

# WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

## GRONDWETTELIJK HOF

[2020/201272]

### Uittreksel uit arrest nr. 30/2020 van 20 februari 2020

Rolnummer 7084

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

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

#### I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

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

(...)

#### II. In rechte

(...)

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

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

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

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

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

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

Het verslag van de Kamercommissie voor de Justitie vermeldt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4.7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Die vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond (artikel 577-9, § 2, van het Burgerlijk Wetboek). De vrederechter houdt aldus toezicht op de beslissing van de algemene vergadering (artikel 591, 2<sup>o</sup>bis, van het Gerechtelijk Wetboek). Hij beschikt daarbij niet over een opportuniteitsoordeel, maar hij kan de nietigheid van de beslissing bevelen indien hij van oordeel is dat de inmenging in het eigendomsrecht van bepaalde eigenaars niet evenredig is met het nagestreefde doel. Hierbij dient hij onder meer rekening te houden met het nadeel dat voor de eigenaars en andere betrokkenen uit de eigendomsbeperking voortvloeit, enerzijds, en met de ernst van de in het geding zijnde belangen van hygiëne en veiligheid en de dwingende aard van de naleving van de wettelijke normen, anderzijds. De vrederechter kan de beslissing ook wijzigen en de compensatie vaststellen wanneer een mede-eigenaar afstand doet van zijn kavel zonder dat een onderling akkoord is bereikt over die compensatie.

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

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

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

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

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

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

Bijgevolg dienen de andere middelen niet te worden onderzocht.

Om die redenen,

het Hof

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

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

De griffier,

F. Meersschaut

De voorzitter,

A. Alen

## COUR CONSTITUTIONNELLE

[2020/201272]

### Extrait de l'arrêt n° 30/2020 du 20 février 2020

Numéro du rôle : 7084

*En cause* : le recours en annulation de l'article 167, 7<sup>o</sup>, de la loi du 18 juin 2018 « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges » (modification de l'article 577-7 du Code civil), introduit par la SA « Service & Development Group Belgium ».

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents A. Alen et F. Daoût, et des juges L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen et M. Pâques, et, conformément à l'article 60bis de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, du juge émérite E. Derycke, assistée du greffier F. Meersschaut, présidée par le président A. Alen,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. *Objet du recours et procédure*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 20 décembre 2018 et parvenue au greffe le 21 décembre 2018, la SA « Service & Development Group Belgium », assistée et représentée par Me F. Baudoncq, avocat au barreau de Louvain, a introduit un recours en annulation de l'article 167, 7<sup>o</sup>, de la loi du 18 juin 2018 « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges » (modification de l'article 577-7 du Code civil), publiée au *Moniteur belge* du 2 juillet 2018.

(...)

II. *En droit*

(...)

B.1.1. La disposition attaquée est une des dispositions concernées par la réforme du droit des appartements. Ce droit s'applique aux immeubles « dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs » (article 577-3, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil).

La disposition attaquée porte sur les majorités requises à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires d'un immeuble à appartements. Les décisions de l'assemblée générale sont prises tantôt à la majorité simple, tantôt à la majorité qualifiée (deux tiers ou quatre cinquièmes des voix), et dans d'autres cas encore, à l'unanimité des voix.

B.1.2. L'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du Code civil précise les matières au sujet desquelles l'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix. La disposition attaquée ajoute à ces matières une décision qui, en règle générale, requiert l'unanimité des voix, à savoir la décision de démolition ou de reconstruction totale de l'immeuble.

Cette règle reste inchangée, mais, à partir de l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, l'assemblée générale peut décider à la majorité des quatre cinquièmes des voix au sujet :

« h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 ».

B.1.3. En d'autres termes, la disposition attaquée prévoit une exception à la règle de l'unanimité des voix, lorsque des raisons, fondées, de salubrité ou de sécurité, ou le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales le justifient. Dans d'autres circonstances, l'unanimité des voix reste requise.

Le rapport de la commission de la Justice de la Chambre mentionne :

« Étant donné le vieillissement du parc immobilier, de nombreuses copropriétés ont également besoin d'importants travaux de remise en état ou en auront besoin dans les années à venir. Certains spécialistes mettent en lumière les avantages d'une démolition-reconstruction par rapport à une rénovation traditionnelle. C'est pourquoi la démolition-reconstruction d'un bâtiment sera possible moyennant une majorité de 4/5 des voix à l'assemblée générale. L'unanimité n'est par conséquent plus nécessaire si le bâtiment doit être démoli pour des raisons d'hygiène ou de sécurité ou si les travaux de mise aux normes légales du bâtiment s'avèrent être extrêmement coûteux. L'objectif est d'améliorer ainsi la qualité de vie et la sécurité des habitants. Les stratégies purement immobilières privant le copropriétaire de sa propriété sont donc exclues » (*Doc. Parl.*, Chambre, 2017-2018, DOC 54-2919/006, p. 10).

B.1.4. La disposition attaquée est une des dispositions visées par la réforme du droit des appartements, opérée par le titre 6 de la loi du 18 juin 2018 « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges », dont les lignes directrices sont « la flexibilisation du fonctionnement de l'association des copropriétaires et de ses organes, l'optimisation de l'efficacité au sein des associations de copropriétaires, le rééquilibrage au sein de la copropriété et des éclaircissements divers apportés aux copropriétaires » (*Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, DOC 54-2919/001, pp. 3-4).

Ainsi considérée, la disposition attaquée s'inscrit dans le cadre de la politique menée par le législateur, qui, en rendant le processus décisionnel entre copropriétaires plus souple, tend à contribuer à la transition d'immeubles à appartements vétustes vers un parc immobilier moderne et durable et à augmenter ainsi la qualité de vie et la sécurité des habitants.

La démolition et la reconstruction d'immeubles vétustes peuvent, à cet égard, être plus avantageuses qu'une rénovation traditionnelle « en termes de coût, de maîtrise du budget et de performances énergétiques » (*ibid.*, p. 216).

B.2. Le premier moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 1<sup>er</sup> du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et avec les principes de bonne réglementation, en particulier avec le principe de la sécurité juridique, avec le principe de la motivation et avec le principe du raisonnable.

B.3.1. Dans la première branche du premier moyen, la partie requérante dénonce tant une identité de traitement qu'une différence de traitement.

L'identité de traitement porte sur l'absence d'une exception pour les petits immeubles à appartements et pour les appartements mis en location ou grevés d'une saisie ou d'une hypothèque.

La différence de traitement concerne une comparaison entre les règles de droit commun de la copropriété forcée (article 577-2, § 9 et 10, du Code civil) et les règles contenues dans la disposition attaquée (article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, h), du même Code).

B.3.2. Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. Ce principe s'oppose, par ailleurs, à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure critiquée, sont essentiellement différentes.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.3.3. L'assouplissement du processus décisionnel entre copropriétaires, dans certains cas, lorsqu'il s'agit de décider la démolition et la reconstruction de l'immeuble constitue une mesure pertinente pour éviter qu'un ou plusieurs copropriétaires puissent bloquer certaines décisions qui sont nécessaires pour garantir la salubrité ou la sécurité de l'immeuble ou pour mettre celui-ci en conformité aux dispositions légales. Le simple constat que, dans certains cas, à savoir lorsque l'immeuble compte moins de cinq lots, un seul copropriétaire peut encore bloquer de telles décisions ne peut en soi porter atteinte à la justification raisonnable de la mesure. En effet, l'éventualité de votes négatifs est inhérente à chaque exigence de majorité.

Pour des motifs analogues, le constat que la quote-part de certains copropriétaires dans les parties communes n'est pas quitte et libre de toute charge ne saurait porter atteinte à la justification raisonnable de la mesure. Le législateur peut en effet prévoir des règles générales de majorité, sans avoir chaque fois à prévoir des exceptions ou des règles dérogatoires dans des situations particulières et dans des hypothèses spécifiques.

Enfin, la différence de traitement entre les copropriétaires relevant du régime de droit commun de la copropriété forcée et les copropriétaires relevant du droit des appartements est raisonnablement justifiée par l'objectif spécifique du législateur qui consiste à contribuer à la transition d'immeubles à appartements vétustes vers un parc immobilier moderne et durable.

B.3.4. Le premier moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

B.4.1. Dans la deuxième branche du premier moyen, la partie requérante dénonce une ingérence discriminatoire dans le droit de propriété.

B.4.2. L'article 1<sup>er</sup> du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme dispose :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

B.4.3. L'article 1<sup>er</sup> du Protocole précité offre une protection non seulement contre une expropriation ou une privation de propriété (premier alinéa, seconde phrase) mais également contre toute ingérence dans le droit au respect des biens (premier alinéa, première phrase) et contre toute réglementation de l'usage des biens (second alinéa).

L'assouplissement du processus décisionnel entre copropriétaires, prévu par la disposition attaquée, lorsqu'il s'agit de décider de la démolition ou de la reconstruction totale d'un immeuble à appartements règle « l'usage des biens conformément à l'intérêt général », au sens de l'article 1<sup>er</sup>, second alinéa, du Premier protocole additionnel, et relève donc du champ d'application de cette disposition conventionnelle.

B.4.4. Toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

B.4.5. Il ressort des travaux préparatoires cités en B.1.4 que la mesure attaquée tend, par un assouplissement du processus décisionnel entre copropriétaires, à stimuler la rénovation du parc immobilier vétuste, à accélérer sa mise en conformité aux normes légales et à augmenter ainsi la qualité de vie et la sécurité des habitants. Cette mesure poursuit donc un objectif légitime dicté par l'intérêt général.

B.4.6. Il ressort du texte de la disposition attaquée que la décision de démolition ou de reconstruction totale d'un immeuble doit, en règle générale, être prise à l'unanimité des voix par l'assemblée générale des copropriétaires. Le législateur n'a dérogé à ce principe que dans trois cas exceptionnels : lorsque la nécessité d'une telle décision est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité de l'immeuble ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

B.4.7. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive prise par l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (article 577-9, § 2, du Code civil). Le juge de paix contrôle ainsi la décision prise par l'assemblée générale (article 591, 2<sup>o</sup> bis, du Code judiciaire). A cet égard, il ne peut statuer en opportunité, mais il peut ordonner la nullité de la décision s'il estime que l'ingérence dans le droit de propriété de certains propriétaires n'est pas proportionnée à l'objectif poursuivi. Dans ce cadre, il doit notamment tenir compte, d'une part, du préjudice qui découle de la restriction de propriété pour les propriétaires et pour d'autres intéressés et, d'autre part, de la gravité des intérêts en cause en matière de salubrité et de sécurité et du caractère contraignant du respect des normes légales. Le juge de paix peut aussi modifier la décision et fixer la compensation lorsqu'un copropriétaire abandonne son lot sans qu'un commun accord ait été conclu sur cette compensation.

B.4.8. Le législateur n'a tempéré le principe de l'unanimité des voix que dans une mesure limitée. La décision de démolition ou de reconstruction totale d'un immeuble requiert toujours une majorité des quatre cinquièmes des voix, alors qu'une majorité des deux tiers des voix suffit en ce qui concerne certaines autres décisions.

En outre, chaque copropriétaire peut, en vertu de la disposition attaquée, abandonner son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Cet abandon peut, le cas échéant, « dans un souci d'équilibre entre les intérêts en présence » (*Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, DOC 54-2919/001, p. 216) être assorti d'« une compensation fixée de commun accord ou par le juge » (article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, h), deuxième phrase, du Code civil).

B.4.9. Il ressort de ce qui précède que le législateur a tenu compte de l'intérêt du copropriétaire qui s'oppose à la décision de démolition ou de reconstruction totale de l'immeuble. Afin d'instaurer un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et celles de la protection du droit au respect des biens, le législateur doit toutefois, eu égard à l'importance de l'ingérence dans le droit de propriété, prévoir des garanties supplémentaires.

Étant donné que la disposition attaquée peut avoir pour effet de contraindre un copropriétaire à renoncer à son droit de propriété, il doit être prévu que l'association des copropriétaires saisisse, de sa propre initiative, le juge de paix de sa décision, par dérogation à l'article 577-9, § 2, précité, du Code civil et que le juge de paix puisse contrôler la légalité de cette décision et, le cas échéant, demander l'avis d'un expert sur le caractère approprié du montant de la compensation.

B.4.10. Dans cette mesure, le premier moyen, en sa deuxième branche, est fondé.

B.5. Étant donné que la disposition attaquée constitue un ensemble indissociable, celle-ci doit dès lors être annulée entièrement.

Par conséquent, les autres moyens ne doivent pas être examinés.

Par ces motifs,

la Cour

annule l'article 167, 7<sup>o</sup>, de la loi du 18 juin 2018 « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges ».

Ainsi rendu en langue néerlandaise, en langue française et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 20 février 2020.

Le greffier,

F. Meersschaut

Le président,

A. Alen

## VERFASSUNGSGERICHTSHOF

[2020/201272]

### Auszug aus dem Entscheid Nr. 30/2020 vom 20. Februar 2020

Geschäftsverzeichnisnummer 7084

*In Sachen:* Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 167 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » (Abänderung von Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches), erhoben von der « Service & Development Group Belgium » AG.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten A. Alen und F. Daoût, und den Richtern L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen und M. Pâques, und dem emeritierten Richter E. Derycke gemäß Artikel 60bis des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschaut, unter dem Vorsitz des Präsidenten A. Alen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 20. Dezember 2018 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 21. Dezember 2018 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob die « Service & Development Group Belgium » AG, unterstützt und vertreten durch RA F. Baudoncq, in Löwen zugelassen, Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 167 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » (Abänderung von Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches), veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 2. Juli 2018.

(...)

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Die angefochtene Bestimmung ist Teil der Reform des Appartementrechts. Dieses Recht findet Anwendung auf Gebäude « an denen das Eigentumsrecht nach Losen aufgeteilt ist, die je einen privaten Gebäudeteil und einen gemeinschaftlichen Immobilienbestand umfassen » (Artikel 577-3 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches).

Die angefochtene Bestimmung bezieht sich auf die erforderlichen Mehrheiten in der Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft eines Appartementgebäudes. In manchen Fällen entscheidet die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit, in anderen Fällen mit qualifizierter Mehrheit (zwei Drittel oder vier Fünftel der Stimmen) und in gewissen Fällen ist eine einstimmige Entscheidung erforderlich.

B.1.2. Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 des Zivilgesetzbuches erwähnt die Angelegenheiten, in denen mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen entschieden wird. Die angefochtene Bestimmung fügt dem einen Regelungsbereich hinzu, für den in der Regel Einstimmigkeit erforderlich ist, nämlich bei einem Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes.

Diese Regel bleibt bestehen, jedoch kann die Generalversammlung nach dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung mit Vierfünftelmehrheit der Stimmen entscheiden:

« *h* » über den Abbruch oder den vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit oder aufgrund der Tatsache, dass die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen im Vergleich zum Wert des bestehenden Gebäudes übermäßig hoch sind. Ein Miteigentümer kann, gegebenenfalls gegen einen im gemeinsamen Einvernehmen oder vom Richter festgelegten Ausgleich, sein Los zu Gunsten der anderen Miteigentümer abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Falls die vorerwähnten Gründe nicht vorhanden sind, muss der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau gemäß den in § 3 beschriebenen Regeln einstimmig gefasst werden ».

B.1.3. Die angefochtene Bestimmung sieht mit anderen Worten eine Ausnahme von der Regel der Einstimmigkeit vor, wenn es gewichtige Gründe der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit gibt oder wenn die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen übermäßig hoch wären. In anderen Fällen ist weiterhin Einstimmigkeit erforderlich.

Im Bericht des Justizausschusses der Kammer heißt es:

« Étant donné le vieillissement du parc immobilier, de nombreuses copropriétés ont également besoin d'importants travaux de remise en état ou en auront besoin dans les années à venir. Certains spécialistes mettent en lumière les avantages d'une démolition-reconstruction par rapport à une rénovation traditionnelle. C'est pourquoi la démolition-reconstruction d'un bâtiment sera possible moyennant une majorité de 4/5 des voix à l'assemblée générale. L'unanimité n'est par conséquent plus nécessaire si le bâtiment doit être démolé pour des raisons d'hygiène ou de sécurité ou si les travaux de mise aux normes légales du bâtiment s'avèrent être extrêmement coûteux. L'objectif est d'améliorer ainsi la qualité de vie et la sécurité des habitants. Les stratégies purement immobilières privant le copropriétaire de sa propriété sont donc exclues » (*Parl. Dok.*, Chambre, 2017-2018, DOC 54-2919/006, S. 10).

B.1.4. Die angefochtene Bestimmung ist Teil einer Reform des Appartementrechts, die durch Titel 6 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » mit den Leitlinien « Flexibilisierung der Arbeit der Miteigentümergeinschaft und ihrer Organe, Optimierung der Effizienz innerhalb der Miteigentümergeinschaft, Neubalancierung innerhalb des Miteigentums und verschiedene Klarstellungen zugunsten der Miteigentümer » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, SS. 3-4) umgesetzt wurde.

So gesehen passt die angefochtene Bestimmung in die Politik des Gesetzgebers, mittels einer Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern zum Übergang der alten Appartementgebäude zu einem modernen und nachhaltigen Gebäudekomplex beizutragen und so die Wohnqualität und die Sicherheit der Bewohner zu steigern beziehungsweise zu erhöhen.

Der Abbruch und der Wiederaufbau alter Gebäude kann in diesem Zusammenhang vorteilhafter sein als eine traditionelle Renovierung « im Hinblick auf Kosten, Budgetverwaltung und Energieleistungen » (ebenda, S. 216).

B.2. Der erste Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention und mit den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Gesetzgebung, insbesondere dem Grundsatz der Rechtssicherheit, der Begründungspflicht und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

B.3.1. Im ersten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei sowohl eine Gleichbehandlung als auch eine Ungleichbehandlung an.

Die Gleichbehandlung bezieht sich auf das Fehlen einer Ausnahme für kleine Appartementgebäude und für Appartements, die vermietet oder mit einer Pfändung oder Hypothek belastet sind.

Die Ungleichbehandlung bezieht sich auf einen Vergleich zwischen der gemeinrechtlichen Regelung des Zwangsmiteigentums (Artikel 577-2 § 9 und 10 des Zivilgesetzbuches) und der in der angefochtenen Bestimmung enthaltenen Regelung (Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *h*) desselben Gesetzbuches.

B.3.2. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist. Dieser Grundsatz steht übrigens dem entgegen, dass Kategorien von Personen, die sich angesichts der beanstandeten Maßnahme in wesentlich verschiedenen Situationen befinden, in gleicher Weise behandelt werden, ohne dass hierfür eine angemessene Rechtfertigung vorliegt.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es wird gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.3.3. Die Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern hinsichtlich bestimmter Fälle unter Einführung der Möglichkeit, den Abbruch und den Wiederaufbau des Gebäudes zu beschließen, stellt eine sachdienliche Maßnahme dar, um zu vermeiden, dass ein oder einige Miteigentümer bestimmte Entscheidungen blockieren können, die notwendig sind, um die gesundheitliche Zuträglichkeit oder die Sicherheit des Gebäudes zu gewährleisten oder das Gebäude an die Gesetzesbestimmungen anzupassen. Die bloße Feststellung, dass in bestimmten Fällen, nämlich dann, wenn das Gebäude aus weniger als fünf Losen besteht, ein einziger Miteigentümer immer noch solche Entscheidungen blockieren könne, lässt als solche den Umstand unberührt, dass die Maßnahme sachlich gerechtfertigt ist. Die Möglichkeit von Gegenstimmen ist nämlich jedem Mehrheitserfordernis inhärent.

Aus ähnlichen Gründen lässt die Feststellung, dass der Anteil bestimmter Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen nicht frei und unbelastet sei, den Umstand unberührt, dass die Maßnahme sachlich gerechtfertigt ist. Der Gesetzgeber darf nämlich allgemeine Regeln zu den Mehrheitserfordernissen festlegen, ohne dass er für besondere Situationen und spezifische Konstellationen jeweils Ausnahmen oder abweichende Regeln vorsehen muss.

Schließlich ist die Ungleichbehandlung der Miteigentümer, die von der gemeinrechtlichen Regelung des Zwangsmiteigentums erfasst sind, und der Miteigentümer, die vom Appartementrecht erfasst sind, durch das besondere Ziel des Gesetzgebers, zum Übergang der alten Appartementgebäude zu einem modernen und nachhaltigen Gebäudekomplex beizutragen, sachlich gerechtfertigt.

B.3.4. Der erste Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.4.1. Im zweiten Teil des ersten Klagegrunds führt die klagende Partei einen diskriminierenden Eingriff in das Eigentumsrecht an.

B.4.2. Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält ».

B.4.3. Artikel 1 des vorerwähnten Zusatzprotokolls bietet nicht nur einen Schutz gegen eine Enteignung oder eine Eigentumsentziehung (Absatz 1 Satz 2), sondern auch gegen jeden Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums (Absatz 1 Satz 1) und gegen jede Regelung der Benutzung des Eigentums (Absatz 2).

Die in der angefochtenen Bestimmung vorgesehene Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern, die den Abbruch oder den vollständigen Wiederaufbau eines Appartementgebäude betrifft, regelt « die Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse » im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 des ersten Zusatzprotokolls und fällt folglich in den Anwendungsbereich dieser Konventionsbestimmung.

B.4.4. Jede Einmischung in das Eigentumsrecht muss ein billiges Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denjenigen des Schutzes des Rechtes auf Achtung des Eigentums zustande bringen. Es muss ein vernünftiger Zusammenhang der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen.

B.4.5. Aus den in B.1.4 angeführten Vorarbeiten ergibt sich, dass die angefochtene Bestimmung durch eine Flexibilisierung der Beschlussfassung unter Miteigentümern die Renovierung des alten Gebäudekomplexes stimulieren, dessen Anpassung an die gesetzlichen Normen beschleunigen und so die Wohnqualität und die Sicherheit der Bewohner steigern beziehungsweise erhöhen soll. Folglich verfolgt diese Maßnahme ein legitimes und auf dem Allgemeininteresse beruhendes Ziel.

B.4.6. Dem Wortlaut der angefochtenen Bestimmung lässt sich entnehmen, dass der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau von der Generalversammlung der Miteigentümer in der Regel einstimmig zu fassen ist. Der Gesetzgeber hat diesen Grundsatz nur in drei Ausnahmefällen durchbrochen: wenn es aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit des Gebäudes erforderlich ist, wenn es aus Gründen der Sicherheit des Gebäudes erforderlich ist oder wenn die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmung übermäßig hoch wären.

B.4.7. Jeder Miteigentümer kann beim Richter beantragen, einen ordnungswidrigen, betrügerischen oder unrechtmäßigen Beschluss der Generalversammlung für nichtig zu erklären oder abzuändern, wenn dieser Beschluss für ihn einen persönlichen Nachteil bedeutet. Diese Klage muss innerhalb von vier Monaten ab dem Datum, an dem die Generalversammlung stattgefunden hat, eingereicht werden (Artikel 577-9 § 2 des Zivilgesetzbuches). Der Friedensrichter ist daher dafür zuständig, einen Beschluss der Generalversammlung zu prüfen (Artikel 591 Nr. 2bis des Zivilgesetzbuches). Er kann dabei nicht über die Zweckmäßigkeit befinden, allerdings kann er den Beschluss für nichtig erklären, wenn er der Ansicht ist, dass der Eingriff in das Eigentumsrecht bestimmter Eigentümer nicht im Verhältnis zum verfolgten Ziel steht. In diesem Rahmen muss er unter anderem einerseits den Nachteil zu Lasten der Eigentümer und anderer betroffener Personen aufgrund der Eigentumsbeschränkung und andererseits die Wichtigkeit der in Frage stehenden Interessen der gesundheitlichen Zuträglichkeit und der Sicherheit sowie der zwingenden Natur der Einhaltung der gesetzlichen Normen berücksichtigen. Der Friedensrichter kann den Beschluss auch abändern und den Ausgleich festlegen, wenn ein Miteigentümer sein Los abtritt, ohne dass ein gegenseitiges Einvernehmen über diesen Ausgleich erreicht worden ist.

B.4.8. Der Gesetzgeber hat den Grundsatz der Einstimmigkeit nur in beschränktem Umfang durchbrochen. Der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau erfordert immer noch eine Vierfünftelmehrheit der Stimmen, während für bestimmte andere Beschlüsse eine Zweidrittelmehrheit der Stimmen ausreicht.

Außerdem kann jeder Miteigentümer nach der angefochtenen Bestimmung sein Los zugunsten der anderen Miteigentümer abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Diese Abtretung kann « aufgrund des Bestrebens, die einschlägigen Interessen miteinander zu versöhnen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, S. 216), gegebenenfalls gegen « einen im gemeinsamen Einvernehmen oder vom Richter festgelegten Ausgleich » (Artikel 577-7 § 1 Nr. 2 Buchstabe *h*) zweiter Satz des Zivilgesetzbuches).

B.4.9. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass der Gesetzgeber das Interesse des Miteigentümers berücksichtigt hat, der nicht mit dem Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes einverstanden ist. Um ein gerechtes Gleichgewicht zwischen den Erfordernissen des Allgemeininteresses und denen zum Schutz des Rechtes auf eine ungestörte Nutzung des Eigentums zu schaffen, muss der Gesetzgeber angesichts des einschneidenden Charakters des Eingriffs in das Eigentumsrecht gleichwohl zusätzliche Garantien vorsehen.

Da die angefochtene Bestimmung dazu führen kann, dass ein Miteigentümer sein Eigentumsrecht abtreten muss, muss festgelegt werden, dass die Miteigentümerversammlung ihren Beschluss abweichend von der Regelung im vorerwähnten Artikel 577-9 § 2 des Zivilgesetzbuches auf eigene Initiative beim Friedensrichter anhängig macht und dass der Friedensrichter über die Rechtmäßigkeit des Beschlusses befinden kann und dabei gegebenenfalls ein Sachverständigengutachten zur Angemessenheit des Ausgleichsbetrags einholen kann.

B.4.10. In dieser Hinsicht ist der zweite Teil des ersten Klagegrundes begründet.

B.5. Da die angefochtene Bestimmung eine untrennbare Einheit darstellt, ist sie auch insgesamt für nichtig zu erklären.

Folglich müssen die anderen Klagegründe nicht geprüft werden.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt Artikel 167 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Juni 2018 « zur Festlegung verschiedener Bestimmungen in Sachen Zivilrecht und von Bestimmungen zur Förderung alternativer Formen der Streitfalllösung » für nichtig.

Erlassen in niederländischer, französischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 20. Februar 2020.

Der Kanzler,

F. Meersschant

Der Präsident,

A. Alen