



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 70/2024
van 27 juni 2024
Rolnummer : 8011**

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 577-3, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek (zoals van toepassing vóór 1 januari 2019), in samenhang gelezen met artikel 179 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 », gesteld door de Vrederechter van het eerste kanton Eupen - Sankt Vith.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Joséphine Moerman, Michel Pâques, Danny Pieters, Willem Verrijdt en Katrin Jadin, bijgestaan door griffier Frank Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 24 mei 2023, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 9 juni 2023, heeft de Vrederechter van het eerste kanton Eupen - Sankt Vith de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 577-3, eerste lid, laatste zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals van toepassing vóór 1 januari 2019 in verband met de overgangsbepaling van artikel 179 van de wet van 18 juni 2018, de artikelen 10, 11 en 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, in zoverre de mede-eigenaars die zijn onderworpen aan de afwijkende regeling van gedwongen mede-eigendom die is ingesteld vóór 1 januari 2019, nooit meer kunnen overgaan naar de gemeenrechtelijke regeling van de gedwongen mede-eigendom, bedoeld in de artikelen 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek en in de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat die beslissing met eenparigheid van de mede-eigenaars wordt genomen, terwijl het in het kader van een afwijkende regeling van gedwongen mede-eigendom die is ingesteld na 1 januari 2019, volstaat dat een van de mede-eigenaars het niet meer oneens [lees : eens] is om naar de wettelijke regeling van de gedwongen mede-eigendom te kunnen overgaan ? ».

Memories zijn ingediend door :

- Monique Kirsch, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Sophie Boufflette, advocate bij de balie Luik-Hoei;

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Sébastien Depré, Mr. Evrard de Lophem en Mr. Megi Bakiasi, advocaten bij de balie te Brussel.

De Ministerraad heeft ook een memorie van antwoord ingediend.

Bij beschikking van 24 april 2024 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Katrin Jadin en Danny Pieters te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was, dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak 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*

Bij een notariële akte van 14 juni 2007 wordt een appartementsgebouw geplaatst onder de regeling van de gedwongen mede-eigendom in het algemeen waarin artikel 577-2 van het oud Burgerlijk Wetboek voorziet. Die akte bepaalt dat wordt afgeweken van de in de artikelen 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek vastgelegde regels die eigen zijn aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. In januari 2022 roepen twee nieuwe mede-eigenaars een algemene vergadering bijeen teneinde, onder meer, een syndicus aan te wijzen. De derde mede-eigenares verwijst voornamelijk naar de akte van 14 juni 2007, die een afwijkende regeling van gedwongen mede-eigendom heeft ingevoerd, en betwist het houden van die algemene vergadering. Die vergadering vindt toch plaats op 7 februari 2022. Daar de derde mede-eigenares de geldigheid van die algemene vergadering betwist evenals de beslissingen die er werden genomen, maakt zij een zaak aanhangig bij het verwijzende rechtscollege. Zij vordert dat het verwijzende rechtscollege onder meer voor recht zegt dat het gebouw wordt geregeld door de akte van 14 juni 2007 en dat het niet is onderworpen aan de toepassing van de artikelen 577-3 tot 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek, noch aan die van de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, en dat het voor recht zegt dat de op 7 februari 2022 genomen beslissingen geen enkel wettelijk bestaan hebben.

Het verwijzende rechtscollege wijst in de eerste plaats erop dat, krachtens artikel 37 van de wet van 4 februari 2020 «houdende boek 3 ‘Goederen’ van het Burgerlijk Wetboek», de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek niet *ratione temporis* van toepassing zijn in de onderhavige zaak, zodat de artikelen 577-2 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek van toepassing blijven. Het onderstreept vervolgens dat artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was bij het aannemen van de akte van 14 juni 2007, erin voorziet dat de wettelijke regeling eigen aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, vastgelegd in de artikelen 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, niet van toepassing is «indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking». Het verwijzende rechtscollege is van oordeel dat de beslissing om terug over te gaan naar de wettelijke regeling, net als de initiële beslissing om af te wijken van de wettelijke regeling, de eenparigheid van de mede-eigenaars vereist (behalve indien de aard van het goed de afwijking niet langer rechtvaardigt). Het verwijzende rechtscollege merkt vervolgens op dat artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek is

gewijzigd 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 » (hierna : de wet van 18 juni 2018), wijziging die in werking is getreden op 1 januari 2019. Die bepaling voorziet sindsdien erin dat kan worden afgeweken van de wettelijke regeling « indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaatieve delen worden ingesteld ». Volgens het verwijzende rechtscollege blijkt uit die nieuwe bepaling dat een mede-eigenaar die niet langer akkoord gaat met de afwijkende regeling, de overgang kan verkrijgen naar de wettelijke regeling. Het verwijzende rechtscollege wijst echter erop dat, krachtens de in artikel 179 van de wet van 18 juni 2018 bedoelde overgangsbepaling volgens welke een afwijking waartoe geldig is beslist vóór 1 januari 2019 « niet valt onder het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 577-3, eerste lid, laatste zin », de afwijkende regeling die is ingesteld door de akte van 14 juni 2007 niet valt onder het toepassingsgebied van de nieuwe bepaling. Het verwijzende rechtscollege vraagt zich af of hieruit geen discriminatie blijkt tussen de mede-eigenaars die zijn onderworpen aan een afwijkende regeling die is ingesteld vóór 1 januari 2019 en de mede-eigenaars die zijn onderworpen aan een afwijkende regeling die is ingesteld na 1 januari 2019. Het stelt dan ook de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1. De eisende partij voor het verwijzende rechtscollege wijst erop dat de wet van 30 juni 1994 « tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom », die de artikelen 577-3 en volgende in het oud Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd, heeft voorzien in de mogelijkheid om van die bepalingen af te wijken onder de dubbele voorwaarde dat de aard van het onverdeelde goed een dergelijke afwijking toelaat en dat alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking (vroeger artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek). Zij doet gelden dat het eenparig akkoord van de mede-eigenaars volgens die bepaling niet alleen is vereist voor de initiële beslissing om de afwijkende regeling toe te passen, maar ook voor de beslissing om een einde te maken aan de afwijkende regeling en over te gaan naar de wettelijke regeling. Volgens haar is die eenparigheidsvereiste in overeenstemming met het beginsel van de bindende kracht van overeenkomsten verankerd in artikel 1134 van het oud Burgerlijk Wetboek. Zij voegt eraan toe dat die lezing is bevestigd door de wijziging aangebracht bij de wet van 18 juni 2018 : indien een mede-eigenaar de beslissing om de afwijkende regeling toe te passen eenzijdig had kunnen herroepen, dan zou het niet nodig zijn geweest om artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek te wijzigen.

Volgens de eisende partij voor het verwijzende rechtscollege is de in artikel 179 van de wet van 18 juni 2018 bedoelde overgangsbepaling verantwoord door de rechtszekerheid en door het beginsel van de bindende kracht van overeenkomsten. Zij doet gelden dat de wetgever niet heeft gewild de mede-eigenaars te verrassen die een onder de gelding van het vroegere artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek ingestelde afwijkende regeling zijn aangegaan, waaraan zij enkel een einde kunnen maken op dezelfde manier waarop zij die hebben ingesteld, namelijk met eenparigheid van stemmen. Zij voert aan dat de wetgever in 2018 een moeilijkheid die duidelijk is gebleken uit de praktijk heeft willen oplossen voor de toekomst, zonder echter de overeenkomsten die geldig zijn gesloten onder de gelding van de vroegere wetgeving in het geding te brengen. Hieruit volgt volgens haar dat het door de wetwijziging van 2018 in het leven geroepen verschil in behandeling tussen de mede-eigenaars die zijn betrokken bij een afwijkende regeling ingesteld vóór 1 januari 2019 en de mede-eigenaars die zijn betrokken bij een afwijkende regeling ingesteld na 1 januari 2019, redelijk verantwoord is. Zij besluit dat artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was vóór 1 januari 2019, in samenhang gelezen met artikel 179 van de wet van 18 juni 2018, bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 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.

A.2. De Ministerraad merkt allereerst op dat uit de rechtspraak van het Hof blijkt dat, wat betreft de toetsing aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, het niet relevant is situaties te vergelijken die worden geregeld door opeenvolgende wetgevingen. Hij betoogt dat de twee door het verwijzende rechtscollege geïdentificeerde situaties betrekking hebben op eenzelfde categorie van personen, namelijk de mede-eigenaars die eerst hebben gekozen voor een afwijkende regeling en die later willen overgaan naar de wettelijke regeling, onder de gelding van twee

opeenvolgende wetgevingen (namelijk artikel 577-3 van het oud Burgerlijk Wetboek, in de versies ervan vóór en na de inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2018). Volgens hem zijn die twee situaties niet vergelijkbaar.

Vervolgens doet de Ministerraad gelden dat, gesteld dat de situaties vergelijkbaar zijn, daartussen geen verschil in behandeling bestaat. Hij merkt op dat artikel 577-3 van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij de wet van 18 juni 2018, geen kader biedt voor de overgang van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling, en dat dat artikel het voorwerp uitmaakt van uiteenlopende interpretaties. Hij merkt aldus op dat, hoewel bepaalde rechters, waaronder het verwijzende rechtscollege, ervan uitgaan dat de eenparigheid van de mede-eigenaars is vereist om over te gaan van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling, andere rechters van oordeel zijn dat het volstaat dat een enkele mede-eigenaar daarom verzoekt. De Ministerraad baseert zich op de parlementaire voorbereiding van de wet van 18 juni 2018 en onderstreept dat, sinds de inwerkingtreding van die wet, een enkele mede-eigenaar de overgang van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling kan vragen, hetgeen louter een bevestiging is van een standpunt dat vroeger werd verdedigd. Hij herinnert vervolgens eraan dat de voorkeur moet worden gegeven aan een verzoenende interpretatie die bestaanbaar is met de Grondwet. Volgens hem dient artikel 577-3 van het oud Burgerlijk Wetboek in die zin te worden geïnterpreteerd dat het volstaat dat één mede-eigenaar het niet eens is om over te gaan van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling, ongeacht de datum waarop de afwijkende regeling werd ingesteld. Hij besluit dat het in het geding zijnde verschil in behandeling in die interpretatie onbestaande is.

De Ministerraad voert tot slot aan dat, gesteld dat de situaties vergelijkbaar zijn en dat er sprake is van een verschil in behandeling tussen die situaties, dat verschil in behandeling beantwoordt aan een legitieme doelstelling en evenredig is met het verwezenlijken ervan. Hij onderstreept dat de door de wet van 18 juni 2018 in artikel 577-3 van het oud Burgerlijk Wetboek aangebrachte wijziging tot doel heeft beter rekening te houden met de werkelijkheid op het terrein. De Ministerraad sluit zich daarnaast volkomen aan bij de uiteenzettingen vervat in de memorie van de eisende partij voor het verwijzende rechtscollege. Hij voert aldus aan dat de in artikel 179 van de wet van 18 juni 2018 bepaalde overgangsbepaling de rechtszekerheid waarborgt en geen onevenredige gevolgen met zich meebrengt. Hij merkt op dat het mogelijk blijft om over te gaan van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling op voorwaarde dat er eenparigheid van de mede-eigenaars is, hetgeen een toepassing is van het beginsel van de bindende kracht van overeenkomsten.

- B -

Ten aanzien van de in het geding zijnde bepalingen en de context ervan

B.1. In het hoofdstuk van het oud Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom vormen de artikelen 577-3 tot 577-14 samen een afdeling II met als titel «Gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen», die voornamelijk de appartementsmede-eigendom betreft. Die artikelen hebben onder meer betrekking op de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde, op de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, op de algemene vergadering en de meerderheden die er zijn vereist naargelang van het soort beslissingen, en op de syndicus. Die artikelen zijn van dwingend recht (artikel 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek).

B.2. Bij artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was 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 » (hierna : de wet van 18 juni 2018) kan echter worden afgeweken van de wettelijke regeling eigen aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen die is opgenomen in de artikelen 577-3 tot 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek, voor zover (1) de aard van de goederen de toepassing van die bepalingen niet rechtvaardigt en (2) alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking. Die twee voorwaarden zijn cumulatief.

Artikel 577-3, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij de wet van 18 juni 2018, bepaalt :

« De beginselen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw of gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking ».

Met betrekking tot die afwijkingsmogelijkheid wordt in de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 « tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom » aangegeven :

« [Afdeling I] luidt : ‘ Gewone medeëigendom en gedwongen medeëigendom in het algemeen ’. Artikel 577-2 heeft immers betrekking enerzijds, in de paragrafen 1 tot 8, op de gewone medeëigendom en anderzijds, in de paragrafen 9 en 10, op alle onroerende goederen die het voorwerp zijn van een gedwongen medeëigendom, te weten goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Bepaalde onroerende goederen zijn van dergelijke aard dat de regeling omschreven in de nieuwe afdeling II, die in de instelling van een algemene vergadering voorziet, erop niet kan worden toegepast. Het gaat hierbij om goederen zoals een parking, een zwembad of een tuin.

Die goederen vallen dan misschien niet onder de toepassing van de bepalingen van afdeling II, maar zij blijven onderworpen aan de bepalingen van de §§ 9 en 10 van artikel 577-2 » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, pp. 4 en 5).

« De tekst van het eerste lid [van artikel 577-3] voorziet voortaan op duidelijke wijze in :

- het beginsel van de verplichte toepassing van de in het ontwerp voorgestelde regeling op ieder gebouw of op iedere groep van gebouwen die zich in medeëigendom bevinden;
- een mogelijke afwijking van dit beginsel op voorwaarde dat :

- zij wordt gerechtvaardigd door de goederen die zich in medeïgendom bevinden;
- ertoe wordt besloten met instemming van alle medeëigenaars.

Derhalve is afdeling II in beginsel van toepassing op alle gebouwen of groepen van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die ieder een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijk onroerende bestanddelen bevatten.

Deze definitie heeft in de eerste plaats betrekking op het klassieke geval van het in verdiepingen of appartementen gesplitste gebouw, opgericht op een gemeenschappelijke grond, alsook op het geval van het aldus gesplitste gebouw, opgericht volgens het stelsel van het recht van opstal, op een grond waarvan een derde zich de medeïgendom heeft voorbehouden. De definitie betreft ook het geval waarin twee of meer gesplitste gebouwen al dan niet op gemeenschappelijke grond zijn opgericht. Dat is wat in het opschrift van de afdeling hoofdzakelijk verstaan wordt onder ' groepen van gebouwen '.

Op te merken valt evenwel dat die regeling ook toepasselijk is op groepen van gebouwen die niet in verdiepingen of appartementen gesplitst zijn (bijvoorbeeld individuele villa's), maar ten dienste waarvan zich bepaalde onroerende goederen bevinden die in staat van medeïgendom zijn geplaatst (parkeerplaatsen, zwembad, tuin, enz.).

Dit is bijgevolg het beginsel van de wet, waarop evenwel een afwijking bestaat. Het zou immers niet passend zijn nadrukkelijk te bepalen dat alle voornoemde gevallen zonder onderscheid onder de toepassing vallen van het bepaalde in afdeling II. Het zou bijvoorbeeld niet logisch zijn dat twee burenedeëigenaars die een gemene leiding hebben aangelegd, een algemene vergadering zouden moeten oprichten, een syndicus aanstellen, enz. De regeling vervat in afdeling II zou evenzo niet passend zijn in het geval waarin twee medeëigenaars van een gebouw bestaande uit een benedenverdieping en een eerste verdieping beslissen twee privatieve appartementen in te richten, waarbij de grond, de buitenmuur, het dak, enz. in staat van medeïgendom blijven.

Derhalve kan worden afgezien van de toepassing van afdeling II, maar zulks uitsluitend indien aan de twee volgende voorwaarden is voldaan : de aard van het goed (een parking, een zwembad, een binnenplaats, een leidingnet) moet de toepassing van het in het ontwerp bepaalde statuut overbodig maken en alle medeëigenaars moeten akkoord gaan om de toepassing van die regels uit te sluiten.

Het gaat bijgevolg geenszins om een facultatief systeem waarvan de toepassing aan de vrije keuze van de betrokkenen wordt overgelaten.

De naleving van die dubbele voorwaarde is onderworpen aan het toezicht van de rechter. Indien deze laatste oordeelt dat de aard van de goederen in medeïgendom niet rechtvaardigt dat wordt afgeweken van de bepalingen van afdeling II, zal hij besluiten dat voornoemde bepalingen moeten worden toegepast, zelfs indien uitdrukkelijk de wens is geuit om het gebouw of de groep van gebouwen te onttrekken aan de toepassing van die regels. Het betreft hier louter een huldiging van het beginsel ' *Fraus omnia corrumpit* '.

De verwijzing, in het eerste lid, naar artikel 577-2, § 9, beoogt alleen duidelijk te stellen dat de gevallen bedoeld in afdeling II slechts een bijzondere toepassing zijn van de algemene rechtsfiguur van de gedwongen medeëigendom » (*ibid.*, pp. 8-10).

B.3.1. Artikel 577-3, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek is gewijzigd bij artikel 163 van de wet van 18 juni 2018. Ingevolge die wijziging bepaalt het dat kan worden afgeweken van de wettelijke regeling eigen aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, vastgelegd in de artikelen 577-3 tot 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek (1) indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt, (2) zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en (3) middels een basisakte waarin afzonderlijke privative delen worden ingesteld. Die drie voorwaarden zijn cumulatief.

Artikel 577-3, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 163 van de wet van 18 juni 2018, bepaalt :

« De beginselen met betrekking tot de gedwongen medeëigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Van deze afdeling kan worden afgeweken indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privative delen worden ingesteld ».

De wijziging van de afwijkingsmogelijkheid past in het kader van de vierde krachtlijn van de wet van 18 juni 2018, namelijk « op heel wat vlakken een verduidelijking aan de mede-eigenaars » (*Parl. St.*, Kamer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, p. 44). Met betrekking tot die wijziging wordt in de parlementaire voorbereiding van de wet van 18 juni 2018 aangegeven :

« De praktijk kent moeilijkheden om de gevallen te identificeren waarin kan worden afgeweken van de dwingende wet. Sommigen nemen het aantal kavels in aanmerking, maar de meerderheid van de rechtsleer geeft de voorkeur aan het vereenvoudigde beheer van de gemeenschappelijke onroerende onderdelen; [...]

Bijgevolg wordt voorgesteld om te verduidelijken dat de aard van de gemeenschappelijke gedeelten de afwijking kan rechtvaardigen, steeds met de instemming van alle mede-eigenaars. Het aantal kavels rechtvaardigt op zich een dergelijke afwijking van de toepassing van deze afdeling niet. Indien tot de afwijking wordt besloten, zal het gebouw of de groep gebouwen worden onderworpen aan het gemeen recht van de gedwongen mede-eigendom onder artikel 577-2, §§ 9 en 10 BW; men moet zich dus ervan vergewissen dat hier wel degelijk

sprake is van gemeenschappelijke gedeelten die bestemd zijn tot afzonderlijke privatieve gedeelten die juridisch bestaan : het verlijden van een basisakte is een vereiste.

Er is in de praktijk ook vastgesteld dat mede-eigenaars die in eerste instantie instemden met de afwijking daarop nadien terugkwamen, maar vooral dat de mede-eigenaars veranderen en dat nieuwkomers het aldus moeten stellen zonder een meer gedetailleerd en beschermend dwingend regime. Zodra één van de mede-eigenaars niet meer akkoord gaat zal de afwijking opnieuw ter discussie kunnen worden gesteld door dat geschil bij de magistraat aanhangig te maken » (*ibid.*, pp. 200-201).

B.3.2. Artikel 163 van de wet van 18 juni 2018 is op 1 januari 2019 in werking getreden (artikel 179/1 van de wet van 18 juni 2018).

Artikel 179, derde lid, van de wet van 18 juni 2018 stelt echter, bij wijze van overgangsbepaling, dat een afwijking van de artikelen 577-3 tot 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek waartoe geldig is beslist vóór 1 januari 2019, niet valt onder het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek. Artikel 179, derde lid, van de wet van 18 juni 2018 bepaalt :

« Een afwijking op de toepassing van de afdeling met als titel ‘ Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen ’ waartoe geldig is beslist voor de inwerkingtreding van deze titel, valt niet onder het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 577-3, eerste lid, laatste zin ».

De parlementaire voorbereiding van de wet van 18 juni 2018 vermeldt in dat verband :

« Het uitgangspunt voor de wetshervorming is dat ze onmiddellijke werking heeft. Er moet immers verhinderd worden dat twee stelsels gedurende vele decennia naast elkaar bestaan.

Uiteraard mag dit uitgangspunt echter geen afbreuk doen aan verworven posities. Zo mogen beslissingen van de algemene vergadering die vóór de inwerkingtreding van deze wet geldig zijn totstandgekomen, niet meer in het gedrang worden gebracht. Hetzelfde geldt voor een geldige uitsluiting van het toepassingsdomein die onder het oude artikel 577-3 BW is tot stand gekomen » (*Parl. St.*, Kamer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, p. 228).

B.4. De artikelen 577-3 tot 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek zijn opgeheven door de wet van 4 februari 2020 « houdende boek 3 ‘ Goederen ’ van het Burgerlijk Wetboek » (hierna : de wet van 4 februari 2020), die overeenstemmende bepalingen heeft ingevoerd in de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. Het verwijzende rechtscollege heeft echter

in de verwijzingsbeslissing geoordeeld dat uit de in artikel 37 van de wet van 4 februari 2020 bedoelde overgangsbepaling blijkt dat die bepalingen niet *ratione temporis* van toepassing zijn op het bodemgeschil.

Ten gronde

B.5. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag en uit de motieven van de verwijzingsbeslissing blijkt dat aan het Hof een vraag wordt gesteld over artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij artikel 163 van de wet van 18 juni 2018, in samenhang gelezen met artikel 179, derde lid, van dezelfde wet. Het Hof wordt gevraagd of die bepalingen bestaanbaar zijn met de artikelen 10, 11 en 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 Hof wordt meer bepaald verzocht om de situatie te vergelijken van mede-eigenaars die zijn onderworpen aan een afwijkende regeling, naargelang die regeling vóór of na 1 januari 2019 is ingesteld. Indien de afwijkende regeling is ingesteld na 1 januari 2019 kan een enkele mede-eigenaar opleggen dat de afwijkende regeling wordt beëindigd en dat de wettelijke regeling eigen aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen wordt toegepast (artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 163 van de wet van 18 juni 2018). Daarentegen is, in de interpretatie van het verwijzende rechtscollege, indien de afwijkende regeling is ingesteld vóór 1 januari 2019, de eenparigheid van de mede-eigenaars vereist om een einde te maken aan de afwijkende regeling en om de wettelijke regeling eigen aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen toe te passen (artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij artikel 163 van de wet van 18 juni 2018, in samenhang gelezen met artikel 179, derde lid, van dezelfde wet).

B.6.1. De Ministerraad doet gelden dat de in het geding zijnde bepalingen in die zin kunnen worden geïnterpreteerd dat, ongeacht de datum waarop de afwijkende regeling is ingesteld, een enkele mede-eigenaar de overgang van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling kan opleggen, zodat het in het geding zijnde verschil in behandeling onbestaande is.

B.6.2. Het komt in de regel aan het verwijzende rechtscollege toe de bepalingen die het toepast te interpreteren, onder voorbehoud van een kennelijk verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepalingen.

Het verwijzende rechtscollege interpreteert de in het geding zijnde bepalingen zo dat, indien de afwijkende regeling is ingesteld vóór 1 januari 2019, de eenparigheid van mede-eigenaars vereist is om over te gaan van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling.

Het Hof onderzoekt de prejudiciële vraag in de interpretatie van het verwijzende rechtscollege, die niet kennelijk verkeerd is.

B.7. Het Hof onderzoekt allereerst de bestaanbaarheid van het in B.5 vermelde verschil in behandeling met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zoals gewaarborgd bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.8. 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.

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 er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.9. Het staat in beginsel aan de wetgever om, wanneer hij beslist nieuwe regelgeving in te voeren, te beoordelen of het noodzakelijk of opportuun is die beleidswijziging vergezeld te doen gaan van overgangsmaatregelen. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie wordt slechts geschonden indien de overgangsregeling of de ontstentenis daarvan tot een verschil in behandeling leidt waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat of indien aan het vertrouwensbeginsel op buitensporige wijze afbreuk wordt gedaan.

Dat beginsel is nauw verbonden met het rechtszekerheidsbeginsel, dat de wetgever verbiedt om zonder objectieve en redelijke verantwoording afbreuk te doen aan het belang van de rechtsonderhorigen om in staat te zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen te voorzien.

B.10. In tegenstelling tot wat de Ministerraad aanvoert, wordt het Hof met de prejudiciële vraag niet verzocht om eenzelfde categorie van personen te vergelijken onder de gelding van twee achtereenvolgens toepasbare wetgevingen. Aan het Hof wordt een vraag gesteld over het verschil in behandeling dat voortvloeit uit de in artikel 179, derde lid, van de wet van 18 juni 2018 bedoelde overgangsbepaling, tussen twee verschillende categorieën van personen onder de gelding van de wetgeving die van toepassing is sinds 1 januari 2019 : enerzijds, de mede-eigenaars die zijn onderworpen aan een afwijkende regeling die is ingesteld na 1 januari 2019 en, anderzijds, de mede-eigenaars die zijn onderworpen aan een afwijkende regeling die is ingesteld voor 1 januari 2019. Indien de afwijkende regeling is ingesteld na 1 januari 2019, kan een enkele mede-eigenaar de overgang van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling opleggen, terwijl, indien de afwijkende regeling is ingesteld vóór die datum, de eenparigheid van mede-eigenaars vereist is om over te gaan van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling. De twee voormelde categorieën van personen zijn vergelijkbaar ten aanzien van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.11. Het in het geding zijnde verschil in behandeling berust op een objectief criterium van onderscheid, namelijk de datum waarop de afwijkende regeling is ingesteld.

B.12.1. Het Hof dient te onderzoeken of dat criterium pertinent is, gelet op het onderwerp van de in het geding zijnde bepalingen en de door de wetgever nagestreefde doelstellingen.

B.12.2. Uit de in B.3.1 aangehaalde parlementaire voorbereiding van de wet van 18 juni 2018 blijkt dat de wetgever niet alleen de mede-eigenaars heeft willen beschermen die zich eerst akkoord hebben verklaard met een afwijkende regeling en die het daar vervolgens niet langer mee eens zijn, maar ook en vooral de nieuwe mede-eigenaars heeft willen beschermen, met andere woorden diegenen die een kavel aankopen terwijl de afwijkende regeling reeds is ingesteld. De wetgever heeft aan elke mede-eigenaar het recht willen toekennen om de overgang van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling op te leggen, opdat een meer gedetailleerde en meer beschermende dwingende regeling hem niet zou worden ontzegd.

Wat betreft het overgangsrecht, blijkt uit de in B.3.2 aangehaalde parlementaire voorbereiding dat het hoofddoel van de wetgever erin bestaat dat de hervorming bij de wet van 18 juni 2018 een onmiddellijke werking heeft, zodat « wordt verhinderd dat twee stelsels gedurende veel decennia naast elkaar bestaan ».

Wanneer in diezelfde parlementaire voorbereiding wordt aangegeven dat zulks echter geen afbreuk mag doen aan de « verworven posities » en dat zulks een afwijking waartoe geldig is beslist volgens de vroegere wetgeving niet in het gedrang mag brengen, heeft die vermelding betrekking op de twee andere wijzigingen die de wet van 18 juni 2018 heeft aangebracht in de afwijkingsmogelijkheid, namelijk de wijziging volgens welke het de aard van de gemeenschappelijke delen is die de afwijking moet rechtvaardigen en de wijziging betreffende de opstelling van een basisakte waarin afzonderlijke privatieve delen worden ingesteld. De wetgever heeft aldus gewild dat een afwijking waartoe geldig is beslist volgens de vroegere wetgeving niet in het gedrang kan worden gebracht om de enkele reden dat zij niet overeenstemt met hetgeen de wet van 18 juni 2018 op die twee punten vereist. Het voormelde uittreksel uit de parlementaire voorbereiding heeft daarentegen geen betrekking op het recht dat aan elke mede-eigenaar wordt toegekend om de overgang van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling op te leggen.

De beginselen van rechtszekerheid en gewettigd vertrouwen vereisen overigens niet dat wordt bepaald dat dat recht niet van toepassing is indien de afwijkende regeling is ingesteld vóór 1 januari 2019. Aangezien er reeds vóór de inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2018 sprake was van een regeling die afwijkt van de meer gedetailleerde en meer beschermende dwingende bepalingen, konden de betrokken mede-eigenaars er niet wettig op vertrouwen dat het recht, in het bijzonder de voorwaarden voor het behoud van de afwijkende regeling, ongewijzigd blijft op dat punt. Er kunnen immers geen legitieme verwachtingen zijn ten aanzien van het behoud van een regeling die afwijkt van regels die de wetgever zelf als « dwingend » kwalificeert (artikel 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek).

B.12.3. Hieruit volgt dat het in het geding zijnde verschil in behandeling berust op een criterium van onderscheid dat niet pertinent is, gelet op het onderwerp van de in het geding zijnde bepalingen en de door de wetgever nagestreefde doelstellingen.

B.13. Artikel 179, derde lid, van de wet van 18 juni 2018 is niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre het verhindert dat, wanneer een afwijking van de wettelijke regeling eigen aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen geldig is beslist vóór 1 januari 2019, een einde wordt gemaakt aan die afwijking op vraag van een enkele mede-eigenaar.

Die vaststelling van ongrondwettigheid heeft tot gevolg dat een enkele mede-eigenaar de overgang van de afwijkende regeling naar de wettelijke regeling kan opleggen, ook wanneer de afwijkende regeling is ingesteld vóór 1 januari 2019.

B.14. Uit wat voorafgaat, blijkt dat het klaarblijkelijk niet langer nuttig is voor de oplossing van het voor het verwijzende rechtscollege hangende geschil om te onderzoeken of artikel 577-3, eerste lid, tweede zin, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij artikel 163 van de wet van 18 juni 2018, in samenhang gelezen met artikel 179, derde lid, van dezelfde wet, bestaanbaar 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. Op dat punt behoeft de prejudiciële vraag derhalve geen antwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

- Artikel 179, derde lid, 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 » schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre het verhindert dat, wanneer een afwijking van de wettelijke regeling eigen aan de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen geldig is beslist vóór 1 januari 2019, een einde wordt gemaakt aan die afwijking op vraag van een enkele mede-eigenaar.

- Voor het overige behoeft de prejudiciële vraag 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 27 juni 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Frank Meersschaut

Pierre Nihoul