

INFORMATIE IN VERBAND MET DE OVEREENKOMST AANGEGAAN DOOR HUURDERS VOOR DE OVERNAME VAN EEN GEBOUW VAN DE REGIE DER GEBOUWEN DOOR EEN DERDE

Allereerst werden wij tijdens onderhandelingen geconfronteerd met de overeenkomst die werd overgemaakt aan de lokale politieambtenaren (ex rijkswachters) betreffende de volledige overname van het gebouw waarin zij wonen of de gedeeltelijke overname door een derde.

Het artikel 12 heeft terecht voor heel wat commotie gezorgd!

Wij hebben dit laten analyseren door een advocaat gespecialiseerd in deze materie en hij schrijft ons het volgende: “Overeenkomstig de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het burgerlijk wetboek is de huurder (hoofdverblijfplaats in het huurcontract) enkel gehouden aan het normale onderhoud van het gebouw terwijl de verhuurder de verplichting heeft om de noodzakelijke herstellingen uit te voeren, m.a.w. deze nuttig voor het gebruik van het gebouw (...) ... het artikel 1755 van het burgerlijk wetboek regelt uitdrukkelijk dat geen enkele herstelling als gevolg van ouderdom ten laste valt van de huurder. (...) Rekening houdend met dit gegeven en in de veronderstelling dat het hier handelt over een huurcontract met hoofdverblijfplaats (wat ons in dit geval logisch lijkt), blijkt het dat de paragraaf voorzien in artikel 12 van het huurcontract bepalende dat “*de bewoner eveneens de vervanging van alle verwarmingselementen die onbruikbaar geworden zijn door ouderdom en/of normaal gebruik ten zijnen laste neemt*” ongegrond is.

Om u volledig in te dekken (overwegende dat u dit feitelijk al bent) en u zodanig volledig gerust te stellen, kan u een aangetekend schrijven richten aan de beheerder van de gebouwen van de federale politie ten aanzien van de Regie der gebouwen (bestemd voor de verantwoordelijke die aangeduid is op de overeenkomst) met daarin de volgende tekst:

“Overeenkomstig de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het burgerlijk wetboek is de huurder (hoofdverblijfplaats van betrokkene in het huurcontract) enkel gehouden aan het onderhoud terwijl de verhuurder de verplichting heeft tot het uitvoeren van noodzakelijke herstellingen, m.a.w. herstellingen nuttig voor het gebruik van de plaats. Het artikel 1755 van het burgerlijk wetboek regelt uitdrukkelijk dat **geen enkele herstelling** veroorzaakt door **ouderdom** ten laste van de huurder valt.



Rekening houdend met voorgaande blijkt dat de paragraaf voorzien in artikel 12 van het huurcontract bepalende dat “*de bewoner eveneens de herstelling van alle elementen van de verwarmingsinstallatie die onbruikbaar geworden zijn door ouderdom en/of normaal gebruik ten zijnen laste neemt*”, niet gegrond is.

Ik wacht uw advies en bemerkingsen aangaande dit onderwerp af.”

Dit geldt uiteraard voor de huurders van toekomstige verkopen, behalve indien de overeenkomst ondertussen werd aangepast in de zin van voorgaande.

– Vincent Gilles – Vincent Houssin