



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 165/2021

Il n'est pas contraire au droit au respect des biens que l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble à appartements puisse décider de vendre des parties communes à la majorité des 4/5^{es} des voix

La Cour est interrogée à propos de la disposition qui permet à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble à appartements de vendre des parties communes à la majorité des 4/5^{es} des voix.

La Cour juge que cette disposition ne viole pas le droit au respect des biens. Cette disposition tend à éviter les situations de blocage dans la gestion de la copropriété. Il s'agit d'un objectif légitime. La majorité des 4/5^{es} permet d'assurer un juste équilibre entre les intérêts de la copropriété et les intérêts individuels des copropriétaires. En outre, le législateur a prévu des possibilités de recours devant le juge.

1. Contexte de l'affaire

En 2011, l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble à appartements décide de vendre certaines parties communes. Cette décision est adoptée à la majorité des 4/5^{es} des voix, conformément à l'article 577-7, § 1er, 2°, e), de l'ancien Code civil, tel qu'applicable à l'époque. Une copropriétaire conteste cette décision en justice. Examinant le pourvoi introduit par cette copropriétaire contre le jugement qui lui a donné tort, la Cour de cassation décide de poser une question préjudicielle à la Cour. La Cour de cassation demande si la disposition de l'ancien Code civil viole l'article 16 de la Constitution (qui garantit le droit de propriété), en ce qu'elle permet à l'assemblée générale de vendre des parties communes à la majorité des 4/5^{es} des voix et non à l'unanimité. Sur la base de cette réglementation, les copropriétaires opposés à la vente pourraient être privés de leur propriété sur ces parties communes.

2. Examen par la Cour

La Cour juge que la disposition en cause constitue une ingérence dans le droit au respect des biens, qui est garanti par l'article 16 de la Constitution et l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme. Pour qu'une telle ingérence soit admissible, il faut qu'elle réalise un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens.

La Cour observe qu'à la différence de la disposition examinée dans l'[arrêt n° 30/2020](#), la disposition en cause ne concerne que les parties communes de l'immeuble. La Cour constate ensuite que la disposition en cause poursuit un objectif légitime d'intérêt général, à savoir éviter les situations de blocage dans la gestion de la copropriété. Elle observe que le législateur a prévu que le seuil de majorité exigée est proportionnel à la gravité de l'ingérence dans les droits

des copropriétaires. Pour la vente des parties communes, la majorité des 4/5^{es} permet d'assurer un juste équilibre entre les intérêts de la copropriété et les intérêts individuels des copropriétaires. Si ce système permet qu'une minorité de copropriétaires soit privée de son droit de propriété contre sa volonté, il lui garantit aussi le paiement du prix de vente. En outre, le législateur a prévu des possibilités de recours devant le juge. Tout copropriétaire peut contester en justice une décision de l'assemblée générale au motif qu'elle serait irrégulière, frauduleuse ou abusive. En outre, tout copropriétaire peut agir en justice lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise. La Cour conclut que le législateur a ménagé un juste équilibre entre les droits de chacun.

3. Conclusion

La Cour juge que la disposition en cause ne viole pas l'article 16 de la Constitution, lu ou non en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87 | [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28

Suivez la Cour via Twitter [@ConstCourtBE](#)