

Rolnummer 7084
Arrest nr. 30/2020 van 20 februari 2020

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 167, 7°, van de wet van 18 juni 2018 « houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing » (wijziging van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek), ingesteld door de nv « Service & Development Group Belgium ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters A. Alen en F. Daoût, en de rechters L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen en M. Pâques, en, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, emeritus rechter E. Derycke, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter A. Alen,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 20 december 2018 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 21 december 2018, heeft de nv « Service & Development Group Belgium », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. F. Baudoncq, advocaat bij de balie te Leuven, beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 167, 7°, van de wet van 18 juni 2018 « houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing » (wijziging van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek), bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 2 juli 2018.

De Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. S. Ronse en Mr. D. Smets, advocaten bij de balie van West-Vlaanderen, heeft een memorie ingediend, de verzoekende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de Ministerraad heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Bij beschikking van 9 oktober 2019 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers T. Merckx-Van Goey en P. Nihoul te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 23 oktober 2019 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 23 oktober 2019 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de middelen

Ten aanzien van het eerste middel (het meerderheidsvereiste van 4/5 inzake de beslissing tot afbraak en/of volledige heropbouw)

A.1. De verzoekende partij leidt een eerste middel, uiteengezet in drie onderdelen, af uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet (eerste onderdeel), in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens (tweede onderdeel) en met het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel (derde onderdeel) door artikel 167, 7°, van de wet van 18 juni 2018 « houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing » (hierna: de bestreden wet).

A.2.1. In een eerste onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de bestreden bepaling (het meerderheidsvereiste van 4/5 inzake de beslissing tot afbraak en/of volledige heropbouw) een onverantwoorde gelijkheid van behandeling instelt tussen verschillende categorieën van mede-eigenaars (in een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw). Zij stelt ten eerste dat mede-eigenaars van een appartementsgebouw gelijk worden behandeld ongeacht de grootte en dus het aantal kavels waaruit het gebouw bestaat. In een klein appartementsgebouw van ten hoogste vijf (gelijke) kavels en gelijke aandelen zou op de algemene vergadering *de facto* slechts mits unanimité geldig kunnen worden beslist tot de afbraak en/of de volledige heropbouw van het gebouw daar een mede-eigenaar in dat geval *de facto* over een vetorecht beschikt tegen die afbraak en/of heropbouw van het gebouw die ook zijn privaatieve kavel(s) zou treffen. Zij stelt ten tweede dat mede-eigenaars gelijk worden behandeld ongeacht of hun privaatieve kavel en hun aandeel in de gemeenschappelijke delen al dan niet vrij en onbelast zijn. Zij betoogt dat mede-eigenaars wier appartement is verhuurd of bezwaard met een beslag of hypotheek hun wettelijke verplichtingen niet meer kunnen nakomen terwijl dat probleem niet rijst bij mede-eigenaars van een vrij en onbelast appartement. Volgens haar stelt de bestreden bepaling ten derde een onverantwoord verschil in behandeling in tussen gelijke categorieën van mede-eigenaars. Zij is van oordeel dat de mede-eigendom van een appartementsgebouw eveneens een vorm van « gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak » is, die wordt geregeld door artikel 577-2, §§ 9 en 10, van het Burgerlijk Wetboek. Volgens die regeling kan een mede-eigenaar uitsluitend daden van beheer en beschikking stellen met betrekking tot de onroerende goederen die hem exclusief toebehoren. Die regeling voorziet evenwel niet in een mogelijkheid voor een mede-eigenaar om zich te mengen in de onroerende goederen die exclusief aan andere mede-eigenaars toebehoren. Zij merkt op dat de bestreden bepaling tot gevolg heeft dat een mede-eigenaar van een appartementsgebouw niet meer over de waarborg beschikt om uitsluitend zelf en zelfstandig daden van beheer en beschikking te kunnen stellen met betrekking tot zijn privaatieve kavel.

A.2.2. De Ministerraad is van oordeel dat de identieke behandeling van mede-eigenaars van een appartementsgebouw redelijk is verantwoord en dat het eerste onderdeel niet gegrond is. Hij merkt onder verwijzing naar de parlementaire voorbereiding op dat een wettig doel werd nagestreefd door de besluitvorming te versoepelen via aanpassing van de meerderheden teneinde de toenemende veroudering van appartementsgebouwen tegen te gaan. Hij betoogt dat de wetgever een evenwicht heeft bewaard. Hij stelt dat de wetgever op een effectieve en pertinente wijze de meerderheden vermocht aan te passen en vervolgens toe te passen op alle appartementsgebouwen omdat elke eigenaar van een privaatieve kavel de soepele werking van de besluitvorming kan verhinderen, ongeacht de omvang van de mede-eigendom. Volgens hem is het dus relevant om alle mede-eigendommen op dezelfde wijze te behandelen en aan eenzelfde regeling te onderwerpen. Hij betoogt dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat zij een onevenredig nadeel zou ondervinden.

A.3.1. In een tweede onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden bepaling een onverantwoorde inmenging in het eigendomsrecht met zich meebrengt. Zij wijst erop dat vóór de aanneming van de bestreden bepaling elke mede-eigenaar van een appartementsgebouw akkoord diende te gaan met de sloop en/of de volledige heropbouw van het gebouw. Ingevolge de bestreden bepaling is evenwel niet langer het akkoord van alle mede-eigenaars vereist, zelfs al wordt op die manier geraakt aan het eigendomsrecht van die mede-eigenaars met betrekking tot hun privaatieve kavels. Zij wijst erop dat een mede-eigenaar van een appartementsgebouw zijn beschikkingsrecht over zijn privaatieve kavel niet meer in handen heeft, gelet op de beslissingsbevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars met een meerderheid van 4/5 van de stemmen. Zij merkt op dat een mede-eigenaar van een appartementsgebouw, zelfs indien hij daartegen gekant is, aldus kan worden geconfronteerd met de sloop en/of heropbouw van het gebouw waaronder zijn privaatieve kavel.

Volgens haar is de aan strikte voorwaarden onderworpen mogelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars om zich in het eigendomsrecht van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw, wat hun privaatieve kavels betreft, te mengen niet noodzakelijk om tegemoet te komen aan het doel van de wetgever om vastgoedneutrale beslissingen met betrekking tot de afbraak en/of de heropbouw van het gebouw te faciliteren. Zij is van oordeel dat de doelstelling ook kon worden bereikt via andere middelen die het eigendomsrecht onverlet zouden laten. Zij wijst op het bestaan van de Vlaamse, Waalse en Brusselse wooncodes, die in een procedure van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voorzien met de daaraan inherente verplichting om de gebreken inzake veiligheid en gezondheid van een gebouw te remediëren. Zij voegt er nog aan toe dat krachtens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet de burgemeester kan optreden tegen risicovolle gebouwen. Zij merkt vervolgens op dat de voorheen vereiste unanimité bij het nemen van een beslissing tot sloop en/of heropbouw van het appartementsgebouw het beschikkingsrecht van elke mede-eigenaar zou respecteren en dat de beslissingsmodaliteiten in een mede-eigendom van een appartementsgebouw zijn omgeven met waarborgen en remedies (bijvoorbeeld de artikelen 577-7, § 4, en 577-9, § 7, van het Burgerlijk Wetboek, verbod op rechtsmisbruik) in het geval waarin de vereiste eenparigheid of het aanwezigheidsquorum niet wordt behaald.

Zij is bovendien van oordeel dat de bestreden bepaling, gelet op het veeleer subjectieve en feitelijke karakter van de uitoefeningsvoorwaarden (redenen van hygiëne of veiligheid of van buitensporigheid van de kostprijs van de aanpassing van het gebouw aan de vereisten) een bijkomende bron van discussie, impasse en procedures tussen mede-eigenaars (in voorkomend geval met het optreden van derden, onder andere huurders, beslagleggende of hypothecaire schuldeisers) zal zijn. Volgens haar zou overigens enkel het unanimitetsvereiste soelaas bieden in elke situatie van sloop en heropbouw terwijl de bestreden bepaling beperkt is tot de sloop en de heropbouw van het gebouw volgens hetzelfde concept in exact dezelfde constellatie, zo niet zou toch de instemming van elke mede-eigenaar zijn vereist.

A.3.2. De Ministerraad wijst erop dat het eigendomsrecht kan worden beperkt in zoverre die beperking is ingegeven door het algemeen belang en geen onevenredige gevolgen met zich meebrengt. Volgens hem heeft de wetgever een billijk evenwicht nagestreefd met het recht op een ongestoord genot van de eigendom. Hij betoogt dat de wetgever met de bestreden regeling zowel een sociaal als een economisch belang diende door een oplossing te bieden voor enerzijds de veroudering van het gebouwenpark waarbij renovatie, wat de kosten betreft, minder interessant is dan de sloop en volledige heropbouw van het gebouw, en voor anderzijds de impasses in het beheer van het gebouw die aanleiding zouden kunnen geven tot problemen op het vlak van veiligheid, hygiëne en buitensporige kosten. Daarvoor diende de wetgever meer efficiëntie in de besluitvorming van de vereniging van mede-eigenaars te brengen. Hij beklemtoont dat de bestreden bepaling inderdaad tot doel heeft om met een 4/5-meerderheid te kunnen beslissen tot afbraak en/of heropbouw, zelfs indien 20 % van de mede-eigenaars tegen die afbraak zou zijn, maar dat de wetgever er wel voor gekozen heeft de maatregel te beperken tot de gevallen waarin een risico bestaat op het vlak van veiligheid, hygiëne of disproportionele kosten van de renovatie.

Hij wijst er vervolgens nog op dat het doel van de wetgever niet op een andere wijze kon worden verwezenlijkt. Hij betoogt dat de wooncodes een andere finaliteit dienen en dat de ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring veelal niet de afbraak van het gebouw vereist. Hij merkt nog op dat de mogelijkheid van een rechterlijke controle achteraf de evenredigheid van de maatregel bevestigt.

A.4.1. In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de toepassing van de bestreden bepaling afhankelijk is van onzekere en onverantwoorde voorwaarden. Zij is van oordeel dat de bestreden bepaling het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel miskent. Zij wijst erop dat noch in de bestreden wet, noch in de parlementaire voorbereiding ervan die voorwaarden worden omschreven of verantwoord, en dat er geen toepassingscriteria zijn vooropgesteld, hetgeen een risico op willekeur en impasse inhoudt.

A.4.2. De Ministerraad stelt dat het onderdeel niet gegrond is. Hij stelt dat de vereiste van voorzienbaarheid en rechtszekerheid inhoudt dat de formulering voldoende precies is zodat elk individu in de gegeven omstandigheden in redelijke mate moet weten waar hij aan toe is. Hij betoogt dat manifest aan die vereiste is voldaan. Wat de motivering betreft, wijst hij erop dat uit de parlementaire voorbereiding afdoende blijkt wat de geest en de motieven van de bestreden bepaling zijn.

Ten aanzien van het tweede middel (afstand van een privatieve kavel in een appartementsgebouw)

A.5. De verzoekende partij leidt een tweede middel, uiteengezet in drie onderdelen, af uit de schending van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met het rechtszekerheidsbeginsel, door artikel 167, 7°, van de bestreden wet.

A.6.1. In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden bepaling (afstand van een kavel door een mede-eigenaar ten gunste van één of meer andere mede-eigenaars van het appartementsgebouw) een verschil in behandeling instelt tussen twee categorieën van mede-eigenaars van een appartementsgebouw : diegenen die onvoldoende solvabel zijn om hun aandeel in de kosten van de sloop en/of volledige heropbouw te betalen, en diegenen die wel voldoende solvabel zijn. Zij betoogt dat enkel de eerstgenoemden afstand van hun kavel kunnen doen ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat zij ten laste zouden moeten nemen in de totale kostprijs van de werken. Zij stelt dat solvabele mede-eigenaars niet beschikken over een mogelijkheid van afstand van hun kavel tegen vergoeding. Volgens haar worden de solvabele mede-eigenaars van een appartementsgebouw die om redenen die hun eigen zijn, gekant zijn tegen de afbraak en/of volledige heropbouw van het gebouw en niet zouden wensen bij te dragen, onredelijk behandeld. Zij stelt dat er voor dat verschil geen redelijke verantwoording bestaat.

A.6.2. De Ministerraad bevestigt dat de bestreden bepaling een verschil in behandeling zou kunnen instellen tussen, enerzijds, de mede-eigenaars die een kavel in eigendom hebben waarvan de waarde hoger is dan het aandeel in de totale kostprijs van de werken en, anderzijds, de mede-eigenaars die een kavel in eigendom hebben waarvan de waarde lager is dan het aandeel in de totale kostprijs van de werken. Hij merkt daarbij voorafgaand op dat dat verschil in behandeling geen automatisme is omdat twee elementen daarbij een rol spelen. Zo dient er reeds sprake te zijn van een kavel waarvan de waarde lager ligt dan het aandeel in de kostprijs van de werken. Voorts wordt er niet automatisch toepassing gemaakt van de regel inzake de afstand daar de bestreden regeling slechts voorziet in de mogelijkheid daartoe. Volgens hem steunt het onderscheid overigens op een objectief criterium : de waarde van de privatieve kavel in verhouding tot het aandeel in de kosten. De solvabiliteit van de mede-eigenaar is niet het wettelijke criterium. Hij stelt ten slotte dat het onderscheid proportioneel is ten opzichte van het doel. Volgens hem berust de bestreden bepaling op de idee dat indien het appartement een positieve waarde heeft, de betrokken eigenaar zijn kavel wel kan verkopen teneinde niet de kosten van de afbraak en/of wederopbouw te moeten dragen.

A.7.1. In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden regeling inzake de afstand van een kavel een *de facto* (vanaf de beslissing tot sloop en/of volledige heropbouw) en formele (vanaf de formele afstand) onteigening inhoudt. Zij stelt dat in de praktijk steeds zal zijn voldaan aan de voorwaarde dat de waarde van een kavel lager is dan het aandeel in de totale kostprijs van de werken zodat de bestreden regeling impliceert dat een mede-eigenaar van een appartementsgebouw die wordt geconfronteerd met een beslissing tot afbraak en/of heropbouw en die niet in staat is de kosten ervan te dragen, geen andere mogelijkheid heeft en dus wordt verplicht afstand te doen van zijn kavel om aan die kosten te ontsnappen. Zij merkt nog op dat in de praktijk de andere mede-eigenaars nagenoeg steeds bouwpromotoren zullen zijn, gelet op hun professionele interesse of belang in zulke vastgoedoperatie, hun ervaring daarmee en de daarvoor benodigde financieringsmiddelen.

Zij is van oordeel dat de bestreden bepaling evenwel geen voorafgaande en billijke vergoeding waarborgt. Zij stelt dat de bewoordingen « in voorkomend geval » wijzen op een mogelijkheid en geen zekerheid inzake de vergoeding. Voorts zouden de bewoordingen « in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie » een vergoeding voorafgaand aan de afstand van de eigendom uitsluiten. Ten slotte wijst zij erop dat de bestreden bepaling niet in de waarborg van een redelijke vergoeding heeft voorzien.

A.7.2. De Ministerraad is van oordeel dat de bestreden bepaling geen onteigening met zich meebrengt en dat het onderdeel derhalve in hoofdorde niet ontvankelijk is. Hij betoogt allereerst dat een onteigening een overheidsoptreden vereist. Hij merkt op dat de in het geding zijnde afstand een vrijwillige, eenzijdige rechtshandeling betreft waarmee de eigenaar in het geval van een negatieve waarde van zijn appartement, de kavel buiten zijn vermogen brengt. In ondergeschikte orde is hij van oordeel dat het onderdeel niet gegrond is. Hij merkt op dat de wetgever beoogde dat de eigenaar, indien deze vrijwillig afstand van zijn privatieve kavel doet, een billijke compensatie wordt toegekend. Het is volgens de Ministerraad niet nodig om daarvoor criteria vast te leggen.

A.8.1. In een derde onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden bepaling het rechtszekerheidsbeginsel miskent. Zij stelt dat de wetgever nagelaten heeft duidelijkheid te verschaffen over hoe de in het geding zijnde afstand van de kavel eventueel in de praktijk dient te verlopen (onder andere de termijn waarbinnen door een mede-eigenaar beslist dient te worden tot afstand, de te volgen procedure, de betrokken partijen en de vergoedingscriteria).

A.8.2. De Ministerraad stelt dat het onderdeel niet gegrond is. Hij voert aan dat de vereiste van voorzienbaarheid en rechtszekerheid inhoudt dat de formulering voldoende precies is zodat elk individu in de gegeven omstandigheden in redelijke mate moet weten waar hij aan toe is. Hij betoogt dat manifest aan die vereiste is voldaan. Wat de motivering betreft, wijst hij erop dat uit de parlementaire voorbereiding afdoende blijkt wat de geest en de motieven van de bestreden bepaling zijn.

Ten aanzien van het derde middel

A.9. De verzoekende partij leidt een derde middel, uiteengezet in twee onderdelen, af uit de schending van de artikelen 10, 11, 15, 22 en 23, 3°, van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

A.10.1. De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat de bestreden bepaling een ernstige inmenging in het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven inhoudt. Zij is van oordeel dat om een rechtsgeldige beslissing van de vereniging van mede-eigenaars tot afbraak en/of volledige wederopbouw van het gebouw te kunnen nemen een dossier (bouw- en milieustudies, vergelijkende analyses van de kosten : renovatie *versus* heropbouw) dient te worden voorgelegd, dat is voorbereid door de syndicus, daarin bijgestaan door deskundigen. Daartoe zullen die syndicus en deskundigen zich toegang dienen te verschaffen tot de privatieve delen. Zodra de beslissing tot afbraak en/of heropbouw is genomen, zullen ook de uitvoerders toegang moeten hebben tot de privatieve delen, zelfs van de mede-eigenaars die tegenstemden. Zij wijst erop dat er in dat verband in geen enkele regeling is voorzien door de wetgever ter bescherming van de onschendbaarheid van de woning en van het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, hetgeen volgens haar zou leiden tot willekeurige inmengingen in het privéleven door de syndicus.

A.10.2. De Ministerraad betoogt in hoofdorde dat het onderdeel onontvankelijk is daar de beweerde verregaande gevolgen niet uit de bestreden bepaling voortvloeien. Hij wijst erop dat de bestreden bepaling enkel een stemquorum vastlegt en geen enkele betrekking heeft op het handelen van de syndicus of uitvoerders.

Hij voegt er nog aan toe dat artikel 577-7, § 1, 1°, e), van het Burgerlijk Wetboek reeds voorheen toeliet dat kon worden beslist dat om economische of technische redenen aanpassingswerken dienden te worden doorgevoerd in de privatieve delen van het appartementsgebouw. Hij wijst er bovendien op dat de toegang van de syndicus tot de private kavels reeds geregeld is in de zin dat deze geen toegang heeft tenzij mits uitdrukkelijke toelating van de eigenaar, dan wel mits een regeling in het reglement van mede-eigendom. Hij besluit dan ook dat het onderdeel niet gegrond is.

A.11.1. In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat bestreden bepaling het recht op een behoorlijke huisvesting miskent en dat de regeling leidt tot een aanzienlijke achteruitgang van het beschermingsniveau inzake dat recht. Zij betoogt dat voorafgaand aan de aanneming van de bestreden bepaling een sloop en/of heropbouw van een gebouw enkel kon mits unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, hetgeen volgens haar voor elke mede-eigenaar van een appartementsgebouw het recht op een behoorlijke huisvesting waarborgt. Zij wijst erop dat ingevolge de bestreden bepaling niet langer het akkoord van alle mede-eigenaars van een appartementsgebouw is vereist, zelfs al wordt door de beslissing geraakt aan de privatieve kavels en dus het recht op behoorlijke huisvesting. Zij is van oordeel dat dat recht in het gedrang komt ten aanzien van mede-eigenaars van een appartementsgebouw die zich verzetten tegen de afbraak en die niet bij machte zijn de daarmee verbonden kosten te dragen, hetgeen een noodgedwongen afstand van hun kavel zal meebrengen. Zij betoogt dat een eventuele rechterlijke controle achteraf dat recht niet kan waarborgen daar zulk een controle niet opweegt tegen een ontstentenis van een voorafgaande rechterlijke controle. Immers, niets waarborgt een eigenaar de terugkeer in zijn eigendom indien de afbraak reeds is aangevat.

Zij is ook van oordeel dat een dergelijke aanzienlijke achteruitgang inzake het recht op behoorlijke huisvesting enkel kan worden verantwoord indien er een billijk evenwicht wordt bereikt tussen het legitieme belang van de vereniging van mede-eigenaars om een economisch optimale beslissing te nemen over het voortbestaan van een oud en mogelijk onaanpast gebouw, en het recht op behoorlijke huisvesting van een mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve kavels. Zij betoogt dat dit evenwicht ontbreekt. Zij wijst daarbij op het bestaan van de woningkwaliteitsnormering, die volgens haar reeds voldoende waarborgt dat gebreken van woningen worden aangepakt met het nodige respect voor het recht op behoorlijke huisvesting. Zij herinnert er nog aan dat de wetgever op geen enkele wijze de bestreden bepaling heeft verantwoord en dat de doelstellingen van de wetgever even goed via een unanimitere vereiste konden worden verwezenlijkt.

A.11.2. De Ministerraad betoogt dat de wetgever enkel vanuit een sociaal en economisch oogmerk de beslissingsmodaliteiten inzake afbraak en heropbouw heeft gewijzigd. Hij is van oordeel dat de bestreden maatregel in verhouding staat tot het nagestreefde doel. Hij merkt op dat bestreden bepaling enkel betrekking heeft op de aanpassing van het quorum, de beslissing van de algemene vergadering tot sloop en heropbouw pas definitief en onherroepelijk is na het verstrijken van de termijn om die beslissing in rechte te betwisten, de sloop en de heropbouw afhankelijk zijn van stedenbouwkundige vergunningen waartegen beroepsprocedures kunnen worden ingesteld, en de beslissing tot sloop en heropbouw enkel kan worden genomen indien er sprake is van redenen van hygiëne, veiligheid of overmatige kosten, hetgeen ook duidelijk verband houdt met het recht op behoorlijke huisvesting. Hij wijst vooral op het bestaan van de rechterlijke controle waardoor het recht op behoorlijke huisvesting steeds gewaarborgd blijft. Volgens hem is het onderdeel niet gegrond.

- B -

B.1.1. De bestreden bepaling maakt deel uit van de hervorming van het appartementsrecht. Dat recht is van toepassing op gebouwen « waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten » (artikel 577-3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek).

De bestreden bepaling heeft betrekking op de vereiste meerderheden in de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw. In sommige gevallen beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid, in andere gevallen bij gekwalificeerde meerderheid (twee derde of vier vijfde van de stemmen), in nog andere gevallen is eenparigheid van stemmen vereist.

B.1.2. Artikel 577-7, § 1, 2°, van het Burgerlijk Wetboek vermeldt de aangelegenheden waarover bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen wordt beslist. De bestreden bepaling voegt daaraan een punt toe dat in de regel eenparigheid van stemmen vereist, namelijk de beslissing tot afbraak of volledige heropbouw van het gebouw.

Die regel blijft overeind, maar vanaf de inwerkingtreding van de bestreden bepaling kan de algemene vergadering bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen :

« *h*) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3 ».

B.1.3. De bestreden bepaling voorziet met andere woorden in een uitzondering op de regel van eenparigheid van stemmen wanneer er gegronde redenen bestaan van hygiëne of van veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In andere omstandigheden blijft eenparigheid van stemmen vereist.

Het verslag van de Kamercommissie voor de Justitie vermeldt :

« Gelet op de veroudering van het gebouwenpark hebben tal van mede-eigendommen ook nood aan ingrijpende herstellingswerken of zal dat de komende jaren het geval zijn. Specialisten wijzen op de voordelen van een afbraak-heropbouw ten opzichte van een traditionele renovatie. Daarom wordt de afbraak-heropbouw van het gebouw mogelijk gemaakt mits een 4/5de meerderheid in de algemene vergadering; unanimité is bijgevolg niet meer noodzakelijk indien een afbraak nodig is voor de hygiëne of veiligheid van het gebouw of indien de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Het is de bedoeling om op die manier de woonkwaliteit en de veiligheid van de bewoners te verhogen. Zuivere vastgoedstrategieën die de mede-eigenaar zijn eigendom ontnemen, zijn dus uitgesloten » (*Parl. St.*, Kamer, 2017-2018, DOC 54-2919/006, p. 10).

B.1.4. De bestreden bepaling maakt deel uit van een hervorming van het appartementsrecht, doorgevoerd bij titel 6 van de wet van 18 juni 2018 « houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing », met als krachtlijnen « de flexibilisering in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen, de optimalisering van de efficiëntie binnen verenigingen van mede-eigenaars, herbalancering binnen de mede-eigendom en diverse verduidelijkingen ten behoeve van de mede-eigenaars » (*Parl. St.*, Kamer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, pp. 3-4).

Aldus beschouwd past de bestreden bepaling in het beleid van de wetgever om, door middel van een versoepeling van de besluitvorming onder mede-eigenaars, bij te dragen tot de transitie van verouderde appartementsgebouwen naar een modern en duurzaam gebouwenpark en op die manier de woonkwaliteit en de veiligheid van de bewoners te verhogen.

De afbraak en heropbouw van verouderde gebouwen kan in dat verband voordeliger zijn dan een traditionele renovatie « in termen van kostprijs, budgetbeheer en energiestatistiek » (*ibid.*, p. 216).

B.2. Het eerste middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met de beginselen van behoorlijke regelgeving, inzonderheid het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

B.3.1. In het eerste onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij zowel een gelijke behandeling als een verschil in behandeling aan.

De gelijke behandeling heeft betrekking op het ontbreken van een uitzondering voor kleine appartementsgebouwen en voor appartementen die zijn verhuurd of bezwaard met een beslag of hypotheek.

Het verschil in behandeling betreft een vergelijking tussen de gemeenrechtelijke regeling van gedwongen mede-eigendom (artikel 577-2, §§ 9 en 10, van het Burgerlijk Wetboek) en de regeling vervat in de bestreden bepaling (artikel 577-7, § 1, 2^o, h), van hetzelfde Wetboek).

B.3.2. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dat beginsel verzet er zich overigens tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de betwiste maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.3.3. De versoepeling van de besluitvorming onder mede-eigenaars, in bepaalde gevallen, om tot afbraak en heropbouw van het gebouw te beslissen, is een pertinente maatregel om te vermijden dat één of enkele mede-eigenaars bepaalde beslissingen kunnen blokkeren die noodzakelijk zijn om de hygiëne of veiligheid van het gebouw te waarborgen of om het gebouw aan de wettelijke bepalingen aan te passen. De loutere vaststelling dat in bepaalde gevallen, namelijk wanneer het gebouw minder dan vijf kavels telt, één mede-eigenaar nog steeds dergelijke beslissingen kan blokkeren, kan op zichzelf geen afbreuk doen aan de redelijke verantwoording van de maatregel. De mogelijkheid van tegenstemmen is immers inherent aan elke meerderheidsvereiste.

Om soortgelijke redenen kan de vaststelling dat het aandeel van bepaalde mede-eigenaars in de gemeenschappelijke delen niet vrij en onbelast is, geen afbreuk doen aan de redelijke verantwoording van de maatregel. De wetgever vermog immers algemene regels voor meerderheidsvereisten te bepalen, zonder dat hij voor bijzondere situaties en specifieke hypothesen telkens in uitzonderingen of afwijkende regels dient te voorzien.

Ten slotte vindt het verschil in behandeling tussen de mede-eigenaars ressorterend onder de gemeenschappelijke regeling van gedwongen mede-eigendom en de mede-eigenaars ressorterend onder het appartementsrecht, een redelijke verantwoording in de bijzondere doelstelling van de wetgever om bij te dragen aan de transitie van verouderde appartementsgebouwen naar een modern en duurzaam gebouwenpark.

B.3.4. Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

B.4.1. In het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij een discriminerende inmenging in het eigendomsrecht aan.

B.4.2. Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

B.4.3. Artikel 1 van het voormelde Protocol biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

De versoepeling van de besluitvorming onder mede-eigenaars, waarin de bestreden bepaling voorziet, om tot afbraak of volledige heropbouw van een appartementsgebouw te beslissen regelt « het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang » in de zin van de tweede alinea van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol en valt dus onder het toepassingsgebied van die verdragsbepaling.

B.4.4. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

B.4.5. Uit de in B.1.4 geciteerde parlementaire voorbereiding blijkt dat de bestreden maatregel ertoe strekt, door een versoepeling van de besluitvorming onder mede-eigenaars, de renovatie van het verouderde gebouwenpark te stimuleren, de aanpassing ervan aan de wettelijke normen te bespoedigen en op die manier de woonkwaliteit en de veiligheid van de bewoners te verhogen. Aldus streeft die maatregel een legitieme en door het algemeen belang ingegeven doelstelling na.

B.4.6. Uit de tekst van de bestreden bepaling blijkt dat de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw in de regel bij eenparigheid van stemmen moet worden genomen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De wetgever heeft aan dat principe slechts afbreuk gedaan in drie uitzonderlijke gevallen : wanneer dat noodzakelijk is voor de hygiëne van het gebouw, wanneer dat noodzakelijk is voor de veiligheid van het gebouw of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

B.4.7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Die vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond (artikel 577-9, § 2, van het Burgerlijk Wetboek). De vrederechter houdt aldus toezicht op de beslissing van de algemene vergadering (artikel 591, 2^o *bis*, van het Gerechtelijk Wetboek). Hij beschikt daarbij niet over een opportuniteitsoordeel, maar hij kan de nietigheid van de beslissing bevelen indien hij van oordeel is dat de inmenging in het eigendomsrecht van bepaalde eigenaars niet evenredig

is met het nagestreefde doel. Hierbij dient hij onder meer rekening te houden met het nadeel dat voor de eigenaars en andere betrokkenen uit de eigendomsbeperking voortvloeit, enerzijds, en met de ernst van de in het geding zijnde belangen van hygiëne en veiligheid en de dwingende aard van de naleving van de wettelijke normen, anderzijds. De vrederechter kan de beslissing ook wijzigen en de compensatie vaststellen wanneer een mede-eigenaar afstand doet van zijn kavel zonder dat een onderling akkoord is bereikt over die compensatie.

B.4.8. De wetgever heeft het beginsel van eenparigheid van stemmen slechts in beperkte mate afgezwakt. De beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw vereist nog steeds een meerderheid van vier vijfde van de stemmen, terwijl voor bepaalde andere beslissingen een meerderheid van twee derde van de stemmen volstaat.

Bovendien kan elke mede-eigenaar op grond van de bestreden bepaling afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken. Die afstand kan, « vanuit een streven naar evenwicht tussen de aanwezige belangen » (*Parl. St.*, Kamer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, p. 216), in voorkomend geval gepaard gaan met « een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie » (artikel 577-7, § 1, 2°, h), tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek).

B.4.9. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de wetgever rekening heeft gehouden met het belang van de mede-eigenaar die zich verzet tegen de beslissing tot afbraak of volledige heropbouw van het gebouw. Om een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom, dient de wetgever, gelet op de verregaande inmenging in het eigendomsrecht, evenwel in bijkomende waarborgen te voorzien.

Aangezien de bestreden bepaling ertoe kan leiden dat een mede-eigenaar afstand moet doen van zijn eigendomsrecht, dient te worden bepaald dat de vereniging van mede-eigenaars haar beslissing op eigen initiatief aanhangig maakt bij de vrederechter, in afwijking van het voormelde artikel 577-9, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, en dat de vrederechter de wettigheid van de beslissing kan beoordelen en, in voorkomend geval, aan een deskundige advies kan vragen over de geschiktheid van het bedrag van de compensatie.

B.4.10. In dat opzicht is het tweede onderdeel van het eerste middel gegrond.

B.5. Vermits de bestreden bepaling een onlosmakelijk geheel uitmaakt, dient ze ook in haar geheel te worden vernietigd.

Bijgevolg dienen de andere middelen niet te worden onderzocht.

Om die redenen,

het Hof

vernietigt artikel 167, 7°, van de wet van 18 juni 2018 « houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing ».

Aldus gewezen in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 20 februari 2020.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

A. Alen