

Numéro du rôle : 7452
Arrêt n° 165/2021 du 18 novembre 2021

ARRÊT

En cause : la question préjudicielle relative à l'article 577-7, § 1er, 2°, e), de l'ancien Code civil, posée par la Cour de cassation.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents P. Nihoul et L. Lavrysen, et des juges M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters et S. de Bethune, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président P. Nihoul,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par arrêt du 24 septembre 2020, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 15 octobre 2020, la Cour de cassation a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 577-7, § 1er, 2^o, e), du Code civil, dans la version applicable au litige, en ce qu'il permet à l'assemblée générale de vendre, à la majorité des quatre cinquièmes des voix et non à l'unanimité, des parties communes de l'immeuble, privant de leur propriété sur ces parties communes, en dehors de toute cause d'utilité publique, les copropriétaires opposés à la vente, viole-t-il l'article 16 de la Constitution ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- Anne Mommens, assistée et représentée par Me N. Fortemps, avocat au barreau de Bruxelles;
- l'« Association des Copropriétaires La Rotonde » et Isabelle Verbeeck, assistées et représentées par Me M. Grégoire, avocat à la Cour de cassation;
- le Conseil des ministres, assisté et représenté par Me S. Depré et Me E. de Lophem, avocats au barreau de Bruxelles.

Anne Mommens a également introduit un mémoire en réponse.

Par ordonnance du 22 septembre 2021, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs M. Pâques et Y. Kherbache, 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 6 octobre 2021 et l'affaire mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré le 6 octobre 2021.

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*

Le 23 juin 2011, l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « La Rotonde » confirme la cession de certaines parties communes à Isabelle Verbeeck, sans modification des quotités. En application de l'article 577-7, § 1er, 2^o, e), de l'ancien Code civil, cette décision est prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix. L'assemblée générale donne en outre mandat au syndic pour passer l'acte authentique. Anne Mommens, propriétaire d'un appartement dans cette résidence dont la quote-part dans les parties communes représente 650 dix-millièmes, cite l'association des copropriétaires devant le Juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre pour obtenir annulation de ces décisions. Par un jugement du 29 juin 2016, le Juge de paix la déboute de cette demande

et le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, statuant en degré d'appel, confirme cette décision le 26 octobre 2017. Anne Mommens introduit un pourvoi en cassation contre ce dernier jugement.

Devant la Cour de cassation, Anne Mommens soutient que l'article 577-7, § 1er, 2°, e), de l'ancien Code civil, tel qu'il est applicable au litige devant le juge *a quo*, viole l'article 16 de la Constitution en ce qu'il permet à l'assemblée générale des copropriétaires de vendre, à la majorité des quatre cinquièmes et non à l'unanimité, des parties communes de l'immeuble. Ce faisant, cette disposition constituerait une ingérence dans le droit de propriété des copropriétaires minoritaires, opposés à la vente, qui peut aboutir à les priver de leur propriété pour une cause qui n'est pas d'utilité publique, sans établir un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens, de telle sorte qu'il n'existerait pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

La Cour de cassation sursoit à statuer et, à la demande d'Anne Mommens, pose la question préjudicielle reproduite plus haut.

III. *En droit*

- A -

A.1.1. La partie demanderesse devant le juge *a quo* soutient que la disposition en cause viole le droit au respect des biens, garanti par l'article 16 de la Constitution, lequel doit être lu en combinaison avec l'article 1er, premier alinéa, du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, puisque ces deux normes forment un ensemble indissociable. La disposition en cause règle en effet l'« usage des biens », au sens de la disposition conventionnelle précitée, et relève partant de son champ d'application.

A.1.2. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 « modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété » (ci-après : la loi du 30 juin 1994), qui a inséré la disposition en cause, que l'objectif du législateur était d'assurer une plus grande efficacité dans la gestion des indivisions et d'éviter le blocage causé par la règle de l'unanimité des décisions de l'assemblée générale, qui prévalait alors. La partie demanderesse devant le juge *a quo* soutient que la disposition en cause n'est pas raisonnablement justifiée, comme il ressort de l'avis de la section de législation du Conseil d'État sur le projet qui était à l'origine de la loi du 30 juin 1994. Elle observe par ailleurs qu'initialement, la disposition en cause autorisait l'assemblée générale à déroger à la règle des quatre cinquièmes pour prévoir une majorité plus stricte, voire l'unanimité. Toutefois, la loi du 2 juin 2010 « modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion » a supprimé cette possibilité.

A.1.3. En outre, la partie demanderesse devant le juge *a quo* constate que, par son arrêt n° 30/2020 du 20 février 2020, la Cour a annulé l'article 577-7, § 1er, 2°, h), de l'ancien Code civil, qui disposait que la décision de l'assemblée générale prévoyant la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou si le coût d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales était excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant pouvait être prise à la majorité des quatre cinquièmes. Selon la Cour, cet article avait pour effet de contraindre un copropriétaire à renoncer à son droit de propriété, de telle sorte que le législateur aurait dû prévoir que l'association des copropriétaires saisisse, de sa propre initiative, le juge de paix de sa décision et que ce juge puisse contrôler la légalité de celle-ci et, le cas échéant, demander l'avis d'un expert sur le caractère approprié de la compensation. Selon la partie demanderesse devant le juge *a quo*, un raisonnement identique doit être suivi pour répondre à la question préjudicielle présentement examinée, puisque la situation visée par la disposition en cause est analogue à celle qui est visée par l'article 577-7, § 1er, 2°, h), de l'ancien Code civil. En effet, à l'instar d'une démolition ou d'une reconstruction de l'immeuble, un acte de disposition a pour effet de priver définitivement le copropriétaire qui s'y oppose de son droit de propriété sur les parties communes. L'assemblée générale n'est du reste pas propriétaire des parties communes de l'immeuble à appartements, puisque

seuls les copropriétaires disposent d'un droit réel sur celles-ci. Par ailleurs, contrairement à l'article 577-7, § 1er, 2°, h), de l'ancien Code civil, la disposition en cause ne subordonne pas le recours à la majorité des quatre cinquièmes à certains motifs déterminés.

A.1.4. Enfin, la partie demanderesse devant le juge *a quo* affirme que le droit de disposition de chaque copropriétaire sur les parties communes est nécessairement limité par celui des autres copropriétaires, et elle n'aperçoit pas pour quels motifs les droits de la majorité devraient prévaloir, sans aucune garantie, sur ceux de la minorité, surtout lorsqu'il n'est pas établi que l'aliénation des parties communes soit nécessaire ou utile à la jouissance et à la gestion de l'immeuble commun.

A.2.1. Le Conseil des ministres soutient qu'une réponse affirmative à la question préjudicielle mènerait à une impasse, car une telle réponse empêcherait les copropriétaires majoritaires de disposer de leur propre droit sur les parties communes et, ce faisant, violerait l'article 16 de la Constitution à leur égard. Selon lui, le régime juridique de la copropriété forcée vise à aménager l'exercice de droits concurrents pour éviter qu'ils ne mènent à des situations de blocage. Le Conseil des ministres observe en outre que la disposition en cause s'inscrit dans un ensemble cohérent : l'article 577-7, § 1er, 2°, d), prévoit lui aussi une majorité des quatre cinquièmes pour l'acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs, de telle sorte qu'une réponse affirmative à la question préjudicielle romprait cette symétrie.

A.2.2. Le Conseil des ministres soutient ensuite que le droit individuel de propriété et le droit du copropriétaire sur les biens communs d'un immeuble ne peuvent être assimilés sans aucune nuance au regard de l'article 16 de la Constitution, puisque le premier est exclusif, alors que le second est partagé et appelle, partant, une réglementation. Dès lors, il convient de déterminer si, dans le cadre de cette réglementation, le législateur a ménagé un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et le droit au respect des biens. Le Conseil des ministres affirme que, pour évaluer l'existence d'un tel équilibre, la Cour examine s'il existe un recours juridictionnel ouvert au copropriétaire mis en « minorité » contre la décision de l'assemblée générale, quelle est la majorité requise pour prendre la décision ainsi que l'importance de l'ingérence dans le droit de propriété du copropriétaire. Cette importance détermine par ailleurs le niveau de garantie procédurale requis.

A.2.3. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 que la disposition en cause a été jugée nécessaire par le législateur pour assurer une gestion fluide des biens communs tout en ménageant un juste équilibre avec le droit de propriété des copropriétaires, ce qui a justifié le choix d'une majorité des quatre cinquièmes au lieu d'une majorité des trois quarts, désormais abaissée à deux tiers. Or, rien ne permet de remettre en cause l'appréciation du législateur. Premièrement, les intérêts des copropriétaires mis en minorité sont préservés par l'existence d'une voie de recours spécifique, prévue par l'article 577-9, § 2, de l'ancien Code civil, dans l'hypothèse où une décision de l'assemblée générale, prise à la majorité qualifiée, serait irrégulière, abusive ou lésant leurs intérêts. Ce contrôle porte notamment sur la proportionnalité de l'ingérence dans le droit de propriété du copropriétaire mis en minorité. Deuxièmement, la majorité des quatre cinquièmes se situe à un niveau intermédiaire entre l'unanimité et la majorité des deux tiers, prévue notamment pour les actes relatifs à la gestion des parties communes. Par son arrêt n° 30/2020, la Cour a jugé qu'une telle majorité offrait un niveau de protection élevé aux copropriétaires. Partant, la Cour n'estime pas que seule l'unanimité protège adéquatement les intérêts des copropriétaires. Troisièmement, l'importance de l'ingérence visée par la disposition en cause est d'un degré moindre que l'ingérence dont il était question dans l'arrêt n° 30/2020, laquelle consistait en la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble et portait donc tant sur les parties privatives que communes. La disposition en cause ne porte que sur les parties communes, de telle sorte que la majorité des quatre cinquièmes offre une protection suffisante, comme le soulignent les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994.

A.3.1. Les parties défenderesses en cassation affirment que le législateur peut, moyennant le respect des conditions de but et de proportionnalité, restreindre le droit de propriété, notamment par un mécanisme de démocratie privée où le droit de propriété donne naissance, pour certaines décisions, au pouvoir total exercé au sein d'une assemblée composée de personnes aux prérogatives comparables, statuant en fonction de règles de quorum et de majorité. C'est notamment le cas en droit des sociétés mais aussi en matière de copropriété forcée d'appartements. En effet, le caractère absolu du droit de propriété est érodé lorsqu'il se mue en copropriété, car le

droit des autres indivisaires doit aussi être pris en compte. Un copropriétaire ne peut pas se comporter en tous points comme un simple propriétaire.

A.3.2. Au moyen de la disposition en cause, le législateur a souhaité privilégier la majorité des quatre cinquièmes, et a placé la solidarité entre copropriétaires, la cohabitation au sein de l'immeuble et le fonctionnement harmonieux de la copropriété au-dessus des volontés individuelles contraires. Il ressort en effet des travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 que le législateur a souhaité éviter qu'une petite minorité de copropriétaires s'oppose à toute modification concernant l'immeuble. De la sorte, il a réalisé un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général, c'est-à-dire celui de la copropriété prise dans sa globalité, et le droit au respect des biens des copropriétaires. Le copropriétaire qui se trouve en minorité n'est d'ailleurs pas privé de sa part sans le paiement d'une valeur équivalente, puisqu'il reçoit une contrepartie. Seul le principe de la vente lui est imposé.

A.3.3. Enfin, selon les parties défenderesses devant le juge *a quo*, le raisonnement de l'arrêt n° 30/2020, qui a annulé l'article 577-7, § 1er, 2°, h), de l'ancien Code civil, n'est pas transposable à la question préjudicielle présentement examinée, car l'ingérence visée par cet article dans le droit de propriété est totale et définitive, puisqu'il s'agit de décider de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, en ce compris les parties privatives. Or, la disposition en cause ne vise que la vente de parties communes de l'immeuble. En outre, il existe un ensemble de garanties suffisantes permettant une protection efficace et proportionnée du droit de propriété, du fait des règles générales qui régissent le fonctionnement des assemblées générales des copropriétaires, du contrôle judiciaire auquel peut recourir chacun des copropriétaires récalcitrants, de la motivation requise au regard de l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires ainsi que du paiement de l'indemnité proportionnelle au bien cédé. Partant, la disposition en cause est compatible avec l'article 16 de la Constitution.

- B -

B.1.1. La question préjudicielle porte sur l'article 577-7, § 1er, 2°, e), de l'ancien Code civil, tel qu'il a été inséré par la loi du 30 juin 1994 « modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété » (ci-après : la loi du 30 juin 1994), tel qu'il a été modifié par la loi du 2 juin 2010 « modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion » (ci-après : la loi du 2 juin 2010) et tel qu'il était rédigé avant sa modification par la loi du 18 juin 2018 « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges ».

Tel qu'il est applicable dans l'affaire pendante devant le juge *a quo*, l'article 577-7 de l'ancien Code civil dispose :

« § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ».

B.1.2. La disposition en cause porte sur les majorités requises à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires d'un immeuble à appartements. Les décisions de l'assemblée générale sont prises tantôt à la majorité simple, tantôt à la majorité qualifiée, et dans d'autres cas encore, à l'unanimité des voix.

Les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 précisent à ce sujet :

« La règle de l'unanimité, qui régit impérativement l'indivision ordinaire, et à laquelle la loi de 1924 n'apportait pas de réelle dérogation, est depuis longtemps décriée par les auteurs et les praticiens du droit de la copropriété.

Cette règle, contenue au paragraphe 6 de l'article 577-2, est, en ce qui concerne la copropriété forcée, supplétive de la volonté des parties. Les règlements de copropriété se sont, dès l'origine, employés à l'écarter, de manière tout à fait générale pour les actes d'administration ordinaire, avec davantage de timidité en ce qui concerne les actes d'administration étendue.

Il est évident que la saine gestion d'un immeuble divisé et l'intérêt bien compris des propriétaires appellent des pouvoirs de décision assez large dans des domaines dépassant la simple conservation de la chose commune : il faut aussi pallier à l'insuffisance des règlements de copropriété à cet égard, voire l'absence totale de clauses totales dans nombre de ceux-ci.

L'article 577-6 dispose déjà que l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Ce principe ne vaut cependant que pour les actes relevant de la simple conservation de la chose commune.

L'article 577-7 énumère ensuite les actes qui exigent une majorité qualifiée : il s'agit des actes d'administration large, et même des actes de disposition.

Il était logique d'imposer, en cette matière, un système de majorités renforcées, tout en laissant à la convention le soin de soumettre des décisions s'y rapportant à des conditions plus strictes encore.

Les actes visés peuvent, en effet, porter atteinte dans une certaine mesure au droit de propriété même des copropriétaires ou à tout le moins entraîner des dépenses importantes dont l'utilité peut être diversement appréciée par ceux-ci.

Il fallait notamment prévoir les modalités de révision des statuts.

Le projet distingue, en continuant de s'inspirer quelque peu des règles prévues par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, les modifications n'affectant pas les éléments essentiels de ceux-ci et qui requièrent une majorité des 3/4 des voix (ainsi, par exemple, l'augmentation du nombre de membres du conseil de gérance s'il est prévu dans les statuts) et celles affectant plus gravement la conservation, exigeant les 4/5^{es} des suffrages. Il réserve cependant, de manière impérative, à l'assentiment unanime de tous les copropriétaires, une modification des statuts touchant à la répartition des quotes-parts de copropriété » (*Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, pp. 19-20).

B.1.3. Aux termes de l'article 577-7, § 1er, 2°, e), de l'ancien Code civil, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix « de tous les actes de disposition de biens immobiliers communs ». Au sujet de cette majorité, les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 précisent :

« Il est apparu par ailleurs nécessaire de rendre possible l'accomplissement d'opérations entrant dans la catégorie des actes de disposition tels que la vente d'une fraction du domaine commun (exemple : vente d'une partie du terrain ne présentant pas ou plus d'utilité pour la copropriété, cession d'une partie commune, une conciergerie par exemple, à titre de lot privatif), la transformation ou la démolition d'une partie de celui-ci, la surélévation de l'immeuble (ou la cession à un tiers du droit de surélever l'immeuble) ou l'acquisition de biens

destinés à devenir communs (ex. une cour, un jardin) la modification de la destination de l'immeuble (exemple : immeuble d'habitation situé dans un quartier résidentiel se transformant en zone commerciale ou de bureau). Pour ces décisions, qui revêtent évidemment un caractère nettement plus exceptionnel et important, le projet prévoit qu'elles ne pourront être prises qu'à une majorité d'au moins 4/5èmes des voix.

On ne peut passer sous silence la critique formulée par le Conseil d'État à l'égard du pouvoir reconnu par le texte à l'assemblée générale de décider à une majorité qualifiée de l'acquisition et de l'aliénation de biens communs immobiliers, et de lier ainsi des propriétaires quant à leurs droits immobiliers. Ceux-ci sont en effet seuls propriétaires des biens faisant partie de l'indivision, puisque la personne morale ne peut jamais être propriétaire de biens immobiliers.

Cette objection n'a pas paru fondée aux auteurs du projet qui ont maintenu la règle des 4/5 pour les raisons suivantes :

1. La règle de l'unanimité, reconnue mais de manière supplétive par le législateur de 1924, est décriée par la pratique qui y déroge d'ailleurs souvent car elle aboutit dans bien des cas à un blocage de la gestion des indivisions.

Cette règle n'est maintenue dans le projet, de façon impérative, que pour la décision portant sur une modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, où il paraît essentiel de la maintenir : la modification des quotes-parts de propriété entraîne en effet une modification du nombre de voix appartenant à chaque propriétaire, c'est-à-dire un véritable changement des règles du jeu.

Il n'en va pas de même pour l'acquisition ou la disposition de biens communs, où l'efficacité recherchée ne se heurte pas à l'exigence d'une aussi grande protection des intérêts individuels.

2. La règle instaurée n'est impérative que dans un sens : le règlement de copropriété peut exiger des conditions plus strictes, voire l'unanimité.

3. Il ne faut pas perdre de vue que le droit de recours prévu à l'article 577-9, § 2, qui autorise tout copropriétaire qui se verrait imposer contre son gré par le jeu de la majorité qualifiée une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive, à en demander au juge de paix l'annulation ou la réformation » (*ibid.*, pp. 21-22).

B.1.4. Initialement, l'article 577-7, § 1er, de l'ancien Code civil permettait de prévoir, dans le règlement de copropriété, une majorité plus renforcée que celle des quatre cinquièmes, voire l'unanimité, en ce qui concernait notamment les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble. Par la loi du 2 juin 2010, le législateur a supprimé cette faculté. Les travaux préparatoires de cette loi précisent à ce sujet :

« Si le règlement de copropriété prévoit que la prise de certaines décisions nécessite une majorité plus ample ou l'unanimité, une petite minorité de copropriétaires aura la possibilité de s'opposer à toute modification concernant l'immeuble.

Un grand nombre d'actes de base antérieurs à la loi de 1994 prévoyaient l'unanimité pour certaines décisions. Il vaudrait mieux supprimer cette possibilité si l'on veut aboutir à un règlement uniforme du fonctionnement des assemblées générales » (*Doc. parl.*, Sénat, 2009-2010, n° 4-1409/6, p. 7).

Cette modification « s'inscrit également dans la lignée du caractère impératif » de la loi du 2 juin 2010 (*Doc. parl.*, Sénat, 2009-2010, n° 4-1409/10, p. 39).

B.2. La question préjudicielle porte sur la compatibilité de la disposition en cause avec l'article 16 de la Constitution, en ce qu'elle permet à l'assemblée générale de vendre, à la majorité des quatre cinquièmes des voix et non à l'unanimité, des parties communes de l'immeuble, privant ainsi les copropriétaires opposés à la vente de leur propriété sur ces parties communes, et ce en dehors de toute cause d'utilité publique.

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 prévue par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

B.3.1. L'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme ayant une portée analogue à celle de l'article 16 de la Constitution, les garanties qu'il 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 de la disposition en cause.

L'article 1er 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 de droit international.

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

B.3.2. L'article 1er 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).

B.3.3. Les modalités de prise de décision entre copropriétaires concernant les actes de dispositions des parties communes de l'immeuble constituent une ingérence dans le droit au respect des biens au sens de l'article 1er du Premier Protocole additionnel et relèvent donc du champ d'application de cette disposition conventionnelle, lue en combinaison avec l'article 16 de la Constitution.

B.4. 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'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

B.5. À la différence de l'article 577-7, § 1er, 2°, h), de l'ancien Code civil, qui constituait l'objet de l'arrêt de la Cour n° 30/2020 du 20 février 2020, la disposition en cause ne porte que sur les parties communes de l'immeuble et non sur l'ensemble du lot en copropriété, qui comprend une partie privative et une quote-part dans les parties communes. Partant, contrairement à ce que soutient la partie demanderesse devant le juge *a quo*, le raisonnement que la Cour a tenu dans cet arrêt ne saurait être transposé dans le cadre de la question préjudicielle présentement examinée.

B.6.1. Il ressort des travaux préparatoires cités en B.1.2 à B.1.4 que la disposition en cause, telle qu'elle a été modifiée par la loi du 2 juin 2010, tend à assouplir les modalités de prise de

décision au sein de l'assemblée générale des copropriétaires en vue d'éviter les situations de blocage dans la gestion de la copropriété, ce qui constitue un objectif légitime d'intérêt général.

B.6.2. Le législateur a prévu un système graduel selon lequel le seuil de majorité à atteindre est proportionnel à la gravité de l'ingérence dans les droits des copropriétaires. En ce qui concerne les actes de disposition des parties communes, il a raisonnablement pu estimer qu'une majorité des quatre cinquièmes permettait d'assurer un juste équilibre entre les intérêts de la copropriété, d'une part, et les intérêts individuels des copropriétaires, d'autre part.

Si ce système permet qu'une minorité de copropriétaires soit privée de son droit de propriété contre sa volonté, il lui garantit aussi le paiement du prix de vente de la partie des biens communs cédée.

B.6.3. Le législateur a aussi prévu une procédure de contrôle quant à l'ingérence dans le droit de propriété des copropriétaires sur les parties communes. En vertu de l'article 577-9, § 2, de l'ancien Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive prise par l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. Le juge de paix contrôle ainsi la décision prise par l'assemblée générale et peut, le cas échéant, déclarer nulle la décision abusive. Par ailleurs, l'article 577-9, § 7, de l'ancien Code civil prévoit aussi que tout copropriétaire lésé peut introduire un recours devant le juge de paix dans le cas où une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise.

Les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 précisent à ce sujet :

« Ces recours sont nécessaires dans l'optique du projet de loi qui est notamment d'organiser, sur le plan interne, les rapports entre les différents copropriétaires en ce qui concerne la gestion de leur [copropriété] indivise. De ce point de vue, il apparaît absolument indispensable de prévoir un certain nombre de 'soupapes' qui permettent d'éviter la paralysie du mécanisme de prise de décision lorsque celui-ci est 'grippé' par un blocage interne que les organes de l'association sont impuissants à dépasser seuls » (*Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, p. 28).

B.6.4. En établissant ces garanties, le législateur a ménagé un juste équilibre entre les droits de chacun.

B.7. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 577-7, § 1er, 2°, e), de l'ancien Code civil, tel qu'il était rédigé avant sa modification par la loi du 18 juin 2018 « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges », ne viole pas l'article 16 de la Constitution, lu ou non en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

Ainsi rendu en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 18 novembre 2021.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

P. Nihoul