

Numéro du rôle : 6299
Arrêt n° 97/2016 du 16 juin 2016

A R R E T

En cause : les questions préjudicielles relatives à l'article 577-2, § 3 et § 5, alinéa 1er, du Code civil, posées par le Tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents E. De Groot et J. Spreutels, et des juges L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Moerman, F. Daoût et T. Giet, assistée du greffier F. Meersschaut, présidée par le président E. De Groot,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet des questions préjudicielles et procédure*

Par jugement du 30 octobre 2015 en cause de Herman Scherpereel contre l'Etat belge, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 19 novembre 2015, le Tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles, a posé les questions préjudicielles suivantes :

« 1. L'article 577-2 du Code civil, en particulier les paragraphes 3 et 5, telle que cette disposition (dans son contexte actuel et celui de l'époque) est applicable depuis le 1er septembre 2005, en ce qu'il dispose ou est interprété en ce sens que l'indivisaire ayant utilisé seul le bien indivis et ayant bénéficié de la jouissance exclusive de ce bien est tenu de payer à l'autre indivisaire une indemnité équivalente à sa part dans la valeur de rapport de ce bien, même lorsque le fait que l'autre indivisaire n'a pas exercé en nature son droit d'usage et de jouissance n'est pas imputable à l'indivisaire cité en premier lieu et même lorsque l'autre indivisaire refuse délibérément d'exercer en nature son droit d'usage et de jouissance, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, pris isolément ou lus en combinaison avec l'article 16 de la Constitution et avec l'article 1 du (Premier) Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et avec l'article 14 de la même Convention, dès lors que, dans une situation analogue (à savoir lorsque la non-jouissance en nature par une partie n'est pas imputable à l'autre), il n'existe pas d'obligation d'indemnisation entre les colocataires d'un bien loué en commun, les co-usufruitiers d'un bien commun en usufruit, les co-emphytéotes, les cosuperficiaires et les cotitulaires d'un droit d'usage et d'habitation, et qu'il est donc maintenu un traitement distinct sans justification raisonnable ?

2. L'article 577-2 du Code civil, en particulier les paragraphes 3 et 5, telle que cette disposition (dans son contexte actuel et celui de l'époque) est applicable depuis le 1er septembre 2005, en ce qu'il dispose ou est interprété en ce sens que l'indivisaire ayant utilisé seul le bien indivis et ayant bénéficié de la jouissance exclusive de ce bien est tenu de payer à l'autre indivisaire une indemnité équivalente à sa part dans la valeur de rapport de ce bien, même lorsque le fait que l'autre indivisaire n'a pas exercé en nature son droit d'usage et de jouissance n'est pas imputable à l'indivisaire cité en premier lieu et même lorsque l'autre indivisaire refuse délibérément d'exercer en nature son droit d'usage et de jouissance, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, pris isolément ou lus en combinaison avec l'article 16 de la Constitution et avec l'article 1 du (Premier) Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et avec l'article 14 de la même Convention, dès lors que, par dérogation au droit commun de l'obligation d'indemnisation (de réparation du dommage) pour la non-jouissance d'un bien, qui exige en principe une faute tant dans les rapports contractuels que dans les rapports extracontractuels, une responsabilité ou obligation d'indemnisation sans faute existe ou est maintenue sans justification raisonnable, à tout le moins lorsque cette obligation d'indemnisation sans faute s'applique également lorsque l'indivisaire n'a pas exercé d'activité à risque et même lorsque la non-jouissance par l'autre indivisaire résulte de son acte volontaire et du non exercice volontaire de son droit de jouissance en nature (refus d'exercer un droit) ?

3. L'article 577-2 du Code civil, en particulier les paragraphes 3 et 5, telle que cette disposition (dans son contexte actuel et celui de l'époque) est applicable depuis le 1er septembre 2005, en ce qu'il dispose ou est interprété en ce sens que l'indivisaire ayant utilisé seul le bien indivis et ayant bénéficié de la jouissance exclusive de ce bien est tenu de payer à l'autre indivisaire une indemnité équivalente à sa part dans la valeur de rapport de ce

bien, même lorsque le fait que l'autre indivisaire n'a pas exercé en nature son droit d'usage et de jouissance n'est pas imputable à l'indivisaire cité en premier lieu et même lorsque l'autre indivisaire refuse délibérément d'exercer en nature son droit d'usage et de jouissance, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, pris isolément ou lus en combinaison avec l'article 16 de la Constitution et avec l'article 1 du (Premier) Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et avec l'article 14 de la même Convention, en ce que les restrictions apportées par la loi au droit de propriété du premier indivisaire sont disproportionnées, de sorte qu'il n'existe pas de juste équilibre ('*fair balance*') entre les exigences de l'intérêt général (la protection des intérêts des copropriétaires qui n'ont pas la jouissance de la chose commune) et la protection de ses droits fondamentaux et que l'ingérence lui impose une charge disproportionnée ('*excessive burden*'), alors que les restrictions imposées au droit de propriété ne peuvent être disproportionnées, de sorte qu'il faut qu'existe un juste équilibre ('*fair balance*') entre les exigences de l'intérêt général (la protection des intérêts des copropriétaires qui n'ont pas la jouissance de la chose commune) et la protection des droits fondamentaux de l'individu et que l'ingérence ne peut imposer une charge disproportionnée ('*excessive burden*') à l'intéressé ? ».

Des mémoires et mémoires en réponse ont été introduits par :

- Herman Scherpereel, assisté et représenté par Me M.E. Storme, avocat au barreau de Gand;

- le Conseil des ministres, assisté et représenté par Me B. Derveaux, avocat au barreau de Bruxelles.

Par ordonnance du 20 avril 2016, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs A. Alen et J.-P. Moerman, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 11 mai 2016 et l'affaire mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré le 11 mai 2016.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *Les faits et la procédure antérieure*

Les frères Herman et Urbain Scherpereel ont acheté ensemble une habitation, par un acte notarié du 15 décembre 1994 qui prévoit une clause de tontine. Ils ont habité le bien ensemble et ont remboursé ensemble le prêt hypothécaire. En 2005, une mésentente est apparue entre les deux frères et Urbain Scherpereel a quitté l'habitation.

En 2008, Herman Scherpereel a cité son frère en vue d'obtenir le paiement de sa part dans le remboursement du prêt hypothécaire, le précompte immobilier annuel et les autres frais qui incombent habituellement aux copropriétaires. Urbain Scherpereel a demandé, par voie reconventionnelle, une indemnité compensatoire pour la perte de jouissance du bien, puisqu'il ne pouvait plus exercer en nature son droit à la

jouissance de la copropriété. Par jugement du 29 janvier 2009, le juge de paix de Boom a accueilli tant la demande principale que la demande reconventionnelle. Il a accordé à Urbain Scherpereel une indemnité compensatoire de 625 euros par mois pour cause de privation de l'usage et de la jouissance de sa copropriété.

Par jugement du 22 décembre 2009, le Tribunal de première instance d'Anvers a confirmé ce jugement. Par son arrêt du 19 septembre 2011, qui concernait seulement l'indemnité compensatoire pour cause de diminution de la jouissance du bien, la Cour de cassation a jugé qu'il découle des articles 577-2, § 3, et 577-2, § 5, alinéa 1er, du Code civil qu'en principe, le consort qui, seul, use et jouit du bien indivis, est redevable à l'égard des autres consorts d'une indemnité proportionnée à leur part respective dans la valeur de rendement du bien. Elle a précisé à cet égard qu'il est sans importance que le copropriétaire qui continue d'avoir la jouissance exclusive du bien ne soit pas responsable du fait que l'autre copropriétaire du bien n'a pas exercé son droit de jouissance et d'usage en nature.

En 2014, Herman Scherpereel a cité l'Etat belge devant le juge *a quo* sur la base de l'article 1382 du Code civil, en raison de la faute du pouvoir législatif que constituent les règles injustes et inconstitutionnelles de l'article 577-2 du Code civil. Etant donné que le juge *a quo* n'est pas compétent pour apprécier la constitutionnalité de la disposition en cause dans le cadre de l'examen de la faute du législateur, il pose les questions préjudicielles reproduites plus haut.

III. *En droit*

- A -

Quant à la première question préjudicielle

A.1.1. Selon Herman Scherpereel, la première question préjudicielle compare la copropriété avec les figures juridiques qui s'en rapprochent le plus, à savoir les autres cas dans lesquels il y a un droit commun qui n'est pas exercé en nature par tous les ayants droit. Or, dans ces figures juridiques, à savoir la colocation, le co-usufruit, la co-emphytéose, la cosuperficie et le droit indivis d'habitation, l'ayant droit qui n'exerce pas en nature son droit de jouissance et d'usage n'a pas droit à une indemnité de la part des autres ayants droit. La disposition en cause, telle qu'elle a été interprétée par la Cour de cassation, ne s'applique en effet qu'à la copropriété. En revanche, si plusieurs étudiants louent ensemble une maison, celui qui choisit de ne plus y habiter ne verra pas sa part de loyer remboursée par ses colocataires.

A.1.2. Herman Scherpereel estime qu'il n'y a pas de justification raisonnable à cette inégalité de traitement de cas comparables, selon la figure juridique choisie. La circonstance qu'en matière de tontine, la possibilité de requérir le partage en vertu de l'article 815 du Code civil ne peut trouver à s'appliquer ne joue dans ce contexte aucun rôle, étant donné que l'interprétation de la disposition en cause donnée par la Cour de cassation dans son arrêt du 19 septembre 2011 est également valable pour une copropriété ordinaire dépourvue de tontine. L'inapplicabilité de l'article 815 du Code civil a par ailleurs pour effet que le copropriétaire confronté au départ de l'autre copropriétaire n'a pas le choix de mettre un terme à la copropriété. Il se trouve dès lors face à une indemnité d'occupation qu'il ne pouvait prévoir, qui dépend du choix de l'autre copropriétaire et à laquelle il ne peut pas remédier.

A.2.1. Selon le Conseil des ministres, il n'est pas démontré que les colocataires, les co-usufruitiers, les co-emphytéotes, les cosuperficiaires et les cotitulaires d'un droit d'usage et d'habitation ne seraient pas tenus au paiement d'une indemnité aux autres ayants droit en raison de la jouissance exclusive du bien auquel se rapporte leur droit. C'est ainsi que deux colocataires sont, sauf convention contraire, tous deux solidairement tenus au paiement du loyer au bailleur et ont, l'un sur l'autre, un droit à la moitié de ce montant s'ils en ont acquitté la totalité au bailleur, même si l'un des deux locataires quitte le bien loué. Par ailleurs, la jurisprudence accorde souvent des indemnités d'occupation ou de rendement sans recourir à la disposition en cause, par exemple dans le cadre de l'usage exclusif de l'habitation familiale. De telles indemnités trouvent leur origine dans la doctrine de l'enrichissement sans cause, étant donné que l'ancien partenaire qui reste habiter le logement familial s'enrichit en nature par rapport au partenaire qui a quitté les lieux, puisqu'il ne doit pas louer un logement, tandis

que le partenaire qui a quitté les lieux doit, quant à lui, louer une habitation et que le bien indivis ne procure pendant ce temps aucun revenu.

A.2.2. Les copropriétaires ne sont pas, selon le Conseil des ministres, suffisamment comparables aux colocataires, aux co-usufruitiers, aux co-emphytéotes, aux cosuperficiaires et aux cotitulaires d'un droit d'habitation, au motif que l'essence de leurs droits est différente. En effet, le droit de propriété est, en vertu de l'article 544 du Code civil, le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, tandis que les autres droits réels portent sur une propriété qui appartient à un tiers. Le droit de propriété est également illimité dans le temps et ne se prescrit jamais par l'usage. Le droit de propriété diffère à plus forte raison des droits personnels sur les biens d'autrui, tels que le droit de bail.

A.3. Herman Scherpereel attire l'attention sur le fait que l'action récursoire d'un colocataire ne concerne que la partie qu'il a payée au nom de l'autre colocataire et qu'elle ne porte dès lors pas sur l'ensemble du loyer, et ce indépendamment de la personne qui jouit de l'habitation louée.

La doctrine de l'enrichissement sans cause n'est pas pertinente, selon Herman Scherpereel, parce que cette doctrine n'accorde justement pas d'indemnité pour l'appauvrissement qui repose sur la volonté de la personne appauvrie, à moins qu'il ne s'agisse d'un acte volontaire de celle-ci, accompli dans un but précis, lequel ne s'est pas réalisé.

A.4. Le Conseil des ministres soutient que la disposition en cause, ainsi qu'elle est interprétée par la Cour de cassation, est intrinsèquement liée au système de l'indivision et trouve même à s'appliquer en dehors du système de la copropriété, comme c'est par ailleurs le cas en France. Il ne peut y avoir de jouissance partagée que s'il existe entre les deux indivisaires la volonté d'habiter sous le même toit. Si cette cohabitation devient impossible, la jouissance de l'indivisaire qui quitte l'habitation doit être compensée. Si les deux indivisaires quittent le bien, ils peuvent du reste le louer et partager le rendement locatif en proportion de la part de chacun dans la copropriété. Si un des deux indivisaires continue d'habiter le bien, sa jouissance en nature n'est plus compatible avec le droit de l'autre indivisaire. L'obligation d'indemnisation qui résulte de l'arrêt précité de la Cour de cassation restaure cet équilibre.

Quant à la deuxième question préjudicielle

A.5.1. Selon Herman Scherpereel, la deuxième question préjudicielle est plus large que la première, étant donné qu'elle porte sur la mesure dans laquelle une obligation d'indemnisation existe lorsque la personne mise en cause n'a commis aucune faute. Le droit commun ne contient aucun principe de responsabilité sans faute, à l'exception d'un certain nombre de cas spécifiques dans lesquels la personne mise en cause a exercé une activité à risque.

A.5.2. Si la deuxième question préjudicielle est examinée du point de vue du copropriétaire redevable d'une indemnité, le principe d'égalité et de non-discrimination est violé, selon Herman Scherpereel, parce que ce copropriétaire peut être mis en cause sans avoir commis de faute, alors qu'une personne ayant une relation juridique contractuelle ou extracontractuelle avec des personnes privées de la jouissance d'un bien ne peut voir sa responsabilité engagée que si une faute peut lui être reprochée. Lorsqu'une activité à risque a entraîné un dédommagement, celui-ci est par ailleurs toujours mis à la charge de la personne active, tandis que la disposition en cause a pour effet de rendre une personne passive responsable sans faute de l'acte d'un autre copropriétaire, qui a volontairement choisi de quitter l'habitation dont il est copropriétaire.

A.5.3. Si la deuxième question préjudicielle est examinée du point de vue du copropriétaire ayant droit à une indemnité, la violation du principe d'égalité et de non-discrimination est tout aussi manifeste, selon Herman Scherpereel. Une personne qui quitte de son propre chef l'habitation dont elle est copropriétaire a en effet les mêmes droits qu'une personne qui est contrainte de quitter ce bien en raison de la faute ou du comportement à risque d'un tiers. Le non-exercice d'un droit ne peut pas être assimilé à la perte d'un droit.

A.6.1. Selon le Conseil des ministres, les copropriétaires ne sont pas comparables aux personnes ayant entre elles un rapport juridique contractuel ou extracontractuel. L'indemnité qui découle de la disposition en cause est en effet étrangère à toute forme de responsabilité contractuelle ou extracontractuelle. Il ne s'agit pas d'une action personnelle mais d'une action réelle, qui porte sur l'égalité jouissance des fruits d'un bien en propriété indivise. La seule chose qui importe est de veiller à l'équilibre entre les deux copropriétaires, tant en ce

qui concerne la contribution aux charges qu'en ce qui concerne la jouissance des fruits, que ce soit en nature ou sous la forme d'une indemnité compensatoire.

A.6.2. En outre, le Conseil des ministres observe que le droit belge connaît effectivement certains cas de responsabilité objective ou sans faute. En matière de droits réels, il s'agit notamment de la doctrine des troubles du voisinage. A cet égard, il n'est pas davantage requis que le voisin redevable d'une indemnité ait exercé une activité à risque.

A.6.3. Il découle du reste de l'arrêt précité de la Cour de cassation qu'une indemnité n'est pas toujours due au copropriétaire qui n'exerce pas son droit de jouissance en nature. Les copropriétaires disposent en effet de la possibilité de régler par convention leurs droits et obligations réciproques et de déroger à cet égard à l'article 577-2 du Code civil, qui n'est pas d'ordre public, ni de droit impératif.

A.6.4. Enfin, le Conseil des ministres estime qu'il ne faut pas traiter de la même manière un copropriétaire qui rend impossible la jouissance d'un bien par l'autre copropriétaire et un copropriétaire qui est confronté au départ de l'autre copropriétaire. Dans le premier cas, il s'agit en effet d'une responsabilité pour faute, de sorte que l'indemnité sera vraisemblablement plus élevée que la simple indemnité pour privation de jouissance.

A.7. Conclure à la non-comparabilité des catégories en cause reviendrait, selon Herman Scherpereel, à refuser de constater une discrimination dès que des personnes sont traitées de manière différente sur la base d'un fondement juridique différent. Fondamentalement, la disposition en cause aboutit précisément à ne pas préserver l'équilibre entre les droits égaux d'usage et de jouissance des copropriétaires, étant donné qu'elle récompense le copropriétaire qui manque d'exercer son droit au détriment du copropriétaire qui n'est pas responsable de cette situation. L'interprétation soutenue par la Cour de cassation ne tient par ailleurs pas compte des conventions entre parties, notamment si elles ont convenu qu'elles exerceraient conjointement et en nature le droit de propriété. Enfin, il n'est pas pertinent de tenir compte d'un autre préjudice que la privation de jouissance de la copropriété.

Quant à la troisième question préjudicielle

A.8. Selon Herman Scherpereel, la disposition en cause, dans l'interprétation que lui donne la Cour de cassation, n'est pas compatible avec le droit au respect de la propriété, étant donné que le copropriétaire qui est confronté au départ de l'autre copropriétaire se voit imposer une charge disproportionnée. Le copropriétaire qui continue d'habiter le bien doit en effet supporter tant la moitié du remboursement du prêt hypothécaire que la moitié de la valeur locative, de sorte qu'il doit assumer *de facto* le remboursement total de l'habitation pour n'obtenir que la moitié de la propriété.

A.9.1. Selon le Conseil des ministres, la disposition en cause ne saurait être considérée comme une ingérence dans le droit de propriété, étant donné qu'elle fixe précisément les droits de copropriétaires sur le bien indivis. Le droit de propriété est seulement délimité par la part que chacun possède dans le bien.

A.9.2. A titre subsidiaire, le Conseil des ministres attire l'attention sur le fait que le législateur entendait veiller à l'équilibre entre les droits et devoirs égaux des copropriétaires d'un même bien. Ils doivent tous, en proportion de leur part, contribuer aux charges et peuvent tous, en proportion de leur part, participer aux droits. Le droit d'user du bien comprend également le droit de ne pas en user. Si l'un des indivisaires exerce son droit de ne pas utiliser le bien, il conserve la jouissance, qui lui confère le droit sur les fruits du bien et le pouvoir d'accomplir les actes juridiques nécessaires pour recueillir ces fruits, par exemple en vendant ou en louant le bien. S'il n'est pas possible de vendre ou de louer le bien, parce qu'un autre copropriétaire y exerce son droit d'habitation, un juste équilibre n'existe que s'il est possible d'obtenir une indemnité compensatoire.

Dans l'autre cas, le copropriétaire qui continue d'habiter le bien s'enrichirait du reste de manière illégitime. Contrairement au copropriétaire qui quitte les lieux, il ne doit assumer aucun frais de logement, tandis que le copropriétaire quittant les lieux doit, quant à lui, supporter ces frais mais ne bénéficie d'aucun rendement économique de sa propriété.

A.10. Selon Herman Scherpereel, la disposition en cause limite effectivement le droit au respect des biens, étant donné qu'elle impose au copropriétaire une charge qui excède sa moitié de la copropriété. Dès lors que la valeur locative de la copropriété est supérieure à la valeur des amortissements majorés des charges, le juste équilibre fait défaut lorsque la personne qui n'a acquis que la moitié d'un bien doit payer, pour obtenir et conserver celle-ci, des sommes qui excèdent la valeur des deux moitiés.

- B -

B.1. L'article 577-2, § 3 et § 5, alinéa 1er, du Code civil dispose :

« § 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

[...]

§ 5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts ».

B.2.1. Le juge *a quo* demande à la Cour si ces dispositions sont compatibles avec les articles 10, 11 et 16 de la Constitution, combinés avec l'article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme et avec l'article 1 du Premier Protocole additionnel à cette Convention, si elles sont interprétées « en ce sens que l'indivisaire ayant utilisé seul le bien indivis et ayant bénéficié de la jouissance exclusive de ce bien est tenu de payer à l'autre indivisaire une indemnité équivalente à sa part dans la valeur de rapport de ce bien, même lorsque le fait que l'autre indivisaire n'a pas exercé en nature son droit d'usage et de jouissance n'est pas imputable à l'indivisaire cité en premier lieu et même lorsque l'autre indivisaire refuse délibérément d'exercer en nature son droit d'usage et de jouissance ».

B.2.2. Cette interprétation découle d'un arrêt de la Cour de cassation du 19 septembre 2011, dans lequel il a été jugé ce qui suit :

« 4. Il s'ensuit qu'en principe, le consort qui, seul, use et jouit du bien indivis, est redevable à l'égard des autres consorts d'une indemnité proportionnée à leur part respective dans la valeur de rendement du bien.

5. Le moyen qui, en cette branche, fait valoir que, même si seul le demandeur a usé et joui du bien indivis, il n'y a pas lieu [de] conférer au défendeur la jouissance du bien indivis par voie indemnitaire lorsque le fait qu'il n'a pas exercé son droit d'usage et de jouissance en nature n'est pas imputable au demandeur, manque en droit » (Cass., 19 septembre 2011, *Pas.*, 2011, n° 479).

En vertu de cette interprétation, le copropriétaire qui, après le départ de l'autre copropriétaire, habite de manière exclusive l'habitation faisant l'objet de la copropriété est tenu de payer à ce dernier une indemnité d'occupation à concurrence de la part de celui-ci dans la valeur de rapport de l'habitation, même si le copropriétaire qui demeure dans l'habitation n'est pas responsable de ce départ et même s'il n'a aucun contrôle sur ce dernier.

B.3. Dans la première question préjudicielle, le juge *a quo* demande à la Cour si le principe d'égalité et de non-discrimination est violé au détriment du copropriétaire qui est confronté à un indivisaire n'exerçant délibérément pas en nature son droit de jouissance de l'habitation, en ce qu'il est redevable dans ce cas d'une indemnité à concurrence de la moitié de la valeur de rapport de l'habitation, alors que les colocataires d'un bien loué en commun, les co-usufruitiers d'un bien commun en usufruit, les co-emphytéotes, les cosuperficiaires et les cotitulaires d'un droit d'usage et d'habitation ne seraient pas tenus au paiement d'une indemnité dans de telles circonstances.

Dans la deuxième question préjudicielle, le juge *a quo* demande à la Cour si le principe d'égalité et de non-discrimination est violé au détriment du copropriétaire précité, en ce que celui-ci est redevable dans ce cas d'une indemnité à concurrence de la moitié de la valeur de rapport de l'habitation, alors que le droit commun des contrats et le droit commun de la responsabilité ne connaîtraient une obligation d'indemnisation sans faute qu'à charge de celui qui a exercé une activité à risque.

Dans la troisième question préjudicielle, le juge *a quo* demande à la Cour si le droit au respect de la propriété est violé à l'égard du copropriétaire précité, en ce qu'il n'existerait pas un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et le droit de propriété particulier, de sorte qu'une charge excessive est imposée à ce copropriétaire.

B.4.1. En tant que droit réel, le droit de propriété diffère des droits personnels qui résultent de rapports contractuels et extracontractuels. La seule circonstance que, dans ces rapports, une indemnité n'est due que par celui qui a commis une faute ou qui exerce une activité à risque n'a pas pour effet qu'il ne puisse pas exister, dans les rapports juridiques de droit réel, une indemnité pour responsabilité sans faute.

B.4.2. La copropriété diffère aussi des autres droits réels qui sont exercés en commun. En vertu de l'article 544 du Code civil, la propriété est « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». En revanche, l'usufruit, l'emphytéose et la superficie sont des droits réels limités, qui sont établis sur des choses appartenant à autrui. La seule circonstance que les cotitulaires de tels droits réels limités ne sont pas tenus au paiement d'une indemnité au cotitulaire qui néglige d'exercer en nature un tel droit n'a pas pour effet qu'il ne puisse exister, en matière de copropriété, un droit à une telle indemnité.

B.5. La Cour doit encore examiner si les dispositions en cause imposent une charge excessivement lourde au copropriétaire qui demeure dans l'habitation et qui doit payer une indemnité d'occupation au copropriétaire ayant quitté les lieux, alors qu'il n'est pas responsable de ce départ. En raison de ce choix, sur lequel il n'a aucun contrôle, et de l'indemnité d'occupation qui en résulte, il est confronté à une charge plus lourde que celle qui lui incomberait en raison de la jouissance indivise en nature du bien, alors que, dans le cas d'une indivision volontaire, il ne dispose pas de la possibilité de demander le partage de la copropriété en vertu de l'article 815 du Code civil (Cass. 20 septembre 2013, *Pas.*, 2013, n° 467).

B.6.1. L'article 16 de la Constitution dispose :

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'article 1 du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme dispose :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

Cette disposition de droit international ayant une portée analogue à celle de l'article 16 de la Constitution, les garanties qu'elle contient forment un ensemble indissociable avec celles qui sont inscrites dans cette disposition constitutionnelle, de sorte que la Cour en tient compte lors de son contrôle des dispositions en cause.

B.6.2. L'article 1 du Protocole précité offre une protection non seulement contre une expropriation ou une privation de propriété (premier alinéa, seconde phrase) mais également contre toute ingérence dans le droit au respect des biens (premier alinéa, première phrase) et contre toute réglementation de l'usage des biens (second alinéa).

La limitation du droit de propriété par suite d'une indemnité d'occupation entre copropriétaires, qui règle l'« usage des biens conformément à l'intérêt général », au sens du second alinéa de l'article 1 du Premier Protocole additionnel, relève donc du champ d'application de cette disposition conventionnelle, combinée avec l'article 16 de la Constitution.

B.6.3. Toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

B.7.1. Par les dispositions en cause, le législateur vise à garantir l'équilibre entre les copropriétaires, en proportion de leur part, tant en ce qui concerne la contribution aux charges qu'en ce qui concerne la jouissance des droits.

B.7.2. Dans l'interprétation du juge *a quo*, les dispositions en cause, qui ne s'appliquent qu'à la copropriété et non aux autres droits réels, garantissent cet équilibre. Le copropriétaire qui occupe seul l'habitation exerce en effet ainsi un droit de jouissance qui dépasse la mesure de ce qui lui revient en vertu de sa part dans la copropriété. Le copropriétaire qui quitte l'habitation doit en revanche supporter les frais liés à son nouveau logement, tandis qu'il ne bénéficie pas des revenus de l'habitation dont il est copropriétaire. En effet, cette habitation ne peut pas être louée tant qu'elle est habitée par l'autre copropriétaire.

B.7.3. Les dispositions en cause n'excèdent en outre pas ce qui est nécessaire pour conserver cet équilibre, étant donné qu'elles sont limitées par la part, dans la copropriété, du copropriétaire qui quitte les lieux.

Les dispositions en cause constituent par ailleurs des règles de droit supplétif, auxquelles les copropriétaires peuvent déroger par convention. En vertu de l'article 577-2, § 1er, du Code civil, les règles de la copropriété ordinaire s'appliquent en effet « à défaut de conventions et de dispositions spéciales ».

B.8. Dans l'interprétation retenue par le juge *a quo*, les dispositions en cause sont compatibles avec les articles 10, 11 et 16 de la Constitution, combinés avec l'article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme et avec l'article 1 du Premier Protocole additionnel à cette Convention.

Les questions préjudicielles appellent une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 577-2, § 3 et § 5, alinéa 1er, du Code civil ne viole pas les articles 10, 11 et 16 de la Constitution, combinés avec l'article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme et avec l'article 1 du Premier Protocole additionnel à cette Convention.

Ainsi rendu en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 16 juin 2016.

Le greffier,

Le président,

F. Meersschaut

E. De Groot