



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT  
ARREST 165/2021**

**Het is niet strijdig met het recht op het ongestoord genot van de eigendom dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van een appartementsgebouw bij een 4/5<sup>de</sup> meerderheid van de stemmen kan beslissen om gemeenschappelijke delen te verkopen**

Aan het Hof wordt een vraag gesteld over de bepaling die de algemene vergadering van mede-eigenaars van een appartementsgebouw toestaat om gemeenschappelijke delen te verkopen bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

Het Hof is van oordeel dat die bepaling het recht op het ongestoord genot van de eigendom niet schendt. Die bepaling strekt ertoe een blokkering in het beheer van de mede-eigendom te vermijden. Dat is een legitieme doelstelling. De meerderheid van vier vijfden maakt het mogelijk een billijk evenwicht te verzekeren tussen de belangen van de mede-eigendom en de individuele belangen van de mede-eigenaars. Bovendien heeft de wetgever voorzien in beroepsmogelijkheden voor de rechter.

## **1. Context van de zaak**

In 2011 beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars van een appartementsgebouw om bepaalde gemeenschappelijke delen te verkopen. Die beslissing wordt genomen bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen, overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 2<sup>o</sup>, e), van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het destijds van toepassing was. Een mede-eigenaar betwist die beslissing in rechte. Het Hof van Cassatie, dat het cassatieberoep onderzoekt dat door die mede-eigenaar is ingesteld tegen het vonnis waarbij ze in het ongelijk is gesteld, beslist om een prejudiciële vraag aan het Hof te stellen. Het Hof van Cassatie vraagt of de bepaling van het oud Burgerlijk Wetboek artikel 16 van de Grondwet (dat het eigendomsrecht waarborgt) schendt, in zoverre zij de algemene vergadering toestaat om gemeenschappelijke delen te verkopen bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen en niet met eenparigheid van stemmen. De mede-eigenaars die tegen de verkoop gekant zijn, zouden op grond van deze regeling hun eigendomsrecht over de gemeenschappelijke delen kunnen verliezen.

## **2. Onderzoek door het Hof**

Het Hof is van oordeel dat de bepaling een inmenging in het recht op het ongestoord genot van de eigendom vormt, gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Om toelaatbaar te zijn, dient een inmenging een billijk evenwicht te vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom.

Het Hof merkt op dat de bepaling, in tegenstelling tot de bepaling onderzocht in het [arrest nr. 30/2020](#), enkel betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Het Hof stelt vervolgens vast dat de bepaling een legitiem doel van algemeen belang nastreeft, namelijk een blokkering in het beheer van de mede-eigendom vermijden. Het merkt op dat de wetgever erin heeft voorzien dat de drempel van de vereiste meerderheid in verhouding staat tot de ernst van de inmenging in de rechten van de mede-eigenaars. Voor de verkoop van de gemeenschappelijke delen maakt de meerderheid van vier vijfden het mogelijk een billijk evenwicht te verzekeren tussen de belangen van de mede-eigendom en de individuele belangen van de mede-eigenaars. Hoewel het binnen dat systeem mogelijk is dat een minderheid van mede-eigenaars haar eigendomsrecht tegen haar wil verliest, waarborgt het die minderheid ook de uitbetaling van de verkoopprijs. Bovendien heeft de wetgever voorzien in beroepsmogelijkheden voor de rechter. Iedere mede-eigenaar kan een beslissing van de algemene vergadering in rechte betwisten om reden dat zij onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig zou zijn. Voorts kan iedere mede-eigenaar in rechte treden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de vereiste meerderheid. Het Hof besluit dat de wetgever een billijk evenwicht tussen eenieders rechten heeft gevonden.

### 3. Besluit

Het Hof is van oordeel dat de bepaling die in het geding is, niet strijdig is met artikel 16 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Sarah Lambrecht](#) | 02/500.12.83 | [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#)