

Rolnummer 7452
Arrest nr. 165/2021 van 18 november 2021

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 577-7, § 1, 2°, e), van het oud Burgerlijk Wetboek, gesteld door het Hof van Cassatie.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Nihoul en L. Lavrysen, en de rechters M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters en S. de Bethune, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter P. Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij arrest van 24 september 2020, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 15 oktober 2020, heeft het Hof van Cassatie de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 577-7, § 1, 2°, e), van het Burgerlijk Wetboek, in de versie die van toepassing is op het geschil, artikel 16 van de Grondwet in zoverre het de algemene vergadering toestaat om, bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen en niet met eenparigheid van stemmen, gemeenschappelijke delen van het gebouw te verkopen, waardoor de mede-eigenaars die tegen de verkoop gekant zijn, van hun eigendom over die gemeenschappelijke delen worden beroofd, buiten elke reden van algemeen nut ? ».

Memories zijn ingediend door :

- Anne Mommens, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. N. Fortemps, advocaat bij de balie te Brussel;

- de « Association des Copropriétaires La Rotonde » en Isabelle Verbeeck, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Grégoire, advocaat bij het Hof van Cassatie;

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. S. Depré en Mr. E. de Lophem, advocaten bij de balie te Brussel.

Anne Mommens heeft ook een memorie van antwoord ingediend.

Bij beschikking van 22 september 2021 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers M. Pâques en Y. Kherbache 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 6 oktober 2021 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 6 oktober 2021 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. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Op 23 juni 2011 bekrachtigt de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de residentie « La Rotonde » de overdracht van bepaalde gemeenschappelijke delen aan Isabelle Verbeeck, zonder wijziging van de aandelen. Met toepassing van artikel 577-7, § 1, 2°, e), van het oud Burgerlijk Wetboek, wordt die beslissing genomen bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen. De algemene vergadering verstrekt daarnaast volmacht aan de syndicus om de authentieke akte te verlijden. Anne Mommens, eigenares van een appartement in die residentie, waarvan het aandeel in de gemeenschappelijke delen 650 tienduizendsten bedraagt, dagvaardt de vereniging van de mede-eigenaars voor de Vrederechter van Sint-Pieters-Woluwe, om de vernietiging van die beslissingen te verkrijgen. Bij een vonnis van 29 juni 2016 wijst de Vrederechter haar vordering af en bevestigt de

Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel, uitspraak doende in hoger beroep, die beslissing op 26 oktober 2017. Anne Mommens stelt tegen dat laatste vonnis een voorziening in cassatie in.

Voor het Hof van Cassatie voert Anne Mommens aan dat artikel 577-7, § 1, 2^o, e), van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing is op het geschil voor de verwijzende rechter, artikel 16 van de Grondwet schendt in zoverre het de algemene vergadering van de mede-eigenaars toestaat om, bij viervijfdemeerderheid en niet met eenparigheid van stemmen, gemeenschappelijke delen van het gebouw te verkopen. Zodoende zou die bepaling een inmenging vormen in het eigendomsrecht van de minoritaire mede-eigenaars, die tegen de verkoop gekant zijn, inmenging die ertoe kan leiden dat zij van hun eigendom worden beroofd om een reden die niet van algemeen nut is, zonder 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, zodat er geen redelijk verband van evenredigheid zou bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

Het Hof van Cassatie houdt de uitspraak aan en stelt, op verzoek van Anne Mommens, de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. De eisende partij voor de verwijzende rechter voert aan dat de in het geding zijnde bepaling het recht op het ongestoord genot van de eigendom schendt, dat is gewaarborgd bij artikel 16 van de Grondwet, en dat in samenhang moet worden gelezen met artikel 1, eerste lid, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, omdat die twee normen een onlosmakelijk geheel vormen. De in het geding zijnde bepaling regelt immers het « gebruik van eigendom » in de zin van de voormelde verdragsbepaling, en valt bijgevolg onder het toepassingsgebied ervan.

A.1.2. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 « tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom » (hierna : de wet van 30 juni 1994), die de in het geding zijnde bepaling heeft ingevoegd, blijkt dat het doel van de wetgever erin bestond het beheer van de onverdeeldheid efficiënter te maken en de blokkering te vermijden die werd veroorzaakt door de regel van unanimiteit van de beslissingen van de algemene vergadering, die toen de regel was. De eisende partij voor de verwijzende rechter voert aan dat de in het geding zijnde bepaling niet redelijk verantwoord is, zoals blijkt uit het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State over het ontwerp dat aan de oorsprong lag van de wet van 30 juni 1994. Zij merkt overigens op dat, oorspronkelijk, de in het geding zijnde bepaling de algemene vergadering toestond af te wijken van de viervijfderegel om in een striktere meerderheid, of zelfs unanimiteit te voorzien. De wet van 2 juni 2010 « tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken » heeft die mogelijkheid evenwel afgeschaft.

A.1.3. Daarnaast stelt de eisende partij voor de verwijzende rechter vast dat het Hof, bij zijn arrest nr. 30/2020 van 20 februari 2020, artikel 577-7, § 1, 2^o, h), van het oud Burgerlijk Wetboek heeft vernietigd, dat bepaalde dat de beslissing van de algemene vergadering tot afbraak of volledige heropbouw van het gebouw om redenen van veiligheid of hygiëne of indien de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig was ten opzichte van de waarde van het bestaande gebouw, kon worden genomen bij een viervijfdemeerderheid. Volgens het Hof leidde dat artikel ertoe dat een mede-eigenaar afstand moest doen van zijn eigendomsrecht, zodat de wetgever had moeten bepalen dat de vereniging van de mede-eigenaars haar beslissing op eigen initiatief aanhangig maakt bij de vrederechter, en dat die rechter 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. Volgens de eisende partij voor de verwijzende rechter dient eenzelfde redenering te worden gevolgd in antwoord op de voorliggende prejudiciële vraag, aangezien de situatie die door de in het geding zijnde bepaling wordt beoogd, analoog is aan die welke wordt bedoeld in artikel 577-7, § 1, 2^o, h), van het oud Burgerlijk Wetboek. Net zoals een afbraak of heropbouw van het gebouw, heeft een daad van beschikking immers tot gevolg dat de mede-eigenaar die zich ertegen verzet, definitief zijn eigendomsrecht op de gemeenschappelijke delen verliest. De algemene vergadering is overigens niet de eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, aangezien alleen de mede-eigenaars over een zakelijk recht op die delen beschikken. In

tegenstelling tot artikel 577-7, § 1, 2°, h), van het oud Burgerlijk Wetboek, doet de in het geding zijnde bepaling het gebruik van de viervijfdemeerderheid overigens niet afhangen van welbepaalde redenen.

A.1.4. De eisende partij voor de verwijzende rechter stelt ten slotte dat het recht van iedere mede-eigenaar op beschikking over de gemeenschappelijke delen noodzakelijkerwijs begrensd is door dat van de andere mede-eigenaars, en zij ziet niet in om welke redenen de rechten van de meerderheid de overhand zouden moeten hebben, zonder enige waarborg, op die van de minderheid, zeker wanneer niet wordt aangetoond dat de vervreemding van de gemeenschappelijke delen noodzakelijk of nuttig is voor het genot en het beheer van het gemeenschappelijke gebouw.

A.2.1. De Ministerraad voert aan dat een positief antwoord op de prejudiciële vraag tot een impasse zou leiden omdat het de mede-eigenaars van de meerderheid zou verhinderen om over hun eigen recht op de gemeenschappelijke delen te beschikken, en het zodoende artikel 16 van de Grondwet zou schenden te kunnen aanzien. Volgens hem strekt de juridische regeling van gedwongen mede-eigendom ertoe de uitoefening van concurrerende rechten beter te regelen om te vermijden dat zij tot blokkeringen leiden. De Ministerraad merkt daarnaast op dat de in het geding zijnde bepaling in een samenhangend geheel past : artikel 577-7, § 1, 2°, d), voorziet eveneens in een viervijfdemeerderheid voor de verkrijging van nieuwe onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden, zodat een bevestigend antwoord op de prejudiciële vraag die symmetrie zou verbreken.

A.2.2. De Ministerraad voert vervolgens aan dat het individuele eigendomsrecht en het recht van de mede-eigenaar op de gemeenschappelijke goederen van een gebouw niet kunnen worden gelijkgesteld zonder enige nuance ten opzichte van artikel 16 van de Grondwet, omdat het eerstgenoemde recht exclusief is, terwijl het laatstgenoemde wordt gedeeld en bijgevolg een reglementering vereist. Bijgevolg dient te worden bepaald of de wetgever, in het kader van die reglementering, een billijk evenwicht heeft gevonden tussen de vereisten van het algemeen belang en het recht op het ongestoord genot van de eigendom. De Ministerraad beweert dat, om het bestaan van zulk een evenwicht te beoordelen, het Hof onderzoekt of er voor de mede-eigenaar die in de « minderheid » is gesteld een jurisdictioneel beroep bestaat tegen de beslissing van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid om de beslissing te nemen wordt behaald en rekening wordt gehouden met de omvang van de inmenging in het eigendomsrecht van de mede-eigenaar. Die omvang bepaalt overigens het vereiste niveau van procedurele waarborg.

A.2.3. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 blijkt dat de in het geding zijnde bepaling door de wetgever noodzakelijk werd geacht om een vlot beheer van de gemeenschappelijke goederen te verzekeren en tegelijkertijd een billijk evenwicht te vinden met het eigendomsrecht van de mede-eigenaars, wat de keuze rechtvaardigde voor een viervijfdemeerderheid in plaats van een drievierdemeerderheid, die van toen af aan werd verminderd tot een tweederdemeerderheid. Niets kan echter de beoordeling van de wetgever opnieuw in het geding brengen. Ten eerste worden de belangen van de in de minderheid gestelde mede-eigenaars gevrijwaard door het bestaan van een specifiek rechtsmiddel, vastgelegd bij artikel 577-9, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek, wanneer een beslissing van de algemene vergadering, genomen met een gekwalificeerde meerderheid, onregelmatig of onrechtmatig zou zijn, of hun belangen zou schaden. Die controle heeft onder meer betrekking op de evenredigheid van de inmenging in het eigendomsrecht van de in de minderheid gestelde mede-eigenaar. Ten tweede bevindt de viervijfdemeerderheid zich op een niveau tussen de unanimiteit en de tweederdemeerderheid waarin onder meer is voorzien voor de daden van beheer van de gemeenschappelijke delen. Bij zijn arrest nr. 30/2020 heeft het Hof geoordeeld dat zulk een meerderheid een hoog beschermingsniveau bood aan de mede-eigenaars. Het Hof is bijgevolg niet van mening dat alleen unanimiteit de belangen van de mede-eigenaars adequaat beschermt. Ten derde is de inmenging bedoeld in de in het geding zijnde bepaling minder omvangrijk dan de inmenging waarvan sprake was in het arrest nr. 30/2020, die bestond in de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw en dus betrekking had op zowel de privaatieve als de gemeenschappelijke delen. De in het geding zijnde bepaling heeft enkel betrekking op de gemeenschappelijke delen, zodat een viervijfdemeerderheid voldoende bescherming biedt, zoals wordt onderstreept in de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994.

A.3.1. De verwerende partijen in cassatie stellen dat de wetgever, mits de voorwaarden inzake doel en evenredigheid in acht worden genomen, het eigendomsrecht kan beperken, meer bepaald door middel van een mechanisme van private democratie waarbij het eigendomsrecht, voor bepaalde beslissingen, een absolute macht doet ontstaan die wordt uitgeoefend binnen een vergadering die is samengesteld uit personen met vergelijkbare prerogatieven, die uitspraak doet op grond van regels inzake quorum en meerderheid. Dat geldt meer bepaald in het vennootschapsrecht, maar ook inzake gedwongen mede-eigendom van appartementen. Het absolute karakter van het eigendomsrecht wordt immers aangetast wanneer het verandert in mede-eigendom, omdat het recht van de

andere onverdeelde mede-eigenaars ook in aanmerking moet worden genomen. Een mede-eigenaar kan zich niet op alle punten gedragen zoals een gewone eigenaar.

A.3.2. Met de in het geding zijnde bepaling heeft de wetgever de viervijfdemeerderheid willen privilegiëren en heeft hij solidariteit tussen mede-eigenaars, samenwoning binnen het gebouw en een harmonieuze werking van de mede-eigendom boven de tegenstrijdige individuele wensen geplaatst. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 blijkt immers dat de wetgever wilde vermijden dat een kleine minderheid van mede-eigenaars zich tegen elke wijziging betreffende het gebouw zou verzetten. Hij heeft op die manier een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen de vereisten van het algemeen belang, dat wil zeggen die van de mede-eigendom in zijn geheel, en het recht van de mede-eigenaars op het ongestoord genot van hun eigendom. Een eigenaar die in de minderheid is, verliest overigens zijn aandeel niet zonder uitbetaling van een equivalente waarde, aangezien hij een compensatie krijgt. Alleen het principe van de verkoop wordt hem opgelegd.

A.3.3. Ten slotte kan, volgens de verwerende partijen voor de verwijzende rechter, de redenering van het arrest nr. 30/2020, waarbij artikel 577-7, § 1, 2°, h), van het oud Burgerlijk Wetboek werd vernietigd, niet worden overgenomen in de voorliggende prejudiciële vraag, omdat de in dat artikel bedoelde inmenging in het eigendomsrecht totaal en definitief is, omdat er wordt beslist tot afbraak of volledige heropbouw van het gebouw, met inbegrip van de privatieve delen. De in het geding zijnde bepaling heeft echter enkel betrekking op de verkoop van gemeenschappelijke delen van het gebouw. Bovendien bestaat er een geheel van voldoende waarborgen voor een doeltreffende en evenredige bescherming van het eigendomsrecht, ten gevolge van de algemene regels voor de werking van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, de rechterlijke controle waarop ieder van de onwillige mede-eigenaars een beroep kan doen, de motivering die wordt vereist voor het legitieme belang van de vereniging van de mede-eigenaars alsook de betaling van een vergoeding die evenredig is met het overgedragen goed. De in het geding zijnde bepaling is bijgevolg bestaanbaar met artikel 16 van de Grondwet.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op artikel 577-7, § 1, 2°, e), van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 « tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom » (hierna : de wet van 30 juni 1994), zoals gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 « tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken » (hierna : de wet van 2 juni 2010) en zoals opgesteld vóór de wijziging ervan bij 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 ».

Zoals het van toepassing is in de zaak voor de verwijzende rechter, bepaalt artikel 577-7 van het oud Burgerlijk Wetboek :

« § 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2^o bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist ».

B.1.2. De in het geding zijnde bepaling heeft betrekking op de vereiste meerderheden in de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw. In sommige gevallen beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid, in andere gevallen bij gekwalificeerde meerderheid, in nog andere gevallen is eenparigheid van stemmen vereist.

De parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 preciseert in dat verband :

« De eenparigheidsregel, die verplicht van toepassing is op de gewone onverdeeldheid en waarvan de wet van 1924 geen wettelijke afwijking heeft toegestaan, wordt reeds lang bekritiseerd door de stellers en de practici van het mede-eigendomsrecht.

Aangezien de regel, vervat in artikel 577-2, § 6, met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom afhankelijk is van de wil van de partijen, hebben de reglementen van mede-eigendom die mogelijkheid van in den beginne weerhouden, op zeer algemene wijze met betrekking tot de daden van gewoon beheer, minder algemeen met betrekking tot de daden van uitgebreid beheer.

Het spreekt vanzelf dat het gezond beheer van een verdeeld onroerend goed en de belangen van de eigenaars een vrij ruime beslissingsbevoegdheid vereisen in aangelegenheden die veel verder reiken dan het loutere behoud van de gemeenschappelijke taak en dat een eind moest worden gemaakt aan een toestand waarin de reglementen van mede-eigendom in dat opzicht onvoldoende expliciet waren of zelfs geen enkele bepaling daaromtrent bevatten.

Artikel 577-6 bepaalt reeds dat de beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde leden. Dit beginsel heeft evenwel alleen betrekking op handelingen in het kader van het behoud van het gemeenschappelijk goed.

Artikel 577-7 vermeldt vervolgens de daden waarvoor een gekwalificeerde meerderheid is vereist : het betreft hier uitgebreide daden van beheer en zelfs daden van beschikking.

Het bleek echter logisch in dat verband een regeling van ruimere meerderheid op te leggen, waarbij het aan de vergadering wordt overgelaten om voor bepaalde beslissingen nog strengere voorwaarden te stellen.

Bedoelde daden kunnen immers in zekere mate afbreuk doen aan het eigenlijke eigendomsrecht van de mede-eigenaars, of althans belangrijke uitgaven tot gevolg hebben waarvan het nut niet steeds op dezelfde wijze wordt ingeschat.

Inzonderheid moest worden voorzien in modaliteiten met betrekking tot de herziening van de statuten.

In het ontwerp, dat in dat verband enigszins geïnspireerd is door het bepaalde daaromtrent in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, wordt het onderscheid gemaakt tussen enerzijds de wijzigingen die geen wezenlijk onderdeel van de statuten betreffen en waarvoor een meerderheid van drie vierden van de stemmen vereist is (bijvoorbeeld, de verhoging van het aantal leden van de beheerraad, zo dit in de statuten is opgenomen), en anderzijds de wijzigingen die wel op een essentieel onderdeel van de overeenkomst betrekking hebben en waarvoor een viervijfde meerderheid vereist is. Het ontwerp bepaalt echter ook dat over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom verplicht *met eenparigheid van stemmen* van alle mede-eigenaars moet worden beslist » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, pp. 19-20).

B.1.3. Volgens artikel 577-7, § 1, 2°, e), van het oud Burgerlijk Wetboek, beslist de algemene vergadering bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen « over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen ». Wat die meerderheid betreft, vermeldt de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 :

« Het is eveneens nodig gebleken verrichtingen mogelijk te maken welke tot de daden van beschikking behoren, zoals de verkoop van een gedeelte van het gemeenschappelijk domein (bv. de verkoop van een gedeelte van de grond dat van weinig of geen nut is voor de mede-eigendom, overdracht van een gemeenschappelijk gedeelte bij wijze van privatieve kavel, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning), de verbouwing of sloping van een gedeelte ervan, de verhoging van het gebouw (of de overdracht, aan een derde, van het recht om het gebouw te

verhogen), de verkrijging van goederen bestemd om een gemeenschappelijk goed te worden (bijvoorbeeld een binnenplaats, een tuin) alsook te voorzien in de mogelijkheid om de bestemming van het gebouw te wijzigen (bv. een woonhuis gelegen in een residentiële wijk, dat tot een handels- of bureaucomplex wordt omgevormd). Voor dergelijke beslissingen die uiteraard veel belangrijker zijn en vrij uitzonderlijk, schrijft het ontwerp een meerderheid van ten minste vier vijfden van de stemmen voor.

Wij kunnen niet voorbijgaan aan de kritiek die door de Raad van State is geformuleerd met betrekking tot de bevoegdheid die door de tekst aan de algemene vergadering wordt toegekend om met een gekwalificeerde meerderheid te beslissen over de verkrijging en de vervreemding van gemeenschappelijke onroerende goederen, waardoor de eigenaars gebonden worden op het stuk van hun onroerende rechten. Deze laatste zijn eigenlijk de enige eigenaars van de goederen die deel uitmaken van de onverdeeldheid, aangezien de rechtspersoon nooit eigenaar kan zijn van onroerende goederen.

Volgens de auteurs van het ontwerp is dit bezwaar niet gegrond, en zij hebben de viervijfdemeerderheid behouden om volgende redenen :

1. De regel van de eenparigheid, door de wet van 1924 als aanvullende regel erkend, wordt in de praktijk bekritiseerd. Er wordt trouwens vaak van die regel afgeweken, aangezien hij in vele gevallen leidt tot een blokkering van het beheer van de onverdeeldheid.

Die regel is in het huidige ontwerp als dwingende regel uitsluitend gehandhaafd voor de beslissingen betreffende de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom, waarvoor hij van wezenlijk belang blijkt te zijn: de wijziging van de aandelen van mede-eigendom leidt immers tot een wijziging van het aantal stemmen waarover iedere eigenaar beschikt en houdt derhalve werkelijk een wijziging van de ‘ spelregels ’ in.

De zaken liggen anders bij de verkrijging van of de beschikking over gemeenschappelijke goederen, aangezien bij het streven naar doeltreffendheid geen dermate grote bescherming van de individuele belangen is vereist.

2. De ingestelde regel is slechts in één opzicht dwingend : het reglement van mede-eigendom kan strengere voorwaarden stellen, zelfs eenparigheid eisen.

3. Er mag niet worden voorbijgegaan aan het rechtsmiddel bepaald in artikel 577-9, § 2, waarbij iedere mede-eigenaar, aan wie door aanwending van de viervijfdemeerderheid tegen zijn wil een onregelmatige, bedrieglijke of abusieve beslissing wordt opgelegd, de mogelijkheid wordt geboden aan de [vrederechter] de vernietiging of de wijziging ervan te vragen » (*ibid.*, pp. 21-22).

B.1.4. Oorspronkelijk liet artikel 577-7, § 1, van het oud Burgerlijk Wetboek toe, in het reglement van mede-eigendom, te voorzien in een strengere meerderheid dan die van vier vijfden, of zelfs in unanimité, wat met name de daden van beschikking over de gemeenschappelijke delen van het gebouw betrof. Bij de wet van 2 juni 2010 heeft de wetgever die mogelijkheid opgeheven. De parlementaire voorbereiding van die wet preciseert in dat verband :

« Ingeval het reglement van mede-eigendom in een strengere meerderheid of unanimiteit voorziet, om beslissingen te nemen, kan een kleine minderheid van mede-eigenaars elke verandering met betrekking tot het gebouw tegenhouden.

In vele basisakten van voor de wet van 1994 was voor verschillende beslissingen de unanimiteit voorzien. Om een eenvormige regeling voor de werking van de algemene vergaderingen te verkrijgen, kan deze mogelijkheid beter worden opgeheven » (*Parl. St.*, Senaat, 2009-2010, nr. 4-1409/6, p. 7).

Die wijziging « sluit tevens aan bij het dwingend karakter » van de wet van 2 juni 2010 (*Parl. St.*, Senaat, 2009-2010, nr. 4-1409/10, p. 39).

B.2. De prejudiciële vraag heeft betrekking op de bestaanbaarheid van de in het geding zijnde bepaling met artikel 16 van de Grondwet, in zoverre zij de algemene vergadering toestaat om, bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen en niet met eenparigheid van stemmen, gemeenschappelijke delen van het gebouw te verkopen, waardoor de mede-eigenaars die tegen de verkoop gekant zijn, van hun eigendom over die gemeenschappelijke delen worden beroofd, en dat buiten elke reden van algemeen nut.

Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algememen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

B.3.1. Aangezien artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met die welke zijn opgenomen in artikel 16 van de Grondwet, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de in het geding zijnde bepaling, ermee rekening houdt.

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.3.2. 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 tegen elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

B.3.3. De nadere regels van besluitvorming onder mede-eigenaars betreffende daden van beschikking over de gemeenschappelijke delen van het gebouw houden een inmenging in, in het eigendomsrecht in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol en vallen dus onder het toepassingsgebied van die verdragsbepaling, in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet.

B.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.5. In tegenstelling tot artikel 577-7, § 1, 2^o, h), van het oud Burgerlijk Wetboek, dat het voorwerp uitmaakte van het arrest van het Hof nr. 30/2020 van 20 februari 2020, heeft de in het geding zijnde bepaling enkel betrekking op de gemeenschappelijke delen van het gebouw en niet op het geheel van de kavel in mede-eigendom, die een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke delen omvat. Bijgevolg kan, in tegenstelling tot hetgeen de eisende partij voor de verwijzende rechter aanvoert, de redenering die het Hof in dat arrest heeft gevolgd, niet zonder meer worden overgenomen in het raam van de voorliggende prejudiciële vraag.

B.6.1. Uit de in B.1.2 tot B.1.4 geciteerde parlementaire voorbereiding blijkt dat de in het geding zijnde bepaling, zoals gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, ertoe strekt de nadere regels van besluitvorming binnen de algemene vergadering van de mede-eigenaars te versoepelen om

een blokkering in het beheer van de mede-eigendom te vermijden, hetgeen een legitieme doelstelling van algemeen belang is.

B.6.2. De wetgever heeft voorzien in een gradueel systeem waarbij de drempel van de te behalen meerderheid in verhouding staat tot de ernst van de inmenging in de rechten van de mede-eigenaars. Wat de daden van beschikking over de gemeenschappelijke delen betreft, kon hij redelijkerwijs oordelen dat een meerderheid van vier vijfden het mogelijk maakte een billijk evenwicht te verzekeren tussen de belangen van de mede-eigendom, enerzijds, en de individuele belangen van de mede-eigenaars, anderzijds.

Ook al is het binnen dat systeem mogelijk dat een minderheid van mede-eigenaars haar eigendomsrecht tegen haar wil verliest, waarborgt het die minderheid ook de uitbetaling van de verkoopprijs van het overgedragen gedeelte van de gemeenschappelijke goederen.

B.6.3. De wetgever heeft ook voorzien in een procedure van toezicht op de inmenging in het eigendomsrecht van de mede-eigenaars over de gemeenschappelijke delen. Krachtens artikel 577-9, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De vrederechter controleert op die manier de beslissing van de algemene vergadering en kan, in voorkomend geval, de onrechtmatige beslissing nietig verklaren. Artikel 577-9, § 7, van het oud Burgerlijk Wetboek bepaalt overigens ook dat iedere benadeelde mede-eigenaar beroep kan instellen bij de vrederechter wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de vereiste meerderheid.

De parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 vermeldt in dat verband :

« Die rechtsmiddelen [zijn] noodzakelijk [...] in de optiek van het ontwerp van wet, die inzonderheid erin bestaat op het stuk van het beheer van de onverdeelde mede-eigendom de interne betrekkingen tussen de verschillende mede-eigenaars te regelen. Vanuit dit standpunt is het absoluut noodzakelijk te voorzien in een aantal ‘ veiligheidskleppen ’ die een verlamming van het beslissingsmechanisme moeten voorkomen wanneer dat ‘ vastloopt ’ door een interne blokkering welke door de organen van de vereniging alleen niet kan worden verholpen » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, p. 28).

B.6.4. Door die waarborgen vast te leggen, heeft de wetgever een billijk evenwicht gevonden tussen eenieders rechten.

B.7. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 577-7, § 1, 2°, e), van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals opgesteld vóór de wijziging ervan bij 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 », schendt niet 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.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 18 november 2021.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Nihoul