan niet volgen uit een overeenkomst;
- (iii) van alle geschillen betreffende uitoefening van het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen.

Een huurgeschil kan onder meer betrekking hebben op onbetaalde huishuur, werken uit te voeren door de eigenaar of de huurder, geldigheid van de huuropzeg, huurontbinding en

beëindiging van de huur in het algemeen, teruggave huurwaarborg, uithuiszetting, schadevergoeding en andere daarmee verbonden vorderingen.

De territoriaal bevoegde vrederechter is de vrederechter van het kanton waarin het verhuurde of gehuurde onroerend goed gelegen is. (zie lijst vrederechten Limburg achteraan)

2. Oproeping in verzoening.

Bij een conflict of een betwisting moet u niet onmiddellijk een gerechtelijke procedure op starten. U kan uw contractspartij ook eerst oproepen in verzoening.

Hoe?

U kan een eenvoudig en vormloos verzoek neerleggen op de griffie van het vrederecht. In dit verzoek omschrijft u het geschil zo duidelijk mogelijk.

De griffie zal u en uw wederpartij zo spoedig mogelijk uitnodigen. Indien u en uw wederpartij aanwezig zijn, kan u met elkaar een dialoog aangaan in aanwezigheid van de vrederechter en een oplossing trachten uit te werken voor het geschil. Indien er een oplossing wordt gevonden dan wordt er een proces-verbaal van verzoening opgesteld. Dit proces-verbaal heeft kracht van vonnis en is uitvoerbaar, d.w.z. dat partijen gebonden zijn door het gemaakte akkoord. De partijen zijn niet verplicht in te gaan op de uitnodiging of om tot een akkoord te komen.

De verzoeningsprocedure is kosteloos. U vindt hieronder een voorbeeld van een verzoekschrift tot verzoening.

3. Gerechtelijke procedure

Indien er geen verzoening mogelijk is of u geen verzoeningsprocedure wenst te ondernemen, kan u een gerechtelijke procedure opstarten. In tegenstelling tot de verzoeningsprocedure, is een gerechtelijke procedure niet kosteloos.

Bij de behandeling van de zaak zal de vrederechter alle partijen horen en nagaan of partijen alsnog verzoend kunnen worden. De vrederechter kan ook beslissen ter plaatse te gaan om zich een beeld te vormen van de toestand van het verhuurde goed of een deskundige aanstellen. Vervolgens zal de vrederechter over de vorderingen oordelen. Indien de tegenpartij niet verschijnt, zal de procedure bij verstek worden behandeld.

Hoe kan u een gerechtelijke procedure opstarten?

Een huurgeschil kan worden ingeleid door een verzoekschrift maar ook door een dagvaarding van een gerechtsdeurwaarder.

□ Bij verzoekschrift

U zelf of uw advocaat kan een verzoekschrift indienen. Hier is geen tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig. Het verzoekschrift moet volgende vermeldingen bevatten:

- de *dag, de maand en het jaar*;
- de *rechter* voor dewelke de eis aanhangig wordt gemaakt;
- de gegevens van u als *verzoeker (naam, voornaam, beroep, woonplaats)*;
- de gegevens van de *persoon die moet worden opgeroepen (idem)*;
- het *onderwerp met opgave van duidelijke gegevens van het gehuurde of verhuurde goed (adres, verdieping,..)*;
- een korte samenvatting van de *reden* van de vordering; - een duidelijke uiteenzetting van wat u vordert;
- uw *handtekening* of de handtekening van uw advocaat;
- bij te voegen: een *attest van woonst* van de op te roepen persoon dat niet ouder mag zijn dan 15 dagen.

□ Bij dagvaarding

Indien u de procedure wenst in te leiden bij dagvaarding, moet u zich wenden tot een gerechtsdeurwaarder en hem alle vereiste gegevens bezorgen.

Hoe verloopt de procedure?

De procedure verloopt als volgt:

- u of uw advocaat legt het verzoekschrift *neer* ter griffie, *gedateerd* en *ondertekend*. Op dat moment betaalt u tevens het *rolrecht*.
- *de griffie* roept de partijen op bij *gerechtsbrief*.
- indien de zaak wordt ingeleid bij dagvaarding zorgt uw gerechtsdeurwaarder voor de neerlegging van de dagvaarding nadat hij deze aan uw wederpartij heeft ter kennis gebracht.
 - de zaak wordt vastgesteld op een *openbare zitting* waarop partijen hun standpunt kunnen uiteenzetten.
- na de behandeling volgt een *vonnis*, waarin de vrederechter oordeelt over de vorderingen.
 - indien uw wederpartij het vonnis niet vrijwillig *uitvoert*, kan u de gerechtsdeurwaarder vragen dit gedwongen ten uitvoer te leggen.

B. Uw onroerend goed wordt zonder recht noch titel of onrechtmatig bezet (zie tevens afzonderlijke nota krakerswet)

1. De nieuwe ‘krakerswet’

Sinds de invoering van de Wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed is de vrederechter ook bevoegd voor het beëindigen van het bezetten zonder recht noch titel van eigendom (‘de uithuiszetting’). Het betreft een bijzondere procedure.

Hoe kan u deze procedure opstarten

De beëindiging van de wederrechtelijke bezetting kan worden ingeleid door een verzoekschrift op tegenspraak, een eenzijdig verzoekschrift, maar ook door een dagvaarding van een gerechtsdeurwaarder.

□ Bij verzoekschrift op tegenspraak

U zelf of uw advocaat kan een verzoekschrift indienen. Hier is geen tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig. Het verzoekschrift moet volgende vermeldingen te bevatten:

- de *dag, de maand en het jaar*;
- de *rechter* voor dewelke de eis aanhangig wordt gemaakt;
- de gegevens van u als *verzoeker (naam, voornaam, beroep, woonplaats)*;
- de gegevens van de *persoon die moet worden opgeroepen (idem)*;
- het *onderwerp met opgave van duidelijke gegevens van het bezette goed (adres, verdieping,..)*;
- een korte samenvatting van de *reden* van de vordering; - een duidelijke uiteenzetting van wat u vordert;
- uw *handtekening* of de handtekening van uw advocaat;
- bij te voegen: een *attest van woonst* van de op te roepen persoon dat niet ouder mag zijn dan 15 dagen.

• Bij eenzijdig verzoekschrift

Deze mogelijkheid bestaat enkel ingeval van volstreekte noodzakelijkheid. Het bijzondere aan deze procedure is dat de tegenpartij niet wordt uitgenodigd en ook niet wordt gehoord door de vrederechter. Het verzoekschrift moet verplicht worden ondertekend door een advocaat, zodat deze wijze van inleiding van het geding de tussenkomst van een advocaat vereist.

• Bij dagvaarding

Indien u de procedure wenst in te leiden bij dagvaarding, moet u zich wenden tot een gerechtsdeurwaarder en hem alle vereiste gegevens bezorgen.

Hoe verloopt deze procedure?

De procedure verloopt als volgt:

- u of uw advocaat legt het verzoekschrift *neer* ter griffie, *gedateerd* en origineel *ondertekend*. Op dat moment betaalt u tevens het rolrecht.
- *de griffie* roept de partijen op bij *gerechtsbrief*.
- indien de zaak wordt ingeleid bij dagvaarding zorgt uw gerechtsdeurwaarder voor de neerlegging van de dagvaarding nadat hij deze aan uw wederpartij ter kennis heeft gebracht
 - de zaak wordt vastgesteld op een *openbare zitting* waarop partijen hun standpunt kunnen uiteenzetten.
- na de behandeling volgt een *vonnis*, waarin de vrederechter oordeelt over de vorderingen.
- indien uw wederpartij het vonnis niet vrijwillig *uitvoert* kan u de gerechtsdeurwaarder vragen dit gedwongen ten uitvoer te leggen.

Uitvoering van de beslissing van de rechter

Het principe is dat de uithuiszetting volgt acht (8) dagen na de betekening van het vonnis.

Op de termijn van acht (8) dagen bestaat een uitzondering: de vrederechter kan met een met redenen omklede beslissing een verlenging toestaan wegens uitzonderlijke, ernstige omstandigheden. De wet geeft als voorbeelden van uitzonderlijke, ernstige omstandigheden, onder meer, aan de mogelijkheid van de persoon om opnieuw te worden gehuisvest in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode.

In het geval de eigenaar van het bezette goed een natuurlijk persoon of privaatrechtelijk rechtspersoon is, kan deze verlenging nooit langer zijn dan een maand. In het geval de eigenaar een publiekrechtelijk rechtspersoon is kan de verlenging nooit langer zijn dan zes (6) maanden.

2. Praktische hulp en tips

Hieronder vindt u een aantal vragen die u brengen tot het verzoekschrift dat u nodig heeft voor het stellen van de door u gewenste vordering.

Dit verzoekschrift moet worden ingevuld en aangepast aan de specifieke gegevens van uw zaak. De gebruiker van het verzoekschrift is verantwoordelijk voor het opstellen van een correct verzoekschrift. Als u niet precies weet hoe dit moet gebeuren, moet u zich laten bijstaan door een raadgever. De vrederechter kan alleen uitspraak doen over wat wordt gevorderd. Het is de vrederechter en/of de leden van de griffie verboden adviezen te verstrekken of u bij te staan bij het opstellen van het correcte verzoekschrift.

De gebruiker van de ter beschikking gestelde verzoekschriften erkent en bevestigt dat het raadplegen en het gebruiken van deze vrijblijvende informatie onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid valt.

Wij geven u nog mede dat het huurrecht en de onrechtmatige bezetting van andermans goed een ingewikkelde materie is die wordt geregeld door wetgeving en gebruiken. Indien u niet precies weet wat u kan of moet vorderen, verdient het de aanbeveling dat u juridisch advies inwint of dat u zich laat bijstaan.

Formulieren – model-verzoekschriften

Minnelijke schikking - Verzoeningsprocedure

Verzoek tot minnelijke schikking

Gerechtelijke procedure

U bent verhuurder:

Uw huurder betaalt de huur, de kosten en lasten en/of andere verschuldigde bedragen niet meer; Uw wenst de gedane opzeg geldig en van waarde te horen verklaren; Uw huurder weigert over te gaan tot de vrijgave van de huurwaarborg.

U bent huurder:

Uw verhuurder voert zijn herstellings- en/of onderhoudsverplichting niet uit; Uw verhuurder weigert over te gaan tot de vrijgave van de huurwaarborg.

U bent eigenaar die wordt geconfronteerd met een bezetting zonder recht noch titel of een onrechtmatige bezetting van uw eigendom.

3. Nog enkele nuttige gegevens en links:

Voor het berekenen van **indexaties van huurprijzen** kan de huurcalculator van de federale overheidsdienst worden geraadpleegd (http://statbel.fgov.be/indicators/rent_nl.asp).

Voor meer informatie in verband met de **huurwetgeving** kan de uitgebreide en handige **informatiebrochure** van de federale overheidsdienst Justitie gratis worden aangevraagd, hetzij telefonisch op het nummer 02/542.65.11, hetzij schriftelijk bij het Ministerie van Justitie, Waterloolaan 115, 1000 Brussel. De brochure kan ook gedownload worden (http://www.just.fgov.be/index_nl.htm).

Interessante links Vlaams Huurdecreet (huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2019):

<https://woninghuur.vlaanderen/> <http://www.icodex.be/gerechtelijk-wetboek>

<https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1260512>



VREDEGERECHTEN LIMBURG

Openingsuren telkens van 8.30 tot 12.30 uur en 13.30 uur tot 16.00 uur

<p><u>BERINGEN</u></p> <p>Pieter Bruegelstraat 8 - 3580 Beringen</p> <p>Tel 011 42 23 92 + 011 42 95 14 - fax 011 43 48 28 – vred.beringen@just.fgov.be</p> <p><u>BILZEN</u></p> <p>Brugstraat 2 – 3740 Bilzen</p> <p>Tel 089 41 14 41 - fax 089 49 13 31 – vred.bilzen@just.fgov.be</p> <p><u>BREE</u></p> <p>Kloosterpoort 1 A000 – 3960 Bree</p> <p>Tel 089 46 23 09 - fax 089 46 13 01 – vred.bree@just.fgov.be</p> <p><u>GENK</u></p> <p>Administratief centrum, Dieplaan 14 – 3600 Genk</p> <p>Tel 089 32 29 30 - fax 089 32 29 31 – vred.genk@just.fgov.be</p>	<p><u>HOUTHALEN-HELCHTEREN</u></p> <p>Pastorijstraat 30 (NAC) - 3530 Houthalen-Helchteren</p> <p>Tel 011 49 25 00 - fax 011 49 25 09 - vred.houthalen@just.fgov.be</p> <p><u>MAASMECHELEN</u></p> <p>Binnenhof 3 - 3630 Maasmechelen</p> <p>Tel 089 76 43 09 - fax 089 77 24 72 – vred.maasmechelen@just.fgov.be</p> <p><u>PELT</u></p> <p>Justitielaan 31 - 3910 Neerpelt</p> <p>Tel 011 80 06 20 - fax 011 80 06 39 - vred.neerpelt@just.fgov.be</p> <p><u>SINT-TRUIDEN</u></p> <p>Schuttershof, Kazernevest 10 - 3800 Sint-Truiden</p> <p>Tel 011 68 29 96 + 011 69 75 94 - fax 011 69 15 35 - vred.sttruiden@just.fgov.be</p>
--	--

<p><u>HASSELT EERSTE KANTON</u></p> <p>Parklaan 25 bus 7 - 3500 Hasselt</p> <p>Tel 011 37 44 10 - fax 011 37 44 60 - vred.hasselt1@just.fgov.be</p> <p><u>HASSELT TWEEDE KANTON</u></p> <p>Parklaan 25 bus 7 - 3500 Hasselt</p> <p>Tel 011 37 44 10 - fax 011 37 44 62 - vred.hasselt2@just.fgov.be</p>	<p><u>TONGEREN</u></p> <p>Kielenstraat 22 bus 5 – 3700 Tongeren</p> <p>Tel 012 39 95 80 - fax 012 39 95 90 – vred.tongeren@just.fgov.be</p>
---	--

Website vredegerichten:

<http://www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/rechtbankenhoven/vredegericht/vredegerichten-limburg>



TABEL ZITTINGEN VREDEGERECHTEN LIMBURG

KANTON	openbare zitting		zitting kort geding Vlaams huurdecreet art. 43, §2	
BERINGEN	vrijdag	10.00 uur	vrijdag	10.00 uur
BILZEN	maandag	09.00 uur	maandag	09.00 uur
BREE	donderdag	09.30 uur	donderdag	09.30 uur
GENK	dinsdag	09.00 uur	dinsdag vrijdag	09.00 uur 09.00 uur
HASSELT I	dinsdag	09.00 uur	dinsdag	09.00 uur
HASSELT II	dinsdag	09.00 uur	dinsdag	09.00 uur
HOUTHALEN-HELCHTEREN	dinsdag	09.00 uur	dinsdag	09.00 uur
MAASMECHELEN	vrijdag	09.00 uur	vrijdag	09.00 uur
PELT	maandag	09.30 uur	maandag	09.30 uur

SINT-TRUIDEN	dinsdag 09.30 uur	dinsdag 09.30 uur
TONGEREN	donderdag 09.00 uur	donderdag 09.00 uur

<p>Beringen</p> <ul style="list-style-type: none"> Beringen □ Ham Heusden-Zolder □ Leopoldsburg Tessenderlo 	<p>Houthalen-Helchteren</p> <ul style="list-style-type: none"> Hechtel-Eksel Houthalen-Helchteren Peer Zonhoven
<p>Bilzen</p> <ul style="list-style-type: none"> Bilzen Hoeselt Riemst 	<p>Maasmechelen</p> <ul style="list-style-type: none"> Dilsen-Stokkem Lanaken Maasmechelen
<p>Bree</p> <ul style="list-style-type: none"> Bocholt □ Bree Kinrooi □ Maaseik Oudsbergen 	<p>Pelt</p> <ul style="list-style-type: none"> Hamont-Achel Lommel Pelt
<p>Genk</p> <ul style="list-style-type: none"> As Genk Zutendaal 	<p>Sint-Truiden</p> <ul style="list-style-type: none"> Gingelom Nieuwerkerken Sint-Truiden

<p>Hasselt 1</p> <ul style="list-style-type: none">• Diepenbeek• Hasselt : ten oosten van de middellijn Kempische steenweg, Herckenrodesingel, H. Van Veldekesingel, Boerenkrijgsingel en Sint-Truidersteenweg.	<p>Hasselt 2</p> <ul style="list-style-type: none">• Herk-De-Stad, Lummen, Halen en Hasselt : ten westen van de middellijn Kempische steenweg, Herckenrodesingel, H. Van Veldekesingel, Boerenkrijgsingel en SintTruidersteenweg.	<p>Tongeren</p> <ul style="list-style-type: none">• Alken• Borgloon• Heers• Herstappe• Kortesseem• Tongeren• Voeren• Wellen
--	--	---