

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

13 april 2026

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
met betrekking tot de gedwongen mede-
eigendom van gebouwen of
groepen van gebouwen,
teneinde drempels voor de verduurzaming
van appartementen weg te nemen**

**Advies van de Raad van State
Nr. 78.992/2 van 31 maart 2026**

Zie:

Doc 56 **0849/ (2024/2025)**:
001: Wetsvoorstel van de heer Seuntjens.
002 en 003: Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

13 avril 2026

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil
en ce qui concerne la copropriété forcée
d'immeubles ou de groupes
d'immeubles afin d'éliminer
les obstacles à l'amélioration
de la durabilité des appartements**

**Avis du Conseil d'État
N° 78.992/2 du 31 mars 2026**

Voir:

Doc 56 **0849/ (2024/2025)**:
001: Proposition de loi de M. Seuntjens.
002 et 003: Amendements.

03494

| | |
|-------------|---|
| N-VA | : Nieuw-Vlaamse Alliantie |
| VB | : Vlaams Belang |
| MR | : Mouvement Réformateur |
| PS | : Parti Socialiste |
| PVDA-PTB | : Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique |
| Les Engagés | : Les Engagés |
| Vooruit | : Vooruit |
| cd&v | : Christen-Democratisch en Vlaams |
| Ecolo-Groen | : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen |
| Anders. | : Anders. |
| DéFI | : Démocrate Fédéraliste Indépendant |
| ONAFH/INDÉP | : Onafhankelijk-Indépendant |

| | | | |
|---|--|--|---|
| <i>Afkorting bij de nummering van de publicaties:</i> | | <i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i> | |
| DOC 56 0000/000 | Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer | DOC 56 0000/000 | Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi |
| QRVA | Schriftelijke Vragen en Antwoorden | QRVA | Questions et Réponses écrites |
| CRIV | Voorlopige versie van het Integraal Verslag | CRIV | Version provisoire du Compte Rendu Intégral |
| CRABV | Beknopt Verslag | CRABV | Compte Rendu Analytique |
| CRIV | Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) | CRIV | Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) |
| PLEN | Plenum | PLEN | Séance plénière |
| COM | Commissievergadering | COM | Réunion de commission |
| MOT | Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier) | MOT | Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige) |

**ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE
NR. 78.992/2 VAN 31 MAART 2026**

Op 2 maart 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de voorzitter van de Kamer van volksvertegenwoordigers verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een wetsvoorstel 'tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, teneinde drempels voor de verduurzaming van appartementen weg te nemen', ingediend door de heer Oskar SEUNTJENS (*Parl.St.*, Kamer, 2024-2025, nr. 56-0849/001) en over de amendementen nrs 1 tot 9, ingediend door de heer Oskar SEUNTJENS (*Parl.St.*, Kamer, 2025-2026, nr. 56-0849/002-003).

Het voorstel en de amendementen zijn door de tweede kamer onderzocht op 23 maart 2026. De kamer was samengesteld uit Patrick RONVAUX, kamervoorzitter, Christine HOREVOETS en Géraldine ROSOUX, staatsraden, Jacques ENGLEBERT, assessor, en Béatrice DRAPIER FACCO, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pauline LAGASSE, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Patrick RONVAUX.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 31 maart 2026.

*

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten 'op de Raad van State', gecoördineerd op 12 januari 1973, beperkt de afdeling Wetgeving zich, overeenkomstig artikel 84, § 3, van de gecoördineerde wetten, voornamelijk tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, de rechtsgrond[‡] en de vraag of de voorgeschreven vormvereisten zijn vervuld.

ONDERZOEK VAN HET VOORSTEL

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Het voorstel en de amendementen zijn gebaseerd op de volgende vaststelling:

“Het complexe besluitvormingsproces binnen de algemene vergadering zorgt er onder meer voor dat er te weinig zonnepanelen worden gelegd op appartementsgebouwen en dat er ook te weinig op een energiezuinige manier wordt gerenoveerd.

Daarenboven stelt zich een tweede probleem, namelijk dat niet elke eigenaar over dezelfde middelen beschikt om

[‡] Aangezien het om een wetsvoorstel en om amendementen daarop gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

**AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
N° 78.992/2 DU 31 MARS 2026**

Le 2 mars 2026, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Président de la Chambre des représentants à communiquer un avis dans un délai de trente jours sur une proposition de loi 'modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles afin d'éliminer les obstacles à l'amélioration de la durabilité des appartements', déposée par M. Oskar SEUNTJENS (*Doc. parl.*, Chambre, 2024-2025, n° 56-0849/001) et sur les amendements n°s 1 à 9, déposés par M. Oskar SEUNTJENS (*Doc. parl.*, Chambre, 2025-2026, n° 56-0849/002-003).

La proposition et les amendements ont été examinés par la deuxième chambre le 23 mars 2026. La chambre était composée de Patrick RONVAUX, président de chambre, Christine HOREVOETS et Géraldine ROSOUX, conseillères d'État, Jacques ENGLEBERT, assesseur, et Béatrice DRAPIER FACCO, greffier.

Le rapport a été présenté par Pauline LAGASSE, auditrice.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Patrick RONVAUX.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 31 mars 2026.

*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite essentiellement son examen à la compétence de l'auteur de l'acte, au fondement juridique[‡] ainsi qu'à l'accomplissement des formalités prescrites, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées.

EXAMEN DE LA PROPOSITION

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1. La proposition et ses amendements se fondent sur le constat suivant:

“La complexité du processus décisionnel au sein de l'assemblée générale a notamment pour effet que trop peu de panneaux solaires sont installés sur les toits des immeubles à appartements et que ces derniers sont trop peu rénovés dans un souci de sobriété énergétique.

À cela s'ajoute un second problème, à savoir que tous les propriétaires n'ont pas les moyens de financer ce type

[‡] S'agissant d'une proposition de loi et d'amendements, on entend par “fondement juridique” la conformité aux normes supérieures.

dit soort investeringen, naast de gewone onderhoudswerken, te financieren. Op die manier worden beslissingen uitgesteld, waardoor ook de andere gezinnen, die hun energieverbruik door middel van renovatie willen laten dalen, worden getroffen.”

“Om de uitdagingen inzake verduurzaming aan te kunnen voeren het voorstel en de amendementen verschillende maatregelen in die in hoofdzaak¹ betrekking hebben op enerzijds de inperking van de opt-out betreffende het reservekapitaal (artikel 2, 2°, van het voorstel) alsook de expliciete mogelijkheid om dat reservekapitaal aan te wenden voor “op energetisch vlak batige ingrepen” (artikel 2, 1°, van het voorstel), en anderzijds een wijziging van de meerderheden die vereist zijn voor beslissingen inzake “op energetisch vlak batige ingrepen” (amendement nr. 9).

2.1. Artikel 3.86, § 3, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek luidt:

“Onder ‘reservekapitaal’ wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.”

Na de wijzigingen die door het voorgestelde artikel 2, 1°, worden doorgevoerd, zal dat reservekapitaal het mogelijk maken niet-periodieke uitgaven te doen die expliciet verband houden met “op energetisch vlak batige ingrepen”.

In vergelijking met de momenteel geldende definitie van de niet-periodieke uitgaven die door het reservekapitaal moeten worden gedekt – een definitie die niet exhaustief maar enuntiatief is – doet het voorgestelde artikel 2, 1°, niets anders dan daar expliciet uitgaven aan toe te voegen die mogelijk al onder de uitgaven vallen waarvoor de reserve bestemd is.

De wetgever wordt bijgevolg verzocht opnieuw na te gaan wat de meerwaarde van die bepaling is.

2.2. Artikel 3.86, § 3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek luidt:

“De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.”

Krachtens artikel 3.86, § 3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek mag de jaarlijkse bijdrage aan het reservekapitaal “niet lager (...) zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar”. Desalniettemin stelt die bepaling dat “de vereniging

¹ Naast artikel 3 van het voorstel en amendement nr. 8, die betrekking hebben over de informatie die moet worden meegedeeld bij de overdracht van een kavel.

d’investissements, en plus des travaux d’entretien courants. En conséquence, les décisions sont reportées, si bien que les autres ménages qui voudraient diminuer leur consommation énergétique en rénovant leur logement sont également touchés.”

Afin de “pouvoir relever les défis inhérents à la durabilité”, la proposition et ses amendements instaurent différentes mesures concernant essentiellement¹, d’une part, la limitation de la possibilité de ne pas constituer un fonds de réserve (article 2, 2°, de la proposition) et le fait de prévoir expressément la possibilité d’affecter ce fonds de réserve aux “travaux d’efficacité énergétique” (article 2, 1°, de la proposition) et, d’autre part, une modification des majorités requises pour les “travaux d’efficacité énergétique” (amendement n° 9).

2.1. Selon l’article 3.86, § 3, alinéa 3, du Code civil,

“[o]n entend par ‘fonds de réserve’, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d’un ascenseur ou la pose d’une nouvelle chape de toiture”.

Tel qu’il sera modifié par l’article 2, 1°, proposé, ce fonds de réserve permettra de faire face à des dépenses non périodiques expressément liées à des “travaux d’efficacité énergétique”.

Au regard de la définition actuellement en vigueur, non exhaustive mais exemplative, des dépenses non périodiques appelées à être couvertes par le fonds de réserve, l’article 2, 1°, proposé se limite à y inclure expressément des dépenses qui pourraient déjà faire partie de celles auxquelles ce fonds est affecté.

Le législateur est par conséquent invité à réévaluer la plus-value de cette disposition.

2.2. Selon l’article 3.86, § 3, alinéa 1^{er}, du Code civil,

“[l]’association des copropriétaires ne peut avoir d’autre patrimoine que les meubles nécessaires à l’accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l’administration de l’immeuble ou du groupe d’immeubles bâtis. Le patrimoine de l’association des copropriétaires est composé, au minimum, d’un fonds de roulement et d’un fonds de réserve”.

En vertu de l’article 3.86, § 3, alinéa 4, du Code civil, la contribution annuelle au fonds de réserve “ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l’exercice précédent”. Néanmoins, cette disposition prévoit que “l’association des copropriétaires peut

¹ Outre l’article 3 de la proposition, et l’amendement n°8, qui concernent les informations à communiquer lors de la transmission d’un lot.

van mede-eigenaars (...) met een [viervijfdemeerderheid] van de stemmen [kan] beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen”.

Het voorgestelde artikel 2, 2°, wijzigt artikel 3.86, § 3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek zodat de mogelijkheid om met een viervijfdemeerderheid van de stemmen te beslissen geen reservekapitaal aan te leggen, nog enkel geldt voor mede-eigendommen die bestaan uit “minder dan drie kavels, kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld”. Bij amendement nr. 2 wordt dat aantal van drie kavels opgetrokken tot 20 kavels.²

Die laatste maatregel volgt, los van het aantal kavels waarop hij betrekking heeft, uit de volgende vaststelling:

“[E]r [is] nood aan significante reservekapitalen, die heden ofwel niet bestaan, ofwel te beperkt zijn qua omvang. Een inperking van de opt-out tot verenigingen van mede-eigenaars waarvan de mede-eigendom bestaat uit minder dan drie kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld) is dan ook een belangrijke eerste stap bij het wegnemen van drempels voor de verduurzaming van appartementsgebouwen.

Wij voegen ook op energetisch vlak batige ingrepen toe als bestemming voor het reservekapitaal.

Het begrip ‘op energetisch vlak batige ingrepen’ wordt trouwens gedefinieerd als het geheel van de werkzaamheden en vernieuwingen die nodig zijn om tot een verduurzaming en verbetering van de energieprestatie van het gebouw of de gebouwen te komen, met als niet-limitatieve voorbeelden isolatie, zonnepanelen en warmtepompen.”

Het voorgestelde artikel 2, 2°, heeft dan ook tot gevolg dat de mogelijkheid om met een viervijfdemeerderheid van de stemmen geen reservekapitaal aan te leggen, voortaan alleen toegestaan wordt voor mede-eigendommen die uit minder dan 20 kavels bestaan. De wettelijke verplichting om een reservekapitaal aan te leggen wordt dus zeer sterk veralgemeend doordat alle mede-eigenaars van twintig kavels en meer iedere mogelijkheid wordt ontnomen om, zelfs met een versterkte meerderheid, te beslissen een dergelijke reserve niet aan te leggen.

² Aangezien de steller van het voorstel tevens de indiener van de amendementen is, heeft de afdeling Wetgeving het voorstel en de amendementen beschouwd als een onlosmakelijk geheel. Zij heeft haar onderzoek van het voorstel dus gericht op de tekst zoals die uit de amendementen voortvloeit, en heeft de passages van het dispositief van het voorstel die na de amendementen geen bestaansredenen meer hebben, dan ook niet onderzocht. Ze is op dezelfde wijze te werk gegaan voor de amendementen die ofwel ingetrokken zijn (de ingetrokken amendementen zijn niet onderzocht) ofwel gesubamendeerd zijn bij daaropvolgende amendementen (de passages van het dispositief van de amendementen die na de subamendering geen bestaansredenen meer hebben, zijn niet onderzocht). De onderzochte tekst van het voorgestelde artikel 3.86, § 3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek is dan ook de versie waarin 20 kavels vermeld worden, zoals dat voortvloeit uit amendement nr. 2.

décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire”.

L'article 2, 2°, proposé modifie l'article 3.86, § 3, alinéa 4, du Code civil afin de limiter la faculté de décider, à la majorité des quatre cinquièmes des voix, de ne pas constituer un fonds de réserve aux seules copropriétés comportant “moins de trois lots à l'exclusion des caves, des garages et des parkings”. L'amendement n° 2 porte ce nombre de trois lots à vingt lots.²

Indépendamment du nombre de lots sur lequel porte la mesure, cette dernière procède du constat selon lequel

“il sera nécessaire de disposer de fonds de réserve importants, ces fonds étant aujourd'hui inexistantes ou insuffisamment alimentés. La limitation du champ d'application de l'opt-out aux associations des copropriétaires dont la copropriété comporte moins de trois lots (à l'exclusion des caves, des garages et des parkings) constituera donc une première étape importante de la suppression des obstacles sur la voie de la durabilisation des immeubles à appartements.

Nous ajoutons par ailleurs les travaux d'efficacité énergétique à la liste des travaux auxquels le fonds de réserve peut être affecté.

La notion de “travaux d'efficacité énergétique” vise du reste l'ensemble des travaux et rénovations nécessaires pour assurer une plus grande durabilité et une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ou des immeubles. On peut notamment citer à cet égard l'isolation, les panneaux solaires et les pompes à chaleur”.

L'article 2, 2°, proposé a dès lors pour conséquence que la possibilité de ne pas constituer un fonds de réserve, à la majorité de quatre cinquièmes des voix, ne sera désormais autorisée que pour les copropriétés comportant moins de vingt lots. Est donc généralisée dans une très large mesure l'obligation légale de constituer un fonds de réserve, en privant l'ensemble des copropriétés de vingt lots et plus de toute possibilité de décider, même à une majorité renforcée, de ne pas constituer un tel fonds.

² Dans la mesure où les amendements à la proposition émanent de l'auteur de celle-ci, la section de législation a regardé la proposition et les amendements comme formant un tout indivisible. Elle a donc examiné la proposition dans sa rédaction résultant des amendements et elle n'a en conséquence pas examiné les parties du dispositif de la proposition qui n'ont plus de raison d'être après les amendements. La section de législation a procédé de la même manière pour les amendements qui ont été soit retirés (les amendements retirés n'ont pas été examinés) soit sous-amendés par des amendements subséquents (les parties du dispositif des amendements qui n'ont plus de raison d'être après avoir été sous-amendés n'ont pas été examinées). L'article 3.86, § 3, alinéa 4, proposé du Code civil a dès lors été examiné dans une rédaction se référant à un nombre de vingt lots, laquelle résulte de l'amendement n°2.

Die maatregel gaat bovendien niet gepaard met enige specifieke overgangsregeling. Hij brengt dus niet alleen de geldigheid in het gedrang van een beslissing geen reservekapitaal aan te leggen, die de vereniging van mede-eigenaars onder de vorige wetgeving nochtans rechtsgeldig met een viervijfdemeerderheid had genomen, maar houdt ook in dat de betrokken mede-eigenaars onmiddellijk een reservekapitaal moeten aanleggen.

Doordat de maatregel de mogelijkheid om na te gaan of al dan niet een reservekapitaal dient te worden aangelegd, afschaft, houdt hij een beperking in van het vrij beheer van het eigen patrimonium door de vereniging van mede-eigenaars, en bijgevolg van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Hij komt zodoende neer op een reglementering van het gebruik van de eigendom, dat gewaarborgd is bij artikel 1 van het Eerste aanvullend protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Het Grondwettelijk Hof merkt hierover op: "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."³

Volgens de toelichting is de bedoeling van de maatregel dat de mede-eigenaars het hoofd kunnen bieden aan grote uitgaven in verband met "op energetisch vlak batige ingrepen", wat op zich een wettig doel is. Het dispositief, zoals het voorgesteld wordt, blijkt niettemin geen rechtstreeks verband te leggen tussen het bestaan van een reservekapitaal in de mede-eigendom en het nemen van een beslissing door de vereniging van mede-eigenaars over energetisch batige ingrepen. De mogelijkheid bestaat namelijk dat enerzijds dat reservekapitaal prioritair moet dienen voor andere niet-periodieke uitgaven, en dat anderzijds energetisch batige ingrepen waartoe de vereniging van mede-eigenaars heeft besloten, gefinancierd worden door buitengewone kapitaalsoproepen die losstaan van het reservekapitaal.

De wetgever wordt dan ook verzocht in de toelichting bij het voorstel beter en nauwkeuriger aan te tonen dat de genomen maatregel passend en evenredig is ten aanzien van het nagestreefd doel.

3.1. Artikel 3.88 van het Burgerlijk Wetboek betreft de besluitvorming door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Paragraaf 1 van die bepaling luidt:

"De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2;

³ Zie bijvoorbeeld GwH 18 november 2021, nr. 165/2021, B.4. Zie in dezelfde zin GwH 10 november 2022, nr. 147/2022.

Cette mesure n'est, par ailleurs, assortie d'aucun régime transitoire spécifique, de sorte que, outre le fait qu'elle remettra en cause la validité d'une décision de ne pas constituer un fonds de réserve, pourtant valablement adoptée à la majorité des quatre cinquièmes, par l'association des copropriétaires sous l'empire de la législation antérieure, elle imposera la constitution immédiate d'un fonds de réserve pour les copropriétaires concernés.

En supprimant la faculté d'apprécier la nécessité ou non de constituer un fonds de réserve, la mesure proposée emporte une restriction dans la liberté de gestion, par l'association des copropriétaires, de son patrimoine et, partant, dans le droit au respect des biens et constitue une réglementation de leur usage garanti par l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme. Ainsi que la Cour constitutionnelle le rappelle, "[t]oute 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'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi"³.

Comme l'objectif poursuivi par la mesure semble être, d'après les développements, de permettre aux copropriétés de pouvoir faire face à des dépenses importantes liées aux "travaux d'efficacité énergétique", objectif légitime en soi, il convient néanmoins de constater que, tel qu'il est proposé, le dispositif ne présente pas de lien direct entre l'existence d'un fonds de réserve dans la copropriété et la prise de décision, par l'association des copropriétaires, quant à des travaux d'efficacité énergétique. En effet, d'une part, ce fonds de réserve pourrait devoir être affecté prioritairement à d'autres dépenses non périodiques et, d'autre part, des travaux d'efficacité énergétique pourraient, s'ils ont été décidés par l'association des copropriétaires, être financés par des appels de fonds extraordinaires, indépendants du fonds de réserve.

Le législateur est par conséquent invité à justifier davantage et de manière plus précise, dans les développements de la proposition, l'adéquation et la proportionnalité de la mesure prise au regard de l'objectif poursuivi.

3.1. L'article 3.88 du Code civil concerne la prise de décision par l'assemblée générale des copropriétaires.

Selon le paragraphe 1^{er} de cette disposition,

"[l]'assemblée générale décide:

1° à la majorité des deux tiers des voix:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2;

³ Voir par exemple C.C., 18 novembre 2021, n° 165/2021, B.4. Dans le même sens, C.C., 10 novembre 2022, n° 147/2022.

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2°;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;

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

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de volledige afbraak en 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.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2°;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2°;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix:

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots;

h) sous réserve de l'article 3.92, § 1^{er}, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, 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. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction

de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.”

Artikel 3.88, § 1, van het Burgerlijk Wetboek neemt gedeeltelijk de inhoud over van artikel 577-7 van het oud Burgerlijk Wetboek, betreffende de versterkte meerderheden die vereist zijn voor beslissingen in een gedwongen mede-eigendom, dat is ingevoerd bij de wet van 30 juni 1994. In de parlementaire voorbereiding van die wet staat het volgende te lezen:

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

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

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

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

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

(...).⁴

In verband met de vereiste versterkte drievierdemeerderheid – die een tweederdemeerderheid geworden is – stond in de parlementaire voorbereiding ook het volgende:

“Naast de louter bewarende maatregelen en de voorlopige daden van beheer die de gemeenschappelijke zaak aanbelangen en die tot de bevoegdheid behoren van de syndicus, welke alleen handelt (artikel 577-8, § 3, 4°), moet de vergadering de nodige bevoegdheid bezitten om, wel te verstaan met een voldoende grote meerderheid, te beslissen over werken die algemeen beschouwd het onroerend goed of de gemeenschappelijke voorzieningen moeten verbeteren of het rendement ervan verhogen.

(...)

⁴ *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1756/1, 19-20.

de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale”.

L'article 3.88, § 1^{er}, du Code civil reprend en partie le contenu de l'article 577-7 de l'ancien Code civil, relatif aux majorités renforcées requises pour les décisions dans une copropriété forcée, introduit par la loi du 30 juin 1994, dont les travaux préparatoires exposent:

“Il est évident que la saine gestion d'un immeuble divisé et l'intérêt bien compris des propriétaires appellent des pouvoirs de décision assez large dans des domaines dépassant la simple conservation de la chose commune: il faut aussi pallier à l'insuffisance des règlements de copropriété à cet égard, voire l'absence totale de clauses totales dans nombre de ceux-ci.

L'article 577-6 dispose déjà que l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Ce principe ne vaut cependant que pour les actes relevant de la simple conservation de la chose commune.

L'article 577-7 énumère ensuite les actes qui exigent une majorité qualifiée: il s'agit des actes d'administration large, et même des actes de disposition.

Il était logique d'imposer, en cette matière, un système de majorités renforcées, tout en laissant à la convention le soin de soumettre des décisions s'y rapportant à des conditions plus strictes encore.

Les actes visés peuvent, en effet, porter atteinte dans une certaine mesure au droit de propriété même des copropriétaires ou à tout le moins entraîner des dépenses importantes dont l'utilité peut être diversement appréciée par ceux-ci.

[...].⁴

S'agissant de l'exigence d'une majorité renforcée des trois quarts – devenue une majorité des deux tiers –, il était également précisé dans les travaux préparatoires:

“Indépendamment des actes à caractère purement conservatoire et des actes d'administration provisoire intéressant le bien commun et qui relèvent de la compétence du syndic agissant seul (article 577-8, § 3, 4°), l'assemblée doit être nanti des pouvoirs nécessaires pour décider, bien entendu à une majorité suffisamment large, de travaux utiles visant d'une manière générale à améliorer l'immeuble ou ses équipements communs ou à en accroître le rendement.

[...]

⁴ *Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, pp. 19-20.

Behalve indien het reglement van mede-eigendom met betrekking tot de stemming in nog strengere voorwaarden voorziet, moet de vergadering hier beslissen met een drie vierde meerderheid van de stemmen: over de werkzaamheden die niet behoren tot de daden van voorlopig beheer, waarover de syndicus zelf mag beslissen, kan de algemene vergadering derhalve ook niet bij gewone meerderheid van stemmen beslissen. (...).⁵

3.2. Amendement nr. 9 strekt ertoe in het voorstel een nieuw artikel 2/1 in te voegen tot wijziging van artikel 3.88, § 1, 1°, b), van het Burgerlijk Wetboek, zodat niet langer een tweederdemeerderheid van de uitgebrachte stemmen van de vereniging van mede-eigenaars nodig zou zijn voor beslissingen over “op energetisch vlak batige ingrepen”, maar een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zou volstaan.

Het amendement vult die bepaling ook aan met de definitie van “op energetisch vlak batige ingrepen”, waaronder moet worden begrepen:

“het geheel van de werkzaamheden en vernieuwingen aan de gemene delen die gericht zijn op de verbetering van de energieprestatie van het gebouw, met inbegrip van de daden van beschikking, de vestiging van zakelijke rechten en de verkrijging van onroerende goederen die hiertoe noodzakelijk zijn; de mogelijkheid om te beslissen over op energetisch vlak batige ingrepen bij volstrekte meerderheid geldt echter enkel voor zover de kostprijs van de ingreep 1. niet hoger ligt dan 0,5 % van de heropbouwwaarde van het gebouw en 2. opgeteld met de gecumuleerde kostprijs van de energetisch batige ingrepen van de voorbije 4 boekjaren niet hoger ligt dan 1,5 % van de heropbouwwaarde van het gebouw.”

Het amendement wordt als volgt verantwoord:

“Dit amendement strekt ertoe de besluitvorming over de energetische renovatie van appartementsgebouwen te deblokken, met oog voor zowel de klimaatdoelstellingen als de sociale bescherming van de mede-eigenaar. Het geeft uitvoering aan het regeerakkoord dat bepaalt dat het beslissingsproces wordt aangepast naar een gewone meerderheid voor energetische ingrepen.

De voorgestelde wijziging van artikel 3.88 BW rust op drie pijlers. Ten eerste de verlaging van de drempel naar een volstrekte meerderheid. De vereiste meerderheid voor ‘op energetisch vlak batige ingrepen’ wordt verlaagd van 2/3° naar een volstrekte meerderheid. De praktijk wijst uit dat noodzakelijke verduurzamingswerken vaak worden geblokkeerd door een blokkeringsminderheid, wat leidt tot de veroudering van het patrimonium.

Ten tweede een juridisch robuuste definitie. Om tegemoet te komen aan het advies van de FOD Justitie en de professoren goederenrecht, wordt de definitie van deze ingrepen niet in een apart artikel, maar rechtstreeks in artikel 3.88 BW opgenomen. Cruciaal is de expliciete uitbreiding van de definitie met ‘daden van beschikking, de vestiging van zakelijke

⁵ *Ibid.*, 20-21.

Sauf si les conditions de vote sont rendues plus sévères par le règlement de copropriété, l’assemblée doit ici statuer à la majorité des 3/4 des voix: les travaux qui ne relèvent pas des actes d’administration provisoire que le syndic peut décider, ne peuvent donc non plus être décidés par l’assemblée générale à la majorité simple des voix⁵.

3.2. L’amendement n° 9 tend à insérer un nouvel article 2/1 dans la proposition, qui modifierait l’article 3.88, § 1^{er}, 1°, b), du Code civil de telle sorte que les “travaux d’efficience énergétique” ne devraient plus être décidés à la majorité des deux tiers des voix de l’assemblée des copropriétaires, mais pourraient l’être à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L’amendement complète également cette disposition par la définition des “travaux d’efficience énergétique” conçus comme

“l’ensemble des travaux et des rénovations réalisés dans les parties communes et visant à améliorer les performances énergétiques de l’immeuble, y compris les actes de disposition, la constitution de droits réels et l’acquisition de biens immobiliers qui sont nécessaires à cette fin; la possibilité de décider des travaux d’efficience énergétique à la majorité absolue s’applique toutefois uniquement si le coût de ces travaux 1. n’est pas supérieur à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l’immeuble et 2. si ce coût, additionné au coût cumulé des travaux d’efficience énergétique des quatre exercices précédents, n’est pas supérieur à 1,5 % de la valeur de reconstruction de l’immeuble”.

L’amendement est justifié comme suit:

“Le présent amendement entend débloquer la prise de décision concernant la rénovation énergétique des immeubles à appartements, en tenant compte à la fois des objectifs climatiques et de la protection sociale des copropriétaires. Il met en œuvre l’accord de gouvernement, qui prévoit que le processus décisionnel sera modifié pour passer à une majorité simple pour les interventions énergétiques.

La modification proposée de l’article 3.88 du Code civil repose sur trois piliers. Premièrement, le passage à la majorité absolue. La majorité des deux tiers applicable aux “travaux d’efficience énergétique” est remplacée par la majorité absolue. La pratique montre en effet que les travaux de durabilisation nécessaires sont souvent bloqués par une minorité de blocage, ce qui entraîne le vieillissement du patrimoine.

Deuxièmement, nous proposons une définition juridiquement solide. Afin de tenir compte de l’avis du SPF Justice et des professeurs de droit des biens, la définition de ces travaux est inscrite directement dans l’article 3.88 du Code civil et non dans un article distinct. L’extension expresse de la définition aux “actes de disposition, (à) la constitution de droits réels

⁵ *Ibid.*, pp. 20-21.

rechten en de verkrijging van onroerende goederen'. Dit is noodzakelijk om een juridische impasse te vermijden. Zonder deze toevoeging zouden veel energetische ingrepen, zoals het plaatsen van zonnepanelen via een derde-investeerder (wat een recht van opstal vereist) of de aankoop van een warmtepomp (verkrijging van onroerend goed), alsnog een 4/5^e meerderheid vereisen op basis van artikel 3.88, § 1, 2^o, BW. Met deze wijziging maken we een specifieke uitzondering op de regels. Hierdoor volstaat voortaan een volstreekte meerderheid voor alle juridische stappen die nodig zijn om te verduurzamen. Onder energetisch batige ingrepen verstaan we onder andere het plaatsen van zonnepanelen, warmtepompen, batterijen en isolatie alsook het aanleggen van collectieve laadinfrastructuur en aansluiten op het warmtenet.

Ten derde, om te vermijden dat een nipte meerderheid disproportionele financiële lasten oplegt aan financieel kwetsbare eigenaars ('renoviction'), wordt de versoepelde meerderheid ingeperkt door een financiële cap, namelijk een objectief financieel plafond. Indien de investering hoger ligt dan 0,5 % van de heropbouwwaarde van het gebouw, blijft de beschermende 2/3^e meerderheid van kracht. De keuze voor de heropbouwwaarde volgt het advies van de academische experts. Het betreft een vast, geïndexeerd en objectief gegeven uit de brandpolis dat de werkelijke waarde en onderhoudsneed van het gebouw beter weerspiegelt dan de variabele werkingskosten.

De invoering van een drempel per investering (0,5 % van de heropbouwwaarde) is noodzakelijk, maar op zichzelf onvoldoende. Zonder een cumulatieve begrenzing in de tijd bestaat het risico dat een grote, kostelijke renovatie kunstmatig wordt opgesplitst in verschillende kleinere deelprojecten die elk afzonderlijk onder de drempel blijven. Hierdoor zou een gewone meerderheid (50 % + 1) jaar na jaar nieuwe investeringen kunnen opleggen, waardoor de totale financiële last voor de minderheid onhoudbaar wordt zonder dat de beschermende 2/3^e meerderheid ooit van toepassing is.

De academische experts en de Fednot hebben in hun adviezen uitdrukkelijk gewaarschuwd voor de sociale impact van de versoepeling en het risico op "renoviction" (gedwongen verkoop door te hoge renovatiekosten).

Door een cumulatief plafond van 1,5 % over een periode van vijf jaar in te voeren, wordt een evenwicht gevonden, met name ten eerste flexibiliteit. De VME kan nog steeds snel schakelen voor noodzakelijke, losstaande ingrepen (bijvoorbeeld plaatsen van laadpalen of zonnepanelen) met een gewone meerderheid.

Ten tweede, rechtszekerheid. De individuele mede eigenaar krijgt de garantie dat zijn financiële bijdrage onder de soepele 50 %-regel beperkt blijft tot een voorspelbaar maximumbedrag per vijf jaar. Voor elke uitgave die dit totaal plafond overstijgt, blijft een breed draagvlak (2/3^e meerderheid) vereist."

et (à) l'acquisition de biens immobiliers" est cruciale. Elle est nécessaire pour éviter une impasse juridique. Sans cet ajout, de nombreux travaux énergétiques, tels que l'installation de panneaux solaires par l'intermédiaire d'un tiers investisseur (ce qui nécessite un droit de superficie) ou l'achat d'une pompe à chaleur (acquisition d'un bien immobilier), nécessiteraient toujours une majorité des quatre cinquièmes sur la base de l'article 3.88, § 1^{er}, 2^o, du Code civil. Cette modification introduit une exception spécifique aux règles. Désormais, une majorité absolue suffira pour toutes les démarches juridiques nécessaires pour garantir la durabilité. On entend notamment par travaux d'efficacité énergétique l'installation de panneaux solaires, de pompes à chaleur, de batteries et d'une isolation, ainsi que la construction d'une infrastructure de recharge collective et le raccordement au réseau de chauffage.

Troisièmement, afin d'éviter qu'une majorité étroite n'impose des charges financières disproportionnées aux propriétaires financièrement vulnérables ("renoviction"), la majorité assouplie est limitée par un plafond financier objectif. Si l'investissement est supérieur à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble, la majorité protectrice des deux tiers reste en vigueur. Le recours à la valeur de reconstruction est fondé sur l'avis des experts universitaires. Il s'agit d'une donnée fixe, indexée et objective issue de la police d'assurance incendie qui reflète mieux la valeur réelle et les besoins d'entretien du bâtiment que les frais de fonctionnement variables.

L'introduction d'un seuil pour chaque investissement (0,5 % de la valeur de reconstruction) est nécessaire, mais insuffisante. En l'absence de limitation cumulative dans le temps, on risque d'être confronté à des situations dans lesquelles une rénovation importante et coûteuse sera artificiellement répartie en plusieurs sous-projets plus modestes, chacun restant en dessous du seuil. Cela permettra à une majorité simple (50 % + 1) d'imposer de nouveaux investissements année après année, rendant la charge financière totale intenable pour la minorité sans que la majorité protectrice des deux tiers puisse s'appliquer à un moment donné.

Dans leurs avis, les experts universitaires et la Fednot ont expressément mis en garde contre l'impact social de l'assouplissement et le risque de "renoviction" (vente forcée en raison de coûts de rénovation trop élevés).

L'introduction d'un plafond cumulatif de 1,5 % sur une période de cinq ans permettra de trouver un équilibre, tout d'abord en termes de flexibilité. L'ACP pourra toujours réagir rapidement en cas de travaux ponctuels nécessaires (par exemple, l'installation de bornes de recharge ou de panneaux solaires) en prenant une décision à la majorité simple.

Cette mesure aura également pour effet de renforcer la sécurité juridique. Le copropriétaire individuel aura la garantie que sa contribution financière, dans le cadre de la règle flexible des 50 %, sera limitée à un montant maximal prévisible par période de cinq ans. Pour toute dépense dépassant ce plafond total, un large soutien (majorité des deux tiers) restera nécessaire".

3.3. Het Grondwettelijk Hof heeft in arrest nr. 165/2021 van 18 november 2021 het volgende geoordeeld:

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

B.4. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.”⁶

Voor zover de voorgestelde maatregel ertoe strekt het besluitvormingsproces te versoepelen om te voorkomen dat energetisch batige ingrepen worden geblokkeerd, streeft het een legitiem doel na dat bijdraagt aan de verwezenlijking van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu, dat met name door artikel 23 van de Grondwet gewaarborgd wordt.

Het Grondwettelijk Hof heeft in arrest nr. 165/2021 van 18 november 2021 met betrekking tot de meerderheidsvereisten voor beslissingen die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van een gebouw genomen worden, op het volgende gewezen: “De wetgever heeft voorzien in een gradueel systeem waarbij de drempel van de te behalen meerderheid in verhouding staat tot de ernst van de inmenging in de rechten van de mede-eigenaars.” (B.6.2). Door de regels van het besluitvormingsproces onder mede-eigenaars te wijzigen en door een volstreekte meerderheid te vereisen voor “op energetisch vlak batige ingrepen”, wijkt de voorgestelde maatregel *in casu* op twee manieren af van de versterkte meerderheden die van toepassing zijn op beslissingen in een gedwongen mede-eigendom. Hij brengt de vereiste meerderheid namelijk in overeenstemming met de meerderheid die de huidige wetgeving enkel voorziet voor enerzijds de wettelijk opgelegde werken en anderzijds de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer.

Eenzijds vloeit daaruit voort dat het voorgestelde amendement voor “op energetisch vlak batige ingrepen” betreffende de gemene delen dezelfde manier van besluitvorming voorschrijft - volstreekte meerderheid - als voor “wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer”. In de veronderstelling dat die energetisch batige ingrepen wettelijk worden opgelegd, is de voorgestelde wijziging nutteloos. Indien dat niet het geval is, blijven die ingrepen facultatief en vereisen ze mogelijk een aanzienlijk budget.

Anderzijds zullen “de daden van beschikking, de vestiging van zakelijke rechten en de verkrijging van onroerende goederen die [voor die ingrepen] noodzakelijk zijn”, die immers opgenomen zijn in de definitie van “op energetisch vlak batige ingrepen”, ook een volstreekte meerderheid vereisen, terwijl ze

⁶ Zie ook GwH 20 februari 2020, nr. 30/2020, B.4.3 en B.4.4.

3.3. Ainsi que la Cour constitutionnelle l’a jugé dans son arrêt n° 165/2021 du 18 novembre 2021:

“B.3.3. Les modalités de prise de décision entre copropriétaires concernant les actes de dispositions des parties communes de l’immeuble constituent une ingérence dans le droit au respect des biens au sens de l’article 1^{er} du Premier Protocole additionnel et relèvent donc du champ d’application de cette disposition conventionnelle, lue en combinaison avec l’article 16 de la Constitution.

B.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’il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi”⁶.

La mesure proposée, en ce qu’elle tend à assouplir le processus décisionnel pour éviter des blocages à l’égard des travaux d’efficacité énergétique, poursuit un objectif légitime, visant à contribuer à la réalisation du droit à la protection d’un environnement sain, garanti notamment par l’article 23 de la Constitution.

Comme la Cour constitutionnelle l’a rappelé dans l’arrêt n° 165/2021 du 18 novembre 2021, en ce qui concerne les exigences de majorité pour les décisions prises par l’assemblée générale des copropriétaires d’un immeuble, “[l]e législateur a prévu un système graduel selon lequel le seuil de majorité à atteindre est proportionnel à la gravité de l’ingérence dans les droits des copropriétaires” (B.6.2). En l’espèce, en modifiant les modalités du processus décisionnel entre copropriétaires, et en soumettant à la majorité absolue des voix des “travaux d’efficacité énergétique”, la mesure proposée emporte deux dérogations aux majorités renforcées applicables aux décisions dans une copropriété forcée, en alignant la majorité exigée sur celle qui, dans la législation actuelle, est prévue pour les seuls travaux imposés par la loi ainsi que les travaux conservatoires et d’administration provisoire.

Il en résulte que, d’une part, l’amendement proposé soumet les “travaux d’efficacité énergétique” affectant les parties communes au même mode décisionnel – majorité absolue – que les “travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d’administration provisoire”. À supposer que ces travaux d’efficacité énergétique soient imposés par la loi, la modification proposée serait inutile. Si ce n’est pas le cas, alors ces travaux demeurent facultatifs et peuvent nécessiter un budget important.

D’autre part, dès lors qu’ils sont englobés dans la définition des “travaux d’efficacité énergétique”, “les actes de disposition, la constitution de droits réels et l’acquisition de biens immobiliers qui sont nécessaires” à ces travaux requerront également une majorité absolue, alors que de tels actes nécessitent, jusqu’à

⁶ Voir aussi C.C., 20 février 2020, n° 30/2020, B.4.3 et B.4.4.

tot nu toe een versterkte viervijfde meerderheid van de stemmen vereisen.⁷ Terwijl de beoogde handelingen mogelijk een aanzienlijke weerslag hebben op de rechten van de betrokken mede-eigenaars, wat tot nu toe altijd de verantwoording was voor de versterkte viervijfde meerderheid, wordt het betreffende besluitvormingsproces binnen de mede-eigendom fundamenteel gewijzigd doordat enkel wordt vereist dat er een “noodzakelijk” verband bestaat met “op energetisch vlak batige ingrepen” - voor zover het op basis van dat criterium mogelijk is met voldoende juridische zekerheid te bepalen welke de handelingen in kwestie zijn.

Met betrekking tot dergelijke handelingen die een overdracht van rechten inhouden, en meer in het bijzonder daden van beschikking over de gemeenschappelijke delen waarover kon worden beslist bij versterkte meerderheid in plaats van bij unanimité, heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat de wetgever “redelijkerwijs [kon] oordelen dat een meerderheid van vier vijfden het mogelijk maakte een billijk evenwicht te verzekeren tussen de belangen van de mede-eigendom, enerzijds, en de individuele belangen van de mede-eigenaars, anderzijds”.⁸ Dat is des te meer het geval aangezien, zoals in de toelichting bij het amendement benadrukt wordt, te hoge kosten van de energetisch batige ingrepen een risico op “gedwongen verkoop” met zich mee kunnen brengen, wat zou neerkomen op een vorm van feitelijke onteigening.

Om financieel kwetsbare eigenaars te beschermen, voert het voorgestelde amendement een dubbele drempel in met verwijzing naar de heropbouwwaarde van het gebouw (een drempel van 0,5 % en vervolgens een cumulatieve drempel van 1,5 % over een periode van 5 jaar), die een objectief criterium vormt. Een dergelijke maatregel houdt evenwel geen rekening met het feit dat de heropbouwwaarde van het gebouw geen maatstaf biedt om te oordelen over de gevolgen voor het recht op het ongestoord genot van eigendom, met inbegrip van de financiële draagkracht, van de mede-eigenaars aan wie een bij volstreekte meerderheid genomen beslissing over de uitvoering van energetisch batige ingrepen zou worden opgelegd, naast de diverse periodieke en niet-periodieke lasten die verbonden zijn aan de gedwongen mede-eigendom. Zo zou het mogelijk zijn dat de beslissing tot uitvoering van die werken die niet wettelijk verplicht zijn, bij volstreekte meerderheid wordt genomen terwijl het reservekapitaal ontoereikend is om de kostprijs van die werken te dekken. Bovendien komt, boven op de wijziging van het besluitvormingsproces voor die werken, nog de veralgemeende verplichting een reservekapitaal aan te leggen, voorzien bij het voorgestelde artikel 3 en van onmiddellijke toepassing. Ten slotte zou de periode van vijf jaar voor de berekening van het cumulatief plafond ook tot gevolg kunnen hebben dat gefaseerde energetisch batige projecten waarover oorspronkelijk bij volstreekte meerderheid was beslist, niet kunnen worden afgerond als ze geen tweederdemeerderheid krijgen met het oog op hun afwerking, zodat het beoogde doel niet bereikt zou worden.

3.4. Er dient nog te worden opgemerkt dat, doordat het besluitvormingsproces inzake niet wettelijk verplichte energetisch batige ingrepen wordt afgestemd op het besluitvormingsproces

⁷ Artikel 3.88, § 1, 2°, d) en e), van het Burgerlijk Wetboek.

⁸ GwH 18 november 2021, 165/2021, B.6.2.

présent, une majorité renforcée des quatre cinquièmes⁷. Alors que les actes envisagés ont potentiellement une incidence considérable sur les droits des copropriétaires concernés, ce qui a toujours justifié jusqu’ici une majorité renforcée des quatre cinquièmes des voix, la seule exigence d’un lien de “nécessité” avec des “travaux d’efficacité énergétique” – pour autant que ce critère permette d’identifier avec suffisamment de sécurité juridique les actes concernés – modifie fondamentalement le processus décisionnel au sein de la copropriété, à leur égard.

Or, au sujet de tels actes impliquant des transferts de droits, et plus précisément d’actes de dispositions des parties communes qui pouvaient être décidés à la majorité renforcée et non à l’unanimité, la Cour constitutionnelle a jugé que le législateur “a raisonnablement pu estimer qu’une majorité des quatre cinquièmes permettait d’assurer un juste équilibre entre les intérêts de la copropriété, d’une part, et les intérêts individuels des copropriétaires, d’autre part”⁸. Il en est d’autant plus ainsi que, comme cela a été souligné dans le développement de l’amendement, des coûts trop élevés de travaux d’efficacité énergétique pourraient engendrer un risque de “vente forcée”, ce qui pourrait s’apparenter à une forme d’expropriation de fait.

Afin de protéger les propriétaires financièrement vulnérables, l’amendement proposé introduit un double seuil en référence à la valeur de reconstruction de l’immeuble (un seuil de 0,5 % puis un seuil cumulatif de 1,5 % sur une période de 5 ans), lequel constitue un critère objectif. Toutefois, une telle mesure ne prend pas en compte le fait que la valeur de reconstruction de l’immeuble ne permet pas d’évaluer l’incidence sur le droit au respect des biens, en ce compris la capacité financière, des copropriétaires auxquels serait imposée une décision prise à la majorité absolue quant à la réalisation de travaux d’efficacité énergétique, outre les différentes charges périodiques et non périodiques liées à la copropriété forcée. Ainsi, la décision d’effectuer ces travaux non légalement obligatoires pourrait être adoptée à la majorité absolue alors que le fonds de réserve n’est pas suffisant pour couvrir le montant de ces travaux. En outre, la modification du processus décisionnel pour ces travaux se cumule à la généralisation de l’obligation, prévue par l’article 3 proposé et d’application immédiate, de constituer un fonds de réserve. Enfin, le délai de cinq ans pour le calcul du plafond cumulatif pourrait également avoir pour conséquence que des projets phasés en matière d’efficacité énergétique décidés initialement à la majorité absolue, ne pourraient aboutir, s’ils ne recueillent pas la majorité des deux tiers en vue de leur finalisation, de sorte que l’objectif poursuivi ne serait pas atteint.

3.4. Il convient encore d’observer qu’en alignant le processus décisionnel pour la réalisation de travaux d’efficacité énergétique non légalement obligatoires sur le processus décisionnel

⁷ Article 3.88, § 1^{er}, 2°, d) et e), du Code civil.

⁸ C.C., 18 novembre 2021, 165/2021, B.6.2.

inzake wettelijk verplichte of dringende werken, de mede-eigenaars van een gebouw met twintig of meer kavels anders behandeld zouden worden dan alle andere eigenaars van onroerende goederen, voor wie energetisch batige ingrepen facultatief blijven, onverminderd allerlei stimulerings- of ondersteuningsmaatregelen voor de uitvoering van die werken. Een dergelijk verschil in behandeling kan echter maar in overeenstemming te zijn met het beginsel van gelijkheid en non-discriminatie als men het redelijk kan verantwoorden ten aanzien van het nagestreefde doel.

3.5. Gelet op wat voorafgaat, moet de wetgever kunnen aantonen dat de voorgestelde regeling afdoend een billijk evenwicht tussen de belangen van de verschillende betrokken partijen garandeert, en met name dat de regeling de rechten van de betrokken mede-eigenaars afdoend beschermt in het kader van het streven naar een verbeterde energie-efficiëntie van woongebouwen.

4. De wetgever zou ook moeten verduidelijken hoe rekening is gehouden met mede-eigendommen die een gemengde bestemming hebben (die dus niet uitsluitend voor huisvesting dienen).

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Artikel 4 en amendement nr. 6

De datum van inwerkingtreding van het voorstel moet worden aangepast in functie van de datum waarop over het voorstel gestemd kan worden, en dit met het oog op het initiële doel, namelijk rekening houden met de cyclus van de jaarlijkse algemene vergaderingen van de mede-eigenaars.

De griffier,

Béatrice DRAPIER FACCO

De voorzitter,

Patrick RONVAUX

pour la réalisation de travaux légalement obligatoires ou urgents, les copropriétaires d'un immeuble comportant vingt lots ou plus seraient traités de manière différente de l'ensemble des autres propriétaires de biens immobiliers à l'égard desquels les travaux d'efficacité énergétique demeurent facultatifs, sans préjudice de différentes mesures d'incitation ou de soutien à la réalisation de ces travaux. Or, pour être compatible avec le principe d'égalité et de non-discrimination, une telle différence de traitement doit pouvoir être raisonnablement justifiée au regard de l'objectif poursuivi.

3.5. Au regard de ce qui précède, le législateur devra être en mesure de justifier que le dispositif proposé est de nature à garantir à suffisance un juste équilibre entre les intérêts des différentes parties concernées, et notamment s'il est de nature à préserver à suffisance les droits des copropriétaires concernés face à l'objectif poursuivi de renforcer l'efficacité énergétique des immeubles d'habitation.

4. Le législateur gagnera également à expliciter comment il a été tenu compte des copropriétés qui ont une affectation mixte (n'étant pas exclusivement réservée au logement).

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Article 4 et Amendement n° 6

Il conviendra d'adapter la date d'entrée en vigueur de la proposition au vu de la date à laquelle celle-ci pourra être votée afin de rencontrer l'objectif initial, à savoir tenir compte du cycle des assemblées générales annuelles des copropriétés.

Le greffier,

Béatrice DRAPIER FACCO

Le président,

Patrick RONVAUX