

Nieuwsbericht 28.07.2023

Grondwettelijk Hof hakt knoop door: VME's zijn ondernemingen. Maar niet voor lang?

In haar arrest nr. 93/2023 van 15 juni 2023 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat de kwalificatie van verenigingen van mede-eigenaars (hierna: VME) als ondernemingen in de zin van artikel I.1, 1° WER, evenals de gevolgen die deze kwalificatie met zich meebrengt, niet discriminatoir zijn ten opzichte van natuurlijke personen die instaan voor het beheer en behoud van gebouwen.

Door de wet van 15 april 2018 houdende hervorming van het ondernemingsrecht, werd het ondernemingsbegrip destijds grondig uitgebreid. Vandaag zijn onder meer alle rechtspersonen, zonder bijkomende voorwaarden, te beschouwen als een onderneming in de zin van artikel I.1, 1° WER. Dit wil zeggen dat indien een organisatie over rechtspersoonlijkheid beschikt, zowel economische als niet-economische organisaties als onderneming gekwalificeerd worden. Aan een VME wordt krachtens artikel 3.86, § 1 BW de rechtspersoonlijkheid toegekend indien aan de twee voorwaarden uit dat artikel zijn voldaan. Ongeacht de louter praktische beweegredenen van de wetgever voor deze rechtspersoonlijkheid, namelijk het gezamenlijk kunnen optreden van de mede-eigenaars in rechte, heeft dit ook als resultaat dat een VME een onderneming is in de juridische zin van het woord.

Twee gevolgen van deze kwalificatie worden door het Hof in het arrest uitgewerkt: enerzijds zal een VME niet langer kunnen vorderen voor de rechtbank van eerste aanleg wanneer het gaat om een geschil tussen een VME en een andere onderneming, zoals bijvoorbeeld een architect of een aannemer. Voor geschillen tussen twee ondernemingen is de ondernemingsrechtbank namelijk exclusief bevoegd, zo bevestigt het Hof. Dit resulteert niet in een discriminatie volgens het Hof aangezien partijen hun rechten op evenwaardige wijze kunnen doen gelden voor de ondernemingsrechtbank.

Anderzijds stelt het Hof dat de vrije bewijsregeling die van toepassing is op ondernemingen een VME niet benadeelt. Dit heeft wel belangrijke procesrechtelijke gevolgen. Door de toepassing van de vrije bewijsregeling zal een VME er bijvoorbeeld goed aan doen om facturen en andere brieven

binnen een redelijke termijn te beantwoorden/protesteren. Doet zij dit niet, dan geldt dit als bewijs van aanvaarding (zie art. 8.II BW).^[1]

De kritiek hierop is welgekend: een VME vormt slechts de vertegenwoordiging van de verschillende eigenaars. De handelingen van de vereniging hebben in principe enkel betrekking op de eigen vermogens van de verschillende eigenaars, niet op een eigen vermogen van de rechtspersoon. Vandaar dat de kwalificatie als onderneming een ongelukkig gegeven zou zijn.

De wetgever is niet blind voor deze discussie, maar is een andere mening toegedaan dan het Hof: sinds 23 juni 2020 is er dan ook een wetsvoorstel hangend dat tot doel heeft het BW te wijzigen gezien de, volgens de indieners van het voorstel, ongewenste gevolgen van de rechtspersoonlijkheid voor de VME.^[2] Het wetsvoorstel werd inmiddels twee keer geamendeerd. Het meest recente amendement schuift de volgende oplossing naar voren: aan de VME wordt toch de hoedanigheid van consument toegekend wanneer minstens de helft van de kavels van het gebouw of groep van gebouwen waarvan de VME behoud en beheer ten laste neemt, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor bewoning.^[3]

Dit wetsvoorstel is evenwel nog geen geldend recht. Het zal afwachten zijn of en in welke mate dit wordt doorgevoerd. Tot die tijd zal het arrest van het Hof blijven gelden: een VME die rechtspersoonlijkheid heeft is en blijft een onderneming in de zin van het WER.

Voor verdere vragen over dit onderwerp kunt u steeds terecht bij Els Op de Beeck en Tom Lenaerts (de auteurs). ^[4]

^[1] GwH 15 juni 2023, nr. 93/2023, overw. B.7. – B.9.

^[2] Zie: [55K1372001.indd \(dekamer.be\)](#).

^[3] Zie: [Voorstel \(dekamer.be\)](#).

^[4] Met dank aan Magali Van Himbergen, zomerstagiair bij Schoups, voor haar bijdrage.

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com