

INFORMATION A PROPOS DE LA CONVENTION SOUMISE AUX LOCATAIRES CONCERNES PAR LE RACHAT D'UN BATIMENT DE LA REGIE PAR UN TIERS

Pour rappel, il nous avait été soumis à négociation un projet de convention qui serait soumise aux locataires policiers (ex-gendarmes) concernés par le rachat du bâtiment qu'ils occupent en tout ou en partie par un tiers.

L'article 12 a provoqué beaucoup de commentaires, à raison!

Nous l'avons fait analyser par un avocat spécialisé qui nous écrit ce qui suite: "Conformément aux prescrits des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil, le locataire (concerné par un contrat de bail de résidence principal) n'est tenu qu'aux réparations de menu entretien tandis que le bailleur a l'obligation d'effectuer les réparations dites «nécessaires», c'est-à-dire utiles à la jouissance du lieu. (...) ... l'article 1755 du Code civil dispose expressément qu'**aucune** réparation occasionnée par la **vétusté** n'est à charge du locataire. (...) Compte tenu de ce qui précède, et dans l'hypothèse où il s'agit d'un contrat de bail de résidence principal (ce qui nous paraît être tout à fait le cas), il semble que le paragraphe prévu à l'article 12 du contrat de bail communiqué disposant que "*l'occupant prend également à sa charge le remplacement de tous les éléments de l'installation de chauffage devenus inutilisables par vétusté et/ou usure normale*" est nul."

Pour vous garantir pleinement (considérant que vous l'êtes de facto) et ainsi vous rassurer complètement, vous pouvez écrire individuellement en recommandé au gestionnaire des bâtiments de la police fédérale pour la Régie (le responsable qui vous a soumis à la convention) un courrier bref revenant sur cette convention que vous avez signée, avec le texte suivant:

"Conformément aux prescrits des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil, le locataire (concerné par un contrat de bail de résidence principal) n'est tenu qu'aux réparations de menu entretien tandis que le bailleur a l'obligation d'effectuer les réparations dites «nécessaires», c'est-à-dire utiles à la jouissance du lieu. L'article 1755 du Code civil dispose expressément qu'**aucune** réparation occasionnée par la **vétusté** n'est à charge du locataire.



Compte tenu de ce qui précède, il semble que le paragraphe prévu à l'article 12 du contrat de bail communiqué disposant que "*l'occupant prend également à sa charge le remplacement de tous les éléments de l'installation de chauffage devenus inutilisables par vétusté et/ou usure normale*" est nul.

J'attends vos avis et considérations à ce sujet."

Ceci vaut évidemment pour les locataires des ventes futures, sauf si entre temps la convention est modifiée dans le sens prescrit.

– Vincent Gilles – Vincent Houssin