

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

24 FEBRUARI 1983

WETSVOORSTEL

tot aanvulling van artikel 577bis
van het Burgerlijk Wetboek

(Ingediend door de heer Barzin)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Derden ondervinden vaak moeilijkheden wanneer zij in rechte willen optreden tegen medeëigenaars, inzonderheid van grote appartementsgebouwen, bij niet-betaling van leveringen of diensten.

Het kan bijvoorbeeld om de levering van stookolie gaan maar ook, in geval van medeëigendom met gemeenschappelijke diensten, om het achterstallige loon van de werknemer die met het onderhoud of de verzorging is belast, of om niet betaalde erelonen.

De ervaring leert dat betaling om zeer diverse redenen kan uitblijven, gaande van een eventueel geschil tussen opeenvolgende administrateurs tot de meer opzettelijke houding wanneer, in geval van onroerende goederen met gemeenschappelijke diensten, de verleiding groot wordt om gebruik te maken van de moeilijkheid, die in de wet zelf haar oorsprong vindt, om voor de rechtbank gedaagd te worden.

Door die moeilijkheden worden de derden ontmoedigd en doen zij vaak afstand van hun schuldvordering. Immers, indien men bedenkt dat voor de betaling van een rekening voor de levering van stookolie de identiteit van alle eigenaars — die niet noodzakelijk de bewoners zijn — moet worden nagegaan, en het bovendien vaak om appartements gaat die ingevolge het openvallen van een nalatenschap een onverdeeldheid vormen, is die ontmoediging heel begrijpelijk. Dat opzoekingswerk is erg moeilijk omdat die gegevens nergens bijeengehouden worden, en van de onwillige administrator moet men ze niet verwachten. Zo ook zijn de moeilijkheden waarmee een ontslagen werknemer te kampen heeft (huishouder, hulp bij het onderhoud van de sanitaire installaties, kokkin, schoonmaakster) dikwijls zo groot dat de verjaringstermijn verstreken is vooraleer alle voor een dagvaarding nuttige elementen zijn bijeengebracht. Ook in dat geval vormt de identificatie van de medeëigenaars het grootste probleem.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

24 FÉVRIER 1983

PROPOSITION DE LOI

complétant l'article 577bis
du Code civil

(Déposée par M. Barzin)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les tiers éprouvent souvent des difficultés à agir en justice s'ils se trouvent impayés de fournitures ou de services par des copropriétaires, notamment d'immeubles à appartements multiples.

Il peut s'agir par exemple, de fournitures de gasoil, mais aussi, dans le cas de copropriétés avec services, d'arriérés de rémunérations d'un travailleur, chargé de l'entretien ou des soins, ou encore d'honoraires impayés.

L'expérience démontre que ces absences de paiement ont des origines très diverses, allant d'un « contentieux » qui pourrait exister entre gérants successifs, à une attitude plus délibérée lorsqu'il s'agit d'immeubles avec services, la tentation étant grande de se retrancher derrière la difficulté légale d'être cité en justice.

Chaque fois, pour les tiers, ce sont des difficultés qui conduisent souvent à l'abandon de la créance, par découragement. En effet, si pour une fourniture de mazout, il faut se mettre en quête de l'identité de tous les propriétaires — qui ne sont pas nécessairement les occupants — pour récupérer une facture, avec la circonstance qu'il se trouve souvent des appartements eux-mêmes en indivision successorale, on comprend ce découragement. Cette recherche s'avère très ardue, car ces renseignements ne sont compilés nulle part, et il ne faut pas compter sur le gérant récalcitrant pour les fournir. De même, lorsqu'il s'agit d'un travailleur licencié (concierge, aide-sanitaire, cuisinière, nettoyeuse...), les difficultés auxquelles celui-ci se heurte, l'amènent souvent à laisser passer le délai de prescription avant d'avoir réuni les éléments utiles à une assignation en justice. Dans ce cas aussi, la difficulté majeure résulte de ce que l'identité des copropriétaires n'est pas connue.

Zelfs als de identiteit van de medeëigenaars bekend is, vergt de dagvaarding van de talrijke medeëigenaars in vaak verschillende arrondissementen door de gerechtsdeurwaarder een aanzienlijke voorafgaande uitgave, waarvoor velen teruggedinzen.

. Dat is volstrekt onrechtvaardig en des te meer onaanvaardbaar omdat daardoor een van grondrechten, namelijk de toegang tot het gerecht, in het gedrang komt.

Wanneer de medeëigendom — waarmee soms aanzienlijke sommen gemoeid zijn — niet de vorm van een vennootschap heeft aangenomen, lijkt het dus logisch dat derden de elementaire mogelijkheid krijgen om op te treden tegen degene die zich als administrateur voordoet omdat hij een bestelling heeft gedaan dan wel een contract heeft ondertekend of, meer in het algemeen, een daad van beheer heeft gesteld.

Door een zodanige rechtsovereenkomst kunnen werknemers het onherroepelijke verstrijken van de verjaringstermijn voorkomen of kunnen, wanneer een veroordeling niet tot een werkelijke betaling heeft geleid, in voorkomend geval andere rechtsmiddelen (derdenbeslag, indirecte vordering, eventueel strafrechtelijke aansprakelijkheid, ...) worden aangewend.

Vanzelfsprekend beschikt de als administrateur beschouwde persoon over de nodige bedragen voor de betaling, ten laste van de medeëigendom die hij geacht wordt te beheren. Is dat niet het geval, dan kan hij alle rechtsmiddelen aanwenden om de uitgaven die hij voor de medeëigendom heeft gedaan, op deze laatste te verhalen.

WETSVOORSTEL

Enig artikel

Artikel 577*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« § 2. Wanneer de medeëigendom niet de vorm van een vennootschap heeft aangenomen, kunnen derden een rechtsovereenkomst tot betaling instellen tegen degene die als administrateur optreedt. »

15 februari 1983.

A supposer même que l'identité des copropriétaires soit connue, une assignation par huissier, devant toucher de très nombreux copropriétaires, souvent dans des arrondissements différents, constitue une dépense préalable très importante, devant laquelle beaucoup reculent.

Il s'agit donc de situations tout à fait injustes, et d'autant plus inacceptables qu'elles touchent à l'accès à la justice, qui constitue un des droits essentiels.

Il paraît donc logique, dans l'hypothèse où la copropriété — qui peut parfois brasser des sommes importantes — ne s'est pas constituée en société, de donner aux tiers la faculté élémentaire d'agir contre qui se présente comme gérant, soit qu'il ait passé commande, qu'il ait signé le contrat, ou généralement qu'il ait posé un acte de responsabilité.

Une action ainsi entamée peut conjurer l'écoulement fatal du délai de prescription lorsqu'il s'agit de travailleurs, ou — si malgré un jugement de condamnation, elle ne se solde pas par un paiement effectif — donner lieu, le cas échéant, à d'autres recours utiles (saisies-arrêts, actions obliques, éventuellement responsabilité pénale, ...).

Bien sûr, la personne considérée comme gérante dispose, elle, des sommes nécessaires pour faire face au paiement, à charge de la copropriété qu'elle est censée gérer, ou, à défaut, elle dispose de tous recours de droit, pour se garantir du paiement qu'elle a fait à sa décharge.

J. BARZIN

PROPOSITION DE LOI

Article unique

L'article 577*bis* du Code civil est complété comme suit :

« § 12. Si la copropriété n'est pas constituée en société, les tiers peuvent agir en paiement contre qui se présente comme gérant. »

15 février 1983.

J. BARZIN