



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 45/2022  
van 17 maart 2022  
Rolnummer : 7690**

*In zake* : de prejudiciële vraag betreffende artikel 55 van de wet van 20 december 2020 « houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 », gesteld door de Vrederechter van het kanton Elsene.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Nihoul en L. Lavrysen, en de rechters J.-P. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne 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 vonnis van 2 december 2021, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 6 december 2021, heeft de Vrederechter van het kanton Elsene de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 55 van de wet van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 (*BS*, 24 december 2020) de artikelen 10, 11 en 23 van de gecoördineerde Grondwet van België, in zoverre die bepaling niet voorziet in de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen een beslissing die schriftelijk is genomen door de mede-eigenaars met toepassing van artikel 3.87, § 11, van het nieuw Burgerlijk Wetboek, terwijl wel in een dergelijk beroep is voorzien wanneer die beslissing zou zijn genomen, eveneens zonder eenparigheid van stemmen, tijdens een fysieke vergadering ? ».

Op 22 december 2021 hebben de rechters-verslaggevers M. Pâques en Y. Kherbache, met toepassing van artikel 72, eerste lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, het Hof ervan in kennis gesteld dat zij ertoe zouden kunnen worden gebracht voor te stellen het onderzoek van de zaak af te doen met een arrest gewezen op voorafgaande rechtspleging.

Memories met verantwoording zijn ingediend door :

- Jan Andriessens en Florence Etienne, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. C. Mostin, advocaat bij de balie te Brussel;

- de « Association des copropriétaires de la Résidence Jeanne », vertegenwoordigd door haar syndicus, de nv « Lamy Belgium », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. E. Riquier, advocaat bij de balie te Brussel.

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

## II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

De eisende partijen voor de verwijzende rechter zijn eigenaar van een appartement, van twee studio's en van drie parkeerplaatsen in een gebouw. De verwerende partij voor de verwijzende rechter is de vereniging van de mede-eigenaars van dat gebouw. De eisende partijen voor de verwijzende rechter verzoeken de rechter de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van 8 maart 2021, waarbij wordt geweigerd een elektrische laadpaal in de garage te installeren, te vernietigen.

De verwijzende rechter stelt vast dat de betwiste beslissing van 8 maart 2021 is genomen volgens de schriftelijke procedure bepaald in artikel 55 van de wet van 20 december 2020 « houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 » (hierna : de wet van 20 december 2020). Volgens de verwijzende rechter zou, daar artikel 55 niet preciseert of een beroep al dan niet openstaat tegen de beslissingen die bij meerderheid zijn genomen volgens de schriftelijke procedure waarin zij voorziet, hieruit een verschil in behandeling kunnen voortvloeien tussen de voormelde beslissingen, die niet vatbaar zouden zijn voor beroep, en de beslissingen die zijn genomen tijdens een vergadering met fysieke aanwezigheid, die wel vatbaar zijn voor beroep. De verwijzende rechter stelt derhalve de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag.

## III. *In rechte*

- A -

A.1. In hun conclusies genomen met toepassing van artikel 72 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof hebben de rechters-verslaggevers te kennen gegeven dat zij ertoe zouden kunnen worden gebracht aan het Hof voor te stellen een arrest op voorafgaande rechtspleging te wijzen waarbij wordt vastgesteld dat de prejudiciële vraag klaarblijkelijk geen antwoord behoeft. Volgens de rechters-verslaggevers is de beslissing die bij meerderheid is genomen volgens de schriftelijke procedure met toepassing van artikel 55 van de wet van 20 december 2020, met verwijzing naar artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek (voortaan artikel 3.87, § 11, van het Burgerlijk Wetboek), een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Zij leiden hieruit af dat het beroep waarin artikel 577-9, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek of artikel 3.92, § 3, van het Burgerlijk Wetboek voorziet, kan worden ingesteld tegen een dergelijke beslissing binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond, met andere woorden vanaf het verstrijken van de termijn waarover de mede-eigenaars beschikken om hun stem te doen toekomen. Zij besluiten dat de prejudiciële vraag berust op een kennelijk onjuiste interpretatie van de in het geding zijnde bepaling.

A.2. De eisende partijen voor de verwijzende rechter sluiten zich aan bij de conclusies van de rechters-verslaggevers.

A.3. De verwerende partij voor de verwijzende rechter zet uiteen dat, in afwijking van de regel volgens welke de beslissingen van een vereniging van de mede-eigenaars worden genomen door de algemene vergadering ervan tijdens vergaderingen waaraan de mede-eigenaars deelnemen, artikel 3.87, § 11, van het Burgerlijk Wetboek toelaat dat de beslissingen schriftelijk met eenparigheid worden genomen, niet door de algemene vergadering, maar rechtstreeks door de mede-eigenaars. Zij onderstreept dat dergelijke beslissingen, in tegenstelling tot die van de algemene vergadering, niet vatbaar zijn voor beroep, daar zij noodzakelijkerwijs met eenparigheid worden genomen. Zij voert aan dat artikel 55 van de wet van 20 december 2020 toelaat gebruik te maken van de procedure bepaald in artikel 3.87, § 11, van het Burgerlijk Wetboek bij ontstentenis van eenparigheid, maar geen beroep openstelt tegen de beslissingen welke op die basis worden genomen. Volgens haar kunnen de mede-eigenaars niet worden gelijkgesteld met de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Zij voegt eraan toe dat in de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling, die in elk geval geen voorrang kan hebben op de duidelijke tekst van die bepaling, weliswaar wordt gewezen op de noodzaak van een controle *a posteriori*, maar dat zulks niet het bestaan van een beroep impliceert. Ten slotte is zij van mening dat, indien het bestaan van een dergelijk beroep wordt aangenomen, talrijke moeilijkheden en vragen zouden ontstaan ten aanzien van het aanvangspunt van de beroepstermijn.

- B -

B.1.1. Artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing is in de voor de verwijzende rechter hangende zaak, waarvan de tekst voortaan artikel 3.87, § 11, van het Burgerlijk Wetboek vormt, bepaalt :

« De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op ».

Met toepassing van die bepaling vereist het nemen van een beslissing volgens de schriftelijke procedure de eenparigheid van de leden van de vereniging van de mede-eigenaars. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voor de verwijzende rechter aanvoert, is een volgens die schriftelijke procedure genomen beslissing een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Enerzijds wordt dat bevestigd door de verklaring van de minister van Justitie volgens welke artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek « schriftelijke algemene vergaderingen » (*Parl. St.*, Senaat, 2009-2010, nr. 4-1409/10, p. 3) toelaat. Anderzijds vloeit dat voort uit de gecombineerde lezing van artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek en de artikelen 577-6, § 12, en 577-10, § 3, van hetzelfde Wetboek. Artikel 577-6, § 12, van het oud Burgerlijk Wetboek vereist met name dat de in artikel 577-6, § 11, van hetzelfde Wetboek bedoelde beslissingen « binnen dertig dagen na de algemene

vergadering » worden opgetekend in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, van hetzelfde Wetboek, waarvan het eerste lid bepaalt dat « de beslissingen van de algemene vergadering [...] in een register [worden] opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars ».

B.1.2. Artikel 55 van de wet van 20 december 2020 «houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 » (hierna : de wet van 20 december 2020), dat deel uitmaakt van afdeling 2 (« Tijdelijke versoepeling van de unanimiteitsvereiste ») van hoofdstuk 19 (« Maatregelen met betrekking tot de algemene vergadering van mede-eigenaars ») van die wet, bepaalt :

« De beslissing van een vereniging van mede-eigenaars die wordt genomen tijdens de periode bedoeld in artikel 56 volgens de procedure bedoeld in artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek, kan rechtsgeldig worden genomen wanneer meer dan de helft van de leden van de vereniging van mede-eigenaars aan de stemming deelneemt en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. De beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars worden genomen bij de meerderheid die, voor elk agendapunt afzonderlijk, door de wet wordt vereist voor beslissingen van de algemene vergadering.

De stembrieven die de syndicus met de post of elektronisch heeft ontvangen binnen drie weken of, in spoedeisende gevallen en voor zover dit in de oproeping is aangegeven, binnen acht dagen na de datum van de verzending van de oproeping, zijn geldig. Bovendien de gegevens vermeld in artikel 577-6, § 10, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, notuleert de syndicus tevens de naam van de mede-eigenaars wier stembrieven in aanmerking zijn genomen ».

In de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling wordt uiteengezet :

« Artikel 577-6, § 11, oud Burgerlijk Wetboek laat de vereniging van mede-eigenaars toe om, onder strikte voorwaarden, waaronder éénparigheid van stemmen van al haar leden, alle beslissingen te nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren. Deze eenparigheidsvereiste is dermate streng dat het in de praktijk nagenoeg niet mogelijk is om via deze mogelijkheid schriftelijke beslissingen te nemen, ook niet in crisistijden. De tijdelijke versoepeling van de unanimiteitsvereiste heeft tot doel de schriftelijke procedure voor de duur van de in artikel 49 [lees : artikel 56] bedoelde periode te vergemakkelijken. Daartoe zal inzonderheid aanleiding bestaan indien een dringende beslissing nodig is of wanneer één vijfde van de mede-eigenaars een vergadering wil laten houden, zonder dat de veiligheidsmaatregelen zijn opgeheven en de algemene vergadering, bij gebrek aan mogelijkheid van video-conferentie, redelijkerwijze niet fysiek gehouden kan worden.

Wat het deelname-vereiste betreft, wordt *mutatis mutandis* het quorum voor een (eerste) fysieke vergadering overgenomen (zie art. 577-6, § 5, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek). Anderzijds bestaat er geen aanleiding, laat staan een redelijke verantwoording, om af te wijken van het gemeenrecht op het stuk van de te bereiken meerderheid, die kan verschillen naar gelang van het agendapunt. Dat vermijdt ook complicaties met de toepassing van het beginsel ‘ wie betaalt, beslist ’, op grond waarvan sommige beslissingen alléén door de betrokken eigenaars mogen genomen worden (art. 577-6, § 6, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek).

In het gemeenrechtelijk regime van artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek, waarbij voor een schriftelijke beslissing unanimitéit van de mede-eigenaars wordt vereist, zijn uiteraard geen procedurevoorschriften nodig : (alleen) als alle mede-eigenaars voor stemmen en pas vanaf dat ogenblik, is het voorstel goedgekeurd. Dat is anders wanneer een meerderheidsregel wordt ingevoerd, terwijl betwistingen over de geldigheid van het verloop van de procedure zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Het is dus aangewezen een termijn op te leggen waarbinnen de stembrieven moeten teruggestuurd worden, waarbij de gewone uitnodigingstermijn (artikel 577-6, § 3, vierde lid, oud Burgerlijk Wetboek) als uitgangspunt genomen wordt, te vermeerderen met één week. In spoedeisende gevallen geldt een minimumtermijn van acht dagen te rekenen vanaf de datum van de verzending van de oproeping.

Om controle achteraf op de geldigheid van de schriftelijke besluitvorming en van de stemming mogelijk te maken moet de syndicus, benevens de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden, waarin is voorzien bij het gemeenrecht (art. 577-6, § 10, van het Burgerlijk Wetboek), ook de naam notuleren van de mede-eigenaars wier stembrief tijdig is toegekomen en dus in rekening werd gebracht » (*Parl. St., Kamer, 2020-2021, DOC 55-1668/001, pp. 34-35*).

Van 1 oktober 2020 tot 30 september 2021 heeft de in het geding zijnde bepaling het aldus mogelijk gemaakt dat de algemene vergadering van de mede-eigenaars gebruikmaakt van de schriftelijke procedure bij ontstentenis van eenparigheid, op voorwaarde dat meer dan de helft van de leden van de vereniging van de mede-eigenaars deelneemt aan de stemming en zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten (deelnamequorum) en met toepassing van « de meerderheid die, voor elk agendapunt afzonderlijk, door de wet wordt vereist voor beslissingen van de algemene vergadering » (stemquorum).

B.2. De verwijzende rechter stelt aan het Hof een vraag over de bestaanbaarheid van artikel 55 van de wet van 20 december 2020 met de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet, zo geïnterpreteerd dat geen enkel beroep openstaat tegen een beslissing die bij meerderheid is genomen volgens de schriftelijke procedure waarin de in het geding zijnde bepaling, met verwijzing naar artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek, voorziet.

B.3. Het staat in de regel aan de verwijzende rechter de bepalingen die hij toepast, te interpreteren, onder voorbehoud van een kennelijk verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepalingen.

B.4. Vóór de opheffing ervan op 1 september 2021 bij artikel 29, 1°, van de wet van 4 februari 2020 «houdende boek 3 ‘Goederen’ van het Burgerlijk Wetboek», bepaalde artikel 577-9, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek :

«Iedere medeëigenaar 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.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond ».

Die bepaling is voortaan opgenomen in artikel 3.92, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, dat in werking is getreden op 1 september 2021.

Het beroep, bepaald in artikel 577-9, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek of in artikel 3.92, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, kan worden ingesteld tegen de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars die bij meerderheid is genomen volgens de schriftelijke procedure waarin de in het geding zijnde bepaling, met verwijzing naar artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek, voorziet. Dat beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond, met andere woorden vanaf het verstrijken van de termijn waarover de mede-eigenaars beschikken om hun stem te doen toekomen. In de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling, aangehaald in B.1.2, wordt overigens bevestigd dat de beslissing die bij meerderheid is genomen volgens de schriftelijke procedure met toepassing van de in het geding zijnde bepaling, met verwijzing naar artikel 577-6, § 11, van het oud Burgerlijk Wetboek, het voorwerp kan uitmaken van een controle *a posteriori*.

B.5. Uit hetgeen voorafgaat, vloeit voort dat de prejudiciële vraag berust op een kennelijk onjuiste interpretatie van de in het geding zijnde bepaling.

B.6. De prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 17 maart 2022.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Nihoul