

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2010-2011

29 SEPTEMBRE 2011

Proposition de loi en vue de modifier l'article 2277 du Code civil afin de rendre la prescription quinquennale applicable aux dettes relatives aux charges communes d'une copropriété

(Déposée par Mme Christine Defraigne)

DÉVELOPPEMENTS

L'article 2277 du Code civil relatif aux prescriptions quinquennales particulières dispose que : « Les arrérages de rentes perpétuelles et viagères; Ceux des pensions alimentaires; Les loyers des maisons, et le prix de ferme des biens ruraux; Les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts, Se prescrivent par cinq ans ».

Une question préjudicielle a été posée à la Cour Constitutionnelle quant à l'interprétation de cette disposition. Il s'agissait en l'espèce de savoir si des charges de copropriété, comprenant notamment des factures d'eau et d'électricité, présentaient le caractère de périodicité requis par l'article 2277 du Code civil.

Selon le juge a quo, la prescription abrégée (cinq ans) prévue par la disposition en cause pour certaines dettes périodiques ne s'applique pas aux dettes relatives à la contribution aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble faisant l'objet de relevés périodiques. En effet, selon lui, « l'action en récupération des charges communes inhérentes à la gestion d'un immeuble se prescrit par trente ans » et que « si le caractère de périodicité est un critère d'appréciation de l'article 2277 du code civil, le législateur a entendu appliquer la prescription quinquennale uniquement aux créances portant sur des prestations périodiques ayant le caractère de revenu, en éliminant des créances de capital ou les prestations périodiques ayant le caractère de fraction de capital ».

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2010-2011

29 SEPTEMBER 2011

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek teneinde de vijfjarige verjaring van toepassing te maken op de schulden betreffende de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom

(Ingediend door mevrouw Christine Defraigne)

TOELICHTING

Artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de bijzondere vijfjarige verjaringen luidt als volgt: « Termijnen van altijddurende renten en van lijfrenten; Die van uitkeringen tot levensonderhoud; Huren van huizen en pachten van landeigendommen; Interesten van geleende sommen, en, in het algemeen, al hetgeen betaalbaar is bij het jaar of bij kortere termijnen; Verjaren door verloop van vijf jaren. ».

Aan het Grondwettelijk Hof werd een prejudiciële vraag gesteld over de interpretatie van deze bepaling. Het ging erom te weten of de lasten van mede-eigendom, waaronder facturen voor water en elektriciteit, de periodieke aard vertonen die artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek vereist.

Volgens de verwijzende rechter is de kortere verjaring (vijf jaar) waarin de betreffende bepaling voor sommige periodieke schulden voorziet, niet van toepassing op de schulden met betrekking tot de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom van een gebouw die het voorwerp vormen van periodieke afrekeningen. De rechter oordeelde immers dat « de vordering tot terugvordering van de gemeenschappelijke lasten die gepaard gaan met het beheer van een gebouw verjaart door verloop van dertig jaar » en dat « de wetgever, hoewel het periodieke karakter een beoordelingscriterium van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek is, de vijfjarige verjaringstermijn uitsluitend heeft willen toepassen op de schuldvorderingen met betrekking tot periodieke uitkeringen die het karakter van een inkomen hebben, door schuldvorderingen van kapitaal of de periodieke uitkeringen met het karakter van een gedeelte van het kapitaal uit te sluiten ».

La Cour rappelle que contrairement à une dette de capital dont le montant serait déterminé dès l'origine, mais qui serait payable par tranches périodiques et dont le montant global ne serait pas affecté par l'écoulement du temps, les dettes relatives à la contribution aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble, pour autant que l'on puisse considérer qu'il s'agit au moins partiellement, d'une dette de capital, ont pour caractéristique de croître avec l'écoulement du temps.

À titre d'exemple, le prix de biens livrés périodiquement, par exemple la fourniture d'eau ou d'électricité, représente une pareille dette car à mesure des fournitures, la dette s'accroît.

La Cour estime que le critère sur lequel est fondé la distinction en cause, déduit du caractère de capital ou de revenu de la créance, n'est pas pertinent par rapport à l'objectif de l'article 2277 du Code civil, qui est à la fois d'inciter le créancier à la diligence et de protéger le débiteur contre l'accumulation de dettes périodiques sur une période trop importante. En effet, les dettes relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble sont semblables aux dettes visées par l'article 2277 du Code civil, puisque dès lors qu'elles sont périodiques et que leur montant augmente avec l'écoulement du temps, elles risquent de se transformer, à terme, en une dette de capital à ce point importante qu'elle pourrait causer la ruine du débiteur.

La Cour constitutionnelle a ainsi considéré qu'interprété en ce sens que la prescription quinquennale qu'il prévoit ne s'applique pas aux dettes périodiques relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble, l'article 2277 du Code civil viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il établit entre débiteurs de dettes périodiques une différence de traitement qui n'est pas susceptible de justification.

La Cour observe cependant que le texte de l'article 2277 du Code civil n'exclut pas son application aux dettes périodiques relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble en ce qu'elles ont pour caractéristiques d'augmenter avec le temps.

La Cour Constitutionnelle s'était déjà prononcée en ce sens dans deux arrêts du 19 janvier 2005 et du 17 janvier 2007. Suite à cet arrêt rendu par la Cour constitutionnelle le 13 janvier 2011 (1), l'auteur de la présente proposition estime qu'il est nécessaire d'apporter une précision quant à l'interprétation à donner à ce texte.

Christine DEFRAIGNE.

(1) Arrêt n° 6/2011, www.const-court.be.

Het Hof herinnert eraan dat, in tegenstelling tot een kapitaalschuld waarvan het bedrag reeds bij het begin is vastgesteld, maar die in periodieke schijven betaalbaar is, en waarvan het totaalbedrag niet verandert naarmate de tijd verstrijkt, de schulden met betrekking tot de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom van een gebouw — voor zover kan worden beschouwd dat het, minstens gedeeltelijk, om een kapitaalschuld gaat —, het kenmerk vertonen dat zij na verloop van tijd toenemen.

De schuld voor periodiek geleverde goederen, zoals water of elektriciteit, is daar een voorbeeld van, aangezien zij toeneemt naarmate de leveringen geschieden.

Het Hof meent dat het criterium waarop het in het geding zijnde verschil in behandeling steunt, afgeleid uit de aard van kapitaal of van inkomsten van de schuldvordering, niet relevant is ten aanzien van het doel van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, dat erin bestaat de schuldeiser tot zorgvuldigheid aan te zetten en tegelijk de schuldenaar te beschermen tegen de opeenstapeling van periodieke schulden over een te lange periode. Ten aanzien van dat doel vertonen de schulden met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom van een gebouw immers gelijknissen met de schulden bedoeld in artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, omdat die schulden, aangezien zij periodiek zijn en het bedrag ervan na verloop van tijd toeneemt, op termijn een dermate grote kapitaalschuld kunnen worden dat zij de schuldenaar kunnen ruïneren.

Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, zo geïnterpreteerd dat het niet van toepassing is op de schulden met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom van een gebouw, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt omdat het onder schuldenaars van periodieke schulden een verschil in behandeling invoert dat niet kan worden verantwoord.

Het Hof merkt echter op dat de tekst van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek niet uitsluit dat het wordt toegepast op de periodieke schulden in verband met de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom van een gebouw, indien zij erdoor worden gekenmerkt dat ze toenemen naarmate de tijd verstrijkt.

Het Grondwettelijk Hof had zich reeds in die zin uitgesproken in twee arresten van 19 januari 2005 en 17 januari 2007. Ingevolge het arrest van het Grondwettelijk Hof van 13 januari 2011 (1), acht de indiener van het onderhavige voorstel het noodzakelijk om duidelijker aan te geven hoe deze tekst moet worden geïnterpreteerd.

(1) Arrest nr. 6/2011, www.const-court.be.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 2277 du Code civil, les mots « Les dettes relatives aux charges communes d'une copropriété; » sont insérés après les mots « et le prix de ferme des biens ruraux; ».

30 juin 2010.

Christine DEFRAIGNE.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek worden na de woorden « en pachten van landeigendommen; » de woorden « De schulden betreffende de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom » ingevoegd.

30 juni 2010.