

N verenigingen mede-eigenaars A2
MH/ND/AS
905-2023

Brussel, 3 oktober 2023

ADVIES

over

**EEN ONTWERP VAN WETSBEPALING TOT TOEPASSINGVERKLARING VAN
DE BEPALINGEN INZAKE ONRECHTMATIGE BEDINGEN EN STILZWIJGENDE
VERLENGING OP VERENIGINGEN VAN MEDE-EIGENAARS**

(goedgekeurd door het bureau op 16 mei 2023,
bekrachtigd door de algemene vergadering van de Hoge Raad op 3 oktober 2023)

Op 17 april 2023 heeft de Hoge Raad van de heer Pierre-Yves Dermagne, Vice-eersteminister en minister van Economie en Werk, een adviesvraag ontvangen over een ontwerp van wetsbepaling tot toepassingverklaring van de bepalingen inzake onrechtmatige bedingen en stilzwijgende verlenging op verenigingen van mede-eigenaars.

Na raadpleging van de commissie Marktpraktijken en van de betrokken beroepsorganisaties van sectorcommissie nr. 4 - Bouw en sectorcommissie nr. 15 - Andere vrije en intellectuele beroepen heeft het bureau van de Hoge Raad op 16 mei 2023 onderstaand advies uitgebracht, dat werd bekrachtigd door de algemene vergadering van de Hoge Raad op 3 oktober 2023.

CONTEXT

Het ontwerp van wetsbepaling waarover de Hoge Raad wordt geraadpleegd, beoogt bescherming toe te kennen aan verenigingen van mede-eigenaars (VME's). In de huidige stand van het recht zijn zij noch consumenten, noch ondernemingen in de zin van boek VI van het Wetboek van economisch recht (WER) en genieten zij dus niet de beschermingsmaatregelen die aan deze economische actoren worden toegekend. In casu bestaat het ontwerp waarvan hier sprake is erin de hoofdstukken 6 en 9 van Titel 3 van boek VI van het WER toe te passen op overeenkomsten tussen ondernemingen en VME's.

ALGEMENE STANDPUNTEN

De Hoge Raad erkent dat de verenigingen van mede-eigenaars zich in een soort juridisch vacuüm bevinden en dat zij derhalve onvoldoende bescherming genieten in hun betrekkingen met de ondernemingen. Er wordt melding gemaakt van praktische moeilijkheden voor de VME's, met name wat betreft de stilzwijgende verlenging van bepaalde overeenkomsten (onderhoud, service, enz.). Deze situatie is niet aanvaardbaar en moet worden opgelost. De Hoge Raad verwelkomt aldus de door dit ontwerp van wetsbepaling beoogde doelstelling.

Hoewel de Hoge Raad erkent dat de VME's in het kader van boek VI van het WER strikt genomen niet als ondernemingen kunnen worden beschouwd omdat zij niet op duurzame wijze een economisch doel nastreven, ligt de status van de VME's op grond van de algemene definitie van ondernemingen in het WER (artikel I.1, 1^o) dichter bij die van ondernemingen dan bij die van consumenten. Zoals de motivering van het ontwerp van wetsbepaling terecht benadrukt, bezitten VME's immers rechtspersoonlijkheid krachtens artikel 3.86 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, hetgeen impliceert dat zij niet als consumenten kunnen worden beschouwd, aangezien dit een van de uitgangspunten van het Belgische consumentenrecht op de helling zou zetten.

Het is daarom beter om de bepalingen inzake onrechtmatige bedingen die betrekking hebben op overeenkomsten gesloten tussen ondernemingen, voorzien in de artikelen VI.91/1 tot en met VI.91/10 (Titel 3/1) van het WER, met zekerheid toe te passen op de VME's. Het is niet opportuun om de bepalingen ter bescherming van de consument, zoals die uit de hoofdstukken 6 en 9 van Titel 3 van boek VI van het WER, in het algemeen toe te passen op de VME's. Veel van de in artikel VI.83 bedoelde onrechtmatige bedingen hebben immers geen betrekking op de door VME's gesloten overeenkomsten.

Opgemerkt moet ook worden dat, aangezien de B2B-regels een soortgelijk maar minder rigide beschermingskader bieden in verhouding tot de B2C-regeling inzake onrechtmatige bedingen, de toepassing van de B2C-regels een groter risico loopt de prijzen van goederen en diensten voor de VME's te doen stijgen, in vergelijking met de B2B-regeling.

De toepassing van de B2B-regels op de VME heeft ook het voordeel dat de problemen in verband met de afbakening van het toepassingsgebied van de beschermingsmaatregelen, die de ontwerp van wetbepaling tracht te verhelpen, worden vermeden. Zo zal de toepassing van de drempel van 75% van de aandelen bestemd voor bewoning om te bepalen of de VME zich al dan niet kan beroepen op de regeling ter bescherming van de consument, moeilijk uitvoerbaar zijn. De situatie van de VME's is erg volatiel en een percentage vaststellen blijft steeds arbitrair. Afgezien van het feit dat de statuten van de mede-eigendom kunnen voorzien in een gemengd gebruik van bepaalde kavels (residentieel of vrij beroep) of niet kunnen voorzien in een specifiek gebruik, kan de bestemming van de kavels variëren naar gelang de hoedanigheid van de eigenaar en/of de uitoefening van een professionele of commerciële activiteit. Bovendien kunnen de kavels die officieel voor bewoning zijn bestemd in de realiteit anders worden gebruikt. Geen enkele partij binnen een gebouw - ook de syndicus niet - heeft een volledig en actueel overzicht van de aanwending van de kavels. Er bestaat immers geen verplichting om de syndicus te informeren over het gebruik van de kavels en de syndicus kan dit ook niet zomaar vaststellen. Bijgevolg is zelfs de bestemming voorzien in de statuten niet noodzakelijk een bruikbaar aangrijpingspunt. Bovendien is er de hele kwestie van mogelijke conflicten met de voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. Nog problematischer is het feit dat niet-residentiële kavels ook in het bezit kunnen zijn van personen die als consumenten moeten worden beschouwd. Ten slotte is het niet te rechtvaardigen dat er geen bescherming wordt geboden aan VME's waar sommige kavels voor bewoning worden gebruikt en eigendom zijn van consumenten, maar geen 75% van de totale waarde vertegenwoordigen. De keuze voor B2B-regels laat dus toe om elke discussie over het toepassingsgebied te vermijden.

Kortom, VME's hebben nood aan rechtszekerheid en een stabiele, hogere bescherming. De toepassing van B2B-regels zou dit op een betere manier mogelijk maken.

OPMERKINGEN INZAKE WETGEVINGSTECHNIEK

Art. G en H

Er wordt voorgesteld om deze twee artikels als volgt te herschrijven:

“Art. 91/1 §3. Deze titel is ook van toepassing op de overeenkomsten gesloten tussen een onderneming en een vereniging van mede-eigenaars beoogd in artikel 3.86 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Art. 91/1 §4. Onder de term "onderneming" in het kader van deze titel moet worden verstaan “onderneming en vereniging van mede-eigenaars zoals bedoeld in artikel 91/1 §3”.

Indien de wetgever toch zou kiezen voor de toepassing van de regeling ter bescherming van de consument op de VME's, dan zou dit artikel moeten worden herwerkt omdat het wetgevingstechnisch niet helemaal correct is. Gezien de plaats waar het wordt ingevoegd en de wijze waarop het is opgesteld, zou artikel VI.81/1 tot verwarring kunnen leiden. Derhalve zou het woord "ook" moeten worden ingevoegd tussen "dit hoofdstuk is" en "van toepassing".

Dit zou eraan herinneren dat hoofdstuk 6 is ingevoegd in Titel 3 betreffende "Overeenkomsten met consumenten", maar daarnaast ook van toepassing zou zijn op verenigingen van mede-eigenaars. Om interpretatieproblemen te voorkomen, zou er ook op moeten worden gewezen dat onder "consument" in het kader van dit hoofdstuk moet worden verstaan "consument en vereniging van mede-eigenaars als bedoeld in artikel VI.81/1".

BESLUIT

De Hoge Raad onderschrijft het doel van het ontwerp van wetsbepaling. Het is passend om bescherming te bieden aan de verenigingen van mede-eigenaars die zich momenteel, aangezien zij noch ondernemingen in de zin van boek VI van het WER, noch consumenten zijn, in een voor hen nadelig juridisch vacuüm bevinden.

De Hoge Raad is echter van mening dat het beter zou zijn om de beschermingsmaatregelen die in artikelen VI.91/1 tot en met VI.91/10 van het WER voorzien zijn voor ondernemingen toe te passen op de VME's. Zij staan immers dicht bij het statuut van een onderneming dan bij dat van een consument. Bovendien zal de afbakening tussen de VME's waarop de beschermingsmaatregelen betrekking hebben en de VME's die er niet van zullen genieten, op grond van de toepassing van de drempel van 75% van de aandelen bestemd voor bewoning, praktische problemen opleveren en aan een aantal VME's geen enkele bescherming bieden.
