

[REDACTED]
ADVOCaat

[REDACTED]
BVBA

2400 MOL

Dhr. F. [REDACTED]
[REDACTED]

2400 MOL

uw kenmerk

ons kenmerk
2012150/BP/BP

Mol
13 december 2012

Geachte Heer,

Als bijlage het ontwerp van mijn conclusie.

Deze is beknopt, maar geeft een treffend antwoord op alle gestelde discussiepunten.

Eventuele opmerkingen kunnen mij bereiken tot 20 december a.s. Ik wens op 22 december a.s. het dossier over te maken aan de Rechtbank.

Inmiddels verblijf ik en teken, met achtingsvolle groeten,

tel.: [REDACTED]

bank: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

ond.nr. 0012 061 274

raadpleging enkel na afspraak

fax : [REDACTED]

derden: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

kantoor: 08.00 uur tot 18.00 uur

[REDACTED]

[REDACTED]

ANTWOORDCONCLUSIE

o.ref.2012150

VOOR:

De heer V. [REDACTED], [REDACTED], wonende te 2400 Mol, [REDACTED],
eisende partij

hebbende als raadsman mter. P. [REDACTED], advocaat te 2400 Mol, [REDACTED]

TEGEN:

1. De heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. De heer [REDACTED], wonende te [REDACTED], Bertheide 19
3. Mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. Mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
5. Mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED],
verwerende partijen

hebbende als raadsman mter. K. [REDACTED], advocaat te [REDACTED]

VREDEGERECHT MOL A.R.12A1309

Onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning;

Gelet op de inleidende dagvaarding betekend op 29.08.2012 en de beschikking ex artikel 747 Ger.Wb.
dd.09.10.2012;

Gelet op de eerste conclusie van verwerende partijen dd.26.11.2012;

I. IN FEITE.

1. Woninghuur.

Aangezien conluant op 20.09.2011 met verweerders een huurovereenkomst (stuk 2) sloot met als
voorwerp een pand gelegen te 2400 Mol, [REDACTED].

Dat een huurwaarborg voldaan werd.

Dat er in het bewuste pand sprake is van ernstige vochtproblematiek, gevaar voor elektrocutie,
significante schimmelvorming en binnenstromend water;

Dat verder geen verluchting mogelijk is in de badkamer en de uitlaat van de verwarming verkeerd
geplaatst is, zodat de verbrande gassen terug naar binnen worden gezogen, wat niet toegelaten is.

Dat de gasbrander volledig versleten is en conluant desbetreffend herstelling gevraagd heeft conform
bestek dd.28.11.2012 (stuk 19).

Dat de waterleidingen lekken, waardoor het verbruik van conluant overeenkomt met het verbruik van een gezin met zeven personen.

Dat conluant dit vooreerst mondeling heeft meegedeeld en dat beloofd werd dat hier onmiddellijk het nodige zou gedaan worden, quod certe non.

Dat conluant dit herhaaldelijk heeft gemeld zonder nuttig gevolg (stukken 8 en 9);

Dat in casu een ongezonde woonomgeving is ontstaan (stuk 10).

Dat als enige reactie werd gesteld dat voor een dergelijke prijs niets anders kan verwacht worden (sic);

Dat conluant op eigen kosten enkele veranderingen heeft uitgevoerd, daar bewoning anders niet mogelijk was.

Dat ook na tussenkomst van een raadsman voor conluant (stukken 11, 13 en 17) ingebrekestellingen en meldingen werden verstuurd, zonder passend gevolg.

2. Handelshuur.

Aangezien conluant tevens met verweerders een handelshuurovereenkomst sloot met als voorwerp een handelspand gelegen te 2400 Mol, [REDACTED] (stuk 1).

Dat contractueel bepaald werd dat de handelshuur inging op 01.10.2011 en conluant zelf voor registratie betaald heeft.

Dat de huurprijs voor het handelspand contractueel bepaald werd op 580 euro per maand.

Dat conluant op 01.10.2011 diende vast te stellen dat het pand gelegen te 2400 Mol, [REDACTED] nog steeds betrokken werd door een zekere mevrouw [REDACTED].

Dat conluant met deze dame zou bevriend zijn zoals verweerders voorhouden staat haaks op de werkelijkheid.

Dat conluant op gespannen voet leefde met voormelde dame.

Dat mevrouw [REDACTED] het pand reeds op een eerder tijdstip gehuurd zou hebben van verwerende partijen.

Dat mevrouw [REDACTED] aan conluant te kennen gaf dat zij niet de intentie had om het pand te verlaten (stuk 6).

Dat verweerders zichzelf tegenspreken: enerzijds stellen zij dat het pand ter beschikking is van conluant, anderzijds verwijzen zij

Dat in deze nooit een plaatsbeschrijving gebeurd is, daar het pand hiervoor niet toegankelijk was voor de eigenaars, daar het – zoals achteraf bleek – verhuurd was aan een derde.

Dat het pand thans nog bewoond wordt door een zekere [REDACTED] (stuk 18).

Dat tijdens een politie-interventie wegens een gesprongen waterboiler in bewust pand door de politiediensten de toegang werd ontzegd toen hij aanbod om samen met hen een kijkje te nemen naar de bron van wateroverlast.

3. Voorgaanden.

Aangezien conluant verweerders onverwijld aangetekend in gebreke stelde en aanmaande om het nodige te doen opdat conluant het door hem gehuurde handelspand onverwijld kon betrekken.

Dat verweerders niet reageerden op deze ingebrekestelling.

Dat conluant verweerders opriep in verzoening voor het vredegerecht te Mol.

Dat verweerdersop de verzoeningszitting bij monde van hun raadsman verzochten om een uitstel.

Dat de verzoeningszitting dienvolgens verdaagd werd op één maand.

Dat verweerdersop de tweede verzoeningszitting niet verschenen, noch vertegenwoordigd werden.

Dat dan ook geen verzoening kon worden bereikt.

II. IN RECHTE.

1. Huisnummering.

Aangezien conluant achteraf bij de gemeentelijke overheid geconfronteerd werd met het gegeven dat enkel één pand met huisnummer [REDACTED] gekend is, zodat betrekkelijk de opsplitsing van de twee ruimtes in afzonderlijke panden de grootste onduidelijkheid aangaande het wettelijk karakter hiervan bestaat.

Dat in 1973 van één pand twee 'entiteiten' werden gemaakt zonder dat echter een bestemmingswijziging werd aangevraagd voor het 'handelspand'.

Dat de rechtsgeldigheid van de overeenkomsten dan ook in vraag kan gesteld worden, nu minstens het contract betrekkelijk het 'handelspand' geen geldig voorwerp heeft.

2. Woninghuur.

Dat voormelde woning niet beantwoordt aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Dat verweerders gehouden zijn om conform artikelen 1719 en 1720 B.W. het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en gedurende de hele huurtijd alle herstellingen te verrichten, met uitzondering van de herstellingen ten laste van de huurder;

Dat in deze de heer [REDACTED] van de bouwpolitie te Mol is langs geweest op 31.07.2012 in het kader van een inspectie en laatstgenoemde op zijn beurt een woningonderzoek bij inspecteur [REDACTED] van de bevoegde diensten te Antwerpen heeft aangevraagd.

3. Handelshuur.

Aangezien conluant tot op heden het pand gelegen te 2400 Mol, [REDACTED] nog steeds niet kan betrekken.

Dat verweerders dan ook manifest hun contractuele verplichtingen schenden.

Dat verweerders er immers toe gehouden zijn het verhuurde goed in een goede staat van onderhoud aan de huurder te leveren en de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de duur duurt.

Dat verweerders gehouden zijn conluant te vrijwaren voor stoornissen door derden begaan.

Dat conculant de verbreking van de handelshuurovereenkomst lastens verweerders vordert.

4.Schadevergoeding.

Aangezien conculant naar aanleiding van de contractuele wanprestatie van verweerders schade leed.

Dat deze schade o.a. bestaat in: stockagekosten (stuk 3), verhuis (stuk 4), inkomstenverlies (stuk 5), verlies cliënteel, verlies goede naam, verval van producten, enz.

Dat conculant deze schade op heden begroot op het provisionele bedrag van 10.000,00 euro, meer gerechtelijke intresten.

OM DEZE REDENEN
BEHAGE HET AAN
DE RECHTBANK

De vordering van conculant ontvankelijk en gegrond te verklaren.

1.

Te zeggen voor recht dat de tussen partijen afgesloten woninghuurovereenkomst dd. 20.09.2011 afgesloten m.b.t. het huurpand gelegen te 2400 Mol, [REDACTED] met terugwerkende kracht nietig wordt verklaard, daar voornoemde overeenkomst zonder voorwerp is;

Verweerders te veroordelen tot terugbetaling aan conculant van de reeds betaalde huurgelden van 01.10.2012 tot heden;

Tevens te statueren dat de door conculant gestelde huurwaarborg meer intresten integraal wordt vrijgegeven in zijn voordeel;

2.

De handelshuurovereenkomst tussen partijen afgesloten op 20.09.2011 met als voorwerp het pand gelegen te 2400 Mol, [REDACTED] te ontbinden in het nadeel van verweerders.

Verweerders solidiar, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 10.000,00 euro, meer gerechtelijke intresten, voor geleden schade.

Verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding, zoals onderstaand begroot;

Mol, 11 december 2012,

Kosten:

| | |
|---------------------------|------------------|
| -dagvaarding: | 996,98€ |
| -rechtsplegingvergoeding: | <u>1.320,00€</u> |
| | 2.316,98€ |

Voor de heer V [REDACTED],
Mtr.P. [REDACTED]

Kopie inventaris der stukken gevoegd.