

Numéro du rôle : 7084
Arrêt n° 30/2020 du 20 février 2020

ARRÊT

En cause : le recours en annulation de l'article 167, 7°, 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 60*bis* 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°, 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.

Le Conseil des ministres, assisté et représenté par Me S. Ronse et Me D. Smets, avocats au barreau de Flandre occidentale, a introduit un mémoire, la partie requérante a introduit un mémoire en réponse et le Conseil des ministres a également introduit un mémoire en réplique.

Par ordonnance du 9 octobre 2019, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs T. Merckx-Van Goey et P. Nihoul, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 23 octobre 2019 et l'affaire mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré le 23 octobre 2019.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *En droit*

- A -

Quant aux moyens

Quant au premier moyen (l'exigence d'une majorité de 4/5e en ce qui concerne la décision de démolition et/ou de reconstruction totale)

A.1. La partie requérante prend un premier moyen, subdivisé en trois branches, de la violation, par l'article 167, 7°, 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 » (ci-après : la loi attaquée), des articles 10 et 11 de la Constitution (première branche), lus en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme (deuxième branche) et avec le principe de la sécurité juridique, le principe de la motivation et le principe du raisonnable (troisième branche).

A.2.1. Dans la première branche, la partie requérante expose que la disposition attaquée (l'exigence d'une majorité de 4/5e en ce qui concerne la décision de démolition et/ou de reconstruction totale) établit une identité de traitement injustifiée entre différentes catégories de copropriétaires (dans une association de copropriétaires d'un immeuble à appartements). Premièrement, elle affirme que les copropriétaires d'un immeuble à appartements sont traités de manière égale, quels que soient la taille du bâtiment et donc le nombre de lots dont il se compose. Dans un petit immeuble à appartements de tout au plus cinq lots (égaux) et parts égales, ce n'est *de facto* qu'à l'unanimité que l'assemblée générale pourrait décider valablement de la démolition et/ou de la reconstruction totale du bâtiment, dès lors que, dans ce cas, un copropriétaire disposerait *de facto* d'un droit de veto contre cette démolition et/ou cette reconstruction du bâtiment qui affecterait également son ou ses lot(s) privatif(s). Deuxièmement, la partie requérante affirme que les copropriétaires sont traités de manière égale, indépendamment du fait que leur lot privatif et leurs quotes-parts dans les parties communes soient ou non quittes et libres. Elle soutient que les copropriétaires dont l'appartement est en location ou grevé d'une saisie ou d'une hypothèque ne peuvent plus respecter leurs obligations légales, alors que ce problème ne se pose pas pour les copropriétaires dont l'appartement est quitte et libre. Troisièmement, elle estime que la disposition attaquée établit une différence de traitement injustifiée entre des catégories égales de copropriétaires. Elle considère que la copropriété d'un immeuble à appartements constitue également une forme de « copropriété forcée à titre accessoire », qui est réglée par l'article 577-2, §§ 9 et 10, du Code civil. Selon ces dispositions, un copropriétaire ne peut poser des actes de gestion et de disposition qu'en ce qui concerne les biens immobiliers qui lui appartiennent exclusivement. Ces dispositions ne prévoient toutefois pas la possibilité pour un copropriétaire de se mêler des biens immobiliers qui appartiennent exclusivement à d'autres copropriétaires. La partie requérante observe que la disposition attaquée a pour effet que le copropriétaire d'un immeuble à appartements ne dispose plus de la garantie de pouvoir poser lui-même exclusivement et de manière autonome des actes de gestion et de disposition relatifs à son lot privatif.

A.2.2. Le Conseil des ministres considère que l'identité de traitement des copropriétaires d'un immeuble à appartements est raisonnablement justifiée et que le premier moyen, en sa première branche, n'est pas fondé. Se référant aux travaux préparatoires, il observe que le législateur a poursuivi un objectif légitime qui consiste à assouplir le processus décisionnel en adaptant les majorités, afin de lutter contre la vétusté croissante des immeubles à appartements. Il soutient que le législateur a préservé un équilibre. Selon le Conseil des ministres, le législateur a pu adapter les majorités de manière efficace et adéquate et a pu ensuite les appliquer à tous les immeubles à appartements, au motif que tout propriétaire d'un lot privatif est susceptible d'entraver la fluidité du processus décisionnel, quelle que soit la taille de la copropriété. Il estime qu'il est donc pertinent de traiter de la même manière toutes les copropriétés et de les soumettre aux mêmes règles. Il soutient que la partie requérante ne démontre pas qu'elle subit un préjudice disproportionné.

A.3.1. Dans la deuxième branche, la partie requérante soutient que la disposition attaquée entraîne une ingérence injustifiée dans le droit de propriété. Elle indique qu'avant l'adoption de la disposition attaquée, chaque copropriétaire d'un immeuble à appartements devait approuver la démolition et/ou la reconstruction totale de l'immeuble. À la suite de la disposition attaquée, il n'est toutefois plus nécessaire que tous les copropriétaires marquent leur accord, même s'il est ainsi porté atteinte au droit de propriété de ces copropriétaires sur leurs lots privatifs. Selon la partie requérante, un copropriétaire d'un immeuble à appartements est privé de son droit à pouvoir disposer de son lot privatif, eu égard au pouvoir décisionnel dont bénéficie l'association des copropriétaires quand elle obtient une majorité de 4/5e des voix. Elle observe qu'un tel copropriétaire peut ainsi être confronté à la démolition et/ou à la reconstruction du bâtiment contenant son lot privatif, même s'il y est opposé.

Selon la partie requérante, le pouvoir, subordonné à des conditions strictes, qu'a l'association des copropriétaires de s'immiscer dans le droit de propriété des copropriétaires d'un immeuble à appartements sur leurs lots privatifs n'est pas nécessaire pour atteindre l'objectif poursuivi par le législateur, à savoir faciliter les décisions neutres relatives à la démolition et/ou à la reconstruction du bâtiment. Elle estime que cet objectif pouvait également être atteint par d'autres moyens qui n'affecteraient pas le droit de propriété. Elle attire l'attention sur l'existence des codes du logement en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles, qui prévoient une procédure de déclaration d'inadaptation ou d'inhabilité ainsi que l'obligation, inhérente à cette déclaration, de remédier aux lacunes d'un bâtiment en matière de sécurité et de santé. Elle ajoute encore qu'en vertu de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, le bourgmestre peut intervenir dans les situations où des bâtiments présentent des risques. La partie requérante observe ensuite que l'unanimité qui était exigée auparavant pour décider de la démolition et/ou de la reconstruction d'un immeuble à appartements respecte le droit de chaque copropriétaire de disposer de ses biens et que les modalités décisionnelles dans une copropriété d'appartements sont entourées de garanties et de remèdes (par exemple les articles 577-7, § 4, et 577-9, § 7, du Code civil, l'interdiction de l'abus de droit) dans le cas où l'unanimité requise ou le quorum de présence n'est pas atteint.

En outre, la partie requérante considère qu'eu égard au caractère plutôt subjectif et matériel des conditions d'exercices (motifs de salubrité ou de sécurité ou coût excessif d'une mise en conformité de l'immeuble), la disposition attaquée sera à l'origine de discussions, d'impasses et de procédures supplémentaires entre copropriétaires (le cas échéant avec l'intervention de tiers, notamment des locataires ou des créanciers saisissants ou hypothécaires). Du reste, elle estime que seule l'unanimité peut apporter une solution dans tous les cas de démolition et de reconstruction, alors que la disposition attaquée se limite à la démolition et à la reconstruction du bâtiment selon le même concept et dans une configuration rigoureusement identique, faute de quoi l'accord de chaque propriétaire est requis de toute manière.

A.3.2. Le Conseil des ministres indique que le droit de propriété peut être restreint dès lors que cette restriction est dictée par l'intérêt général et n'emporte pas d'effets disproportionnés. Selon lui, le législateur a recherché un juste équilibre avec le droit au respect des biens. Il soutient que, par la disposition attaquée, le législateur a servi un intérêt aussi bien social qu'économique en proposant une solution, d'une part, au vieillissement du parc immobilier, la rénovation d'un bâtiment étant moins intéressante financièrement que sa démolition et sa reconstruction totale, et, d'autre part, aux impasses dans la gestion du bâtiment qui pourraient entraîner des problèmes de sécurité, de salubrité et de coûts excessifs. Pour ce faire, le législateur devait rendre le processus décisionnel au sein des associations de copropriétaires plus efficace. Le Conseil des ministres souligne que la disposition attaquée a en effet pour but de permettre qu'une décision de démolition et/ou de reconstruction soit prise à une majorité de 4/5e des voix, même si 20 % des copropriétaires s'opposent à cette démolition, mais il précise que le législateur a choisi de limiter cette mesure aux cas où il existe un risque en termes de sécurité, de salubrité ou de coûts de rénovation excessifs.

Le Conseil des ministres indique ensuite que l'objectif du législateur ne pouvait être réalisé autrement. Il soutient que les codes du logement poursuivent une autre finalité et que, souvent, la déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité ne nécessite pas la démolition du bâtiment. Il observe encore que la possibilité qu'un contrôle judiciaire s'exerce *a posteriori* confirme la proportionnalité de la mesure.

A.4.1. Dans la troisième branche, la partie requérante fait valoir que l'application de la disposition attaquée dépend de conditions incertaines et injustifiées. Elle estime que la disposition attaquée méconnaît le principe de la sécurité juridique, le principe de la motivation et le principe du raisonnable. Elle indique que ces conditions ne sont décrites ou justifiées ni dans la loi attaquée, ni dans les travaux préparatoires de cette loi, et qu'aucun critère d'application n'a été établi, ce qui comporte un risque d'arbitraire et d'impasse.

A.4.2. Le Conseil des ministres affirme que le premier moyen, en sa troisième branche, n'est pas fondé. Il considère que l'exigence de prévisibilité et de sécurité juridique suppose que la formulation soit suffisamment précise pour que chaque individu sache raisonnablement à quoi s'en tenir dans les circonstances données. Il soutient que cette condition a manifestement été remplie. En ce qui concerne la motivation, il indique que les travaux préparatoires expliquent à suffisance l'esprit et les motifs de la disposition attaquée.

Quant au deuxième moyen (abandon d'un lot privatif dans un immeuble à appartements)

A.5. La partie requérante prend un deuxième moyen, subdivisé en trois branches, de la violation, par l'article 167, 7°, de la loi attaquée, des articles 10, 11 et 16 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et avec le principe de la sécurité juridique.

A.6.1. Dans la première branche, la partie requérante fait valoir que la disposition attaquée (abandon d'un lot par un copropriétaire en faveur d'un ou de plusieurs autres copropriétaires dans l'immeuble à appartements) établit une différence de traitement entre deux catégories de copropriétaires d'un immeuble à appartements : ceux qui sont insuffisamment solvables pour payer leur quote-part dans les coûts de démolition et/ou de reconstruction totale et ceux qui sont suffisamment solvables. Elle soutient que seuls les premiers peuvent abandonner leur lot en faveur des autres copropriétaires si la valeur de ce lot est inférieure à la quote-part qu'ils devraient prendre en charge dans le coût total des travaux. La partie requérante affirme que les copropriétaires solvables ne disposent pas de la possibilité d'abandonner leur lot contre une indemnité. Selon elle, les copropriétaires solvables d'immeubles à appartements qui, pour des raisons qui leur sont propres, s'opposent à la démolition et/ou à la reconstruction totale du bâtiment et ne souhaitent pas y contribuer sont traités de manière déraisonnable. Elle estime que rien ne justifie raisonnablement cette différence.

A.6.2. Le Conseil des ministres confirme que la disposition attaquée pourrait établir une différence de traitement entre, d'une part, les copropriétaires qui possèdent un lot dont la valeur est supérieure à la quote-part dans le coût total des travaux et, d'autre part, les copropriétaires qui possèdent un lot dont la valeur est inférieure à la quote-part dans le coût total des travaux. À titre préliminaire, il relève que cette différence de traitement n'est pas systématique car deux éléments jouent un rôle à cet égard. Ainsi, il faut déjà qu'il s'agisse d'un lot dont la valeur est inférieure à la quote-part dans le coût des travaux. De plus, la règle en matière d'abandon ne s'applique pas automatiquement, dès lors que la disposition attaquée ne prévoit qu'une possibilité d'abandon. Selon le Conseil des ministres, la distinction repose d'ailleurs sur un critère objectif : la valeur du lot privatif par rapport à la quote-part dans les coûts. Ce n'est pas la solvabilité du copropriétaire qui constitue le critère légal. Enfin, il considère que la distinction est proportionnée à l'objectif poursuivi. À son estime, la disposition attaquée repose sur l'idée selon laquelle le propriétaire d'un appartement peut vendre son lot, si celui-ci a une valeur positive, afin de ne pas devoir supporter les coûts de démolition et/ou de reconstruction.

A.7.1. Dans la deuxième branche, la partie requérante fait valoir que la règle, attaquée, relative à l'abandon d'un lot comporte *de facto* (à partir de la décision de démolition et/ou de reconstruction totale) une expropriation formelle (à partir de l'abandon formel). Elle affirme que, dans la pratique, il sera toujours satisfait à la condition selon laquelle la valeur d'un lot est inférieure à la quote-part dans le coût total des travaux, de sorte que la règle attaquée suppose que le copropriétaire d'un immeuble à appartements qui est confronté à une décision de démolition et/ou de reconstruction et qui n'est pas en mesure d'en supporter les coûts n'a pas d'autre choix que d'abandonner son lot afin d'échapper à ces coûts. La partie requérante observe encore que, dans la pratique, les autres copropriétaires seront presque toujours des promoteurs immobiliers, eu égard à leur intérêt professionnel ou matériel dans une telle opération immobilière, à leur expérience en la matière et aux moyens financiers nécessaires à cette fin.

La partie requérante considère que la disposition attaquée ne garantit toutefois pas de juste et préalable indemnité. Elle estime que les termes « le cas échéant » indiquent la possibilité, et non la certitude, d'être indemnisé. De plus, les termes « compensation fixée de commun accord ou par le juge » excluent une indemnisation préalable à l'abandon de la propriété. Enfin, elle indique que la disposition attaquée n'a pas prévu de garantie consistant en une indemnité raisonnable.

A.7.2. Le Conseil des ministres considère que la disposition attaquée n'entraîne pas d'expropriation et que le deuxième moyen, en sa deuxième branche, n'est donc pas recevable à titre principal. Tout d'abord, il soutient qu'une expropriation requiert l'intervention d'une autorité. Il relève que l'abandon en cause constitue un acte juridique volontaire et unilatéral par lequel le propriétaire, dans le cas où son appartement a une valeur négative, fait sortir le lot de son patrimoine. À titre subsidiaire, il estime que le deuxième moyen, en sa deuxième branche, n'est pas fondé. Il observe que le législateur a voulu faire en sorte que le propriétaire reçoive une juste compensation s'il abandonne volontairement son lot privatif. Selon le Conseil des ministres, il n'est pas nécessaire de fixer des critères à cette fin.

A.8.1. Dans la troisième branche, la partie requérante fait valoir que la disposition attaquée méconnaît le principe de la sécurité juridique. Elle affirme que le législateur n'a pas fait la clarté sur la manière dont l'abandon du lot, en cause, doit éventuellement se dérouler dans la pratique (notamment le délai dans lequel un copropriétaire doit décider d'abandonner son lot, la procédure à suivre, les parties concernées et les critères d'indemnisation).

A.8.2. Selon le Conseil des ministres, le deuxième moyen, en sa troisième branche, n'est pas fondé. Il considère que l'exigence de prévisibilité et de sécurité juridique suppose que la formulation soit suffisamment précise pour que chaque individu sache raisonnablement à quoi s'en tenir dans les circonstances données. Il soutient que cette condition a manifestement été remplie. En ce qui concerne la motivation, il indique que les travaux préparatoires expliquent à suffisance l'esprit et les motifs de la disposition attaquée.

Quant au troisième moyen

A.9. La partie requérante prend un troisième moyen, subdivisé en deux branches, de la violation des articles 10, 11, 15, 22 et 23, 3°, de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

A.10.1. Dans la première branche, la partie requérante fait valoir que la disposition attaquée comporte une grave ingérence dans le droit au respect de la vie privée et familiale. Elle considère que, pour qu'une association de copropriétaires décide valablement de procéder à la démolition et/ou à la reconstruction totale de son bâtiment, il faut que soit présenté un dossier (études de construction et d'environnement, analyse comparative des coûts : rénovation *versus* reconstruction), préparé par le syndic avec l'assistance d'experts. À cette fin, le syndic et les experts devront avoir accès aux parties privatives. Dès que la décision de démolition et/ou de reconstruction sera prise, les exécutants devront pouvoir accéder à leur tour aux parties privatives, même à celles des copropriétaires qui ont voté contre. La partie requérante indique que, dans ce contexte, le législateur n'a prévu aucune règle pour protéger l'inviolabilité du domicile et le droit au respect de la vie privée et familiale, ce qui, selon elle, entraînerait des ingérences arbitraires dans la vie privée de la part du syndic.

A.10.2. À titre principal, le Conseil des ministres soutient que le troisième moyen, en sa première branche, est irrecevable, dès lors que les répercussions soi-disant importantes ne découlent pas de la disposition attaquée. Il indique que la disposition attaquée ne fait qu'établir un quorum de vote et ne porte nullement sur les actes du syndic ou des exécutants.

Il ajoute encore qu'auparavant, l'article 577-7, § 1er, 1^o, e), du Code civil autorisait déjà les décisions relatives à l'exécution de travaux d'adaptation dans les parties privatives d'un immeuble à appartements, pour des raisons économiques ou techniques. En outre, il indique que l'accès du syndic aux lots privatifs est déjà réglé, dans le sens où le syndic n'y a accès qu'à condition que le propriétaire l'autorise explicitement ou qu'un tel accès soit prévu dans le règlement de copropriété. Il en conclut dès lors que le troisième moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

A.11.1. Dans la seconde branche, la partie requérante fait valoir que la disposition attaquée méconnaît le droit à un logement décent et qu'elle entraîne un recul significatif du niveau de protection en ce qui concerne ce droit. Elle soutient qu'avant l'adoption de la disposition attaquée, seul l'accord unanime de tous les copropriétaires permettait la démolition et/ou la reconstruction d'un bâtiment, ce qui, selon elle, garantit à tous les copropriétaires d'un immeuble à appartements le droit à un logement décent. Elle indique qu'à la suite de la disposition attaquée, cet accord unanime n'est plus requis, même si la décision touche aux lots privatifs et donc au droit à un logement décent. Selon la partie requérante, la disposition attaquée compromet ce droit à l'égard des copropriétaires d'un immeuble à appartements qui s'opposent à la démolition et qui ne sont pas en mesure d'en supporter les coûts, ce qui les contraindra à abandonner leur lot. Elle soutient qu'un éventuel contrôle judiciaire exercé *a posteriori* ne saurait garantir ce droit, dès lors qu'un tel contrôle ne compense pas l'absence d'un contrôle judiciaire préalable. En effet, rien ne garantit à un propriétaire qu'il puisse retourner dans sa propriété si la démolition a déjà commencé.

La partie requérante considère aussi qu'un tel recul significatif du droit à un logement décent ne peut se justifier que si un équilibre équitable est atteint entre, d'une part, l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires qui entend prendre une décision économiquement optimale sur l'avenir d'un bâtiment ancien et éventuellement inadapté, et, d'autre part, le droit des copropriétaires à un logement décent pour ce qui est de leurs lots privatifs. La partie requérante dénonce l'absence d'un tel équilibre. À cet égard, elle souligne l'existence des normes relatives à la qualité du logement, qui, selon elle, garantissent déjà à suffisance qu'il soit remédié aux lacunes que présentent des habitations, dans le respect nécessaire du droit à un logement décent. Elle rappelle encore que le législateur n'a nullement justifié la disposition attaquée et que les objectifs qu'il poursuivait pouvaient tout aussi bien être concrétisés par une exigence d'unanimité.

A.11.2. Le Conseil des ministres fait valoir que ce n'est que dans un but social et économique que le législateur a modifié les modalités décisionnelles en matière de démolition et de reconstruction. Il estime que la mesure attaquée est proportionnée au but poursuivi. Il observe que la disposition attaquée ne porte que sur l'adaptation du quorum, que la décision prise par l'assemblée générale en ce qui concerne la démolition et la reconstruction n'est définitive et irrévocable qu'à l'expiration du délai pour contester cette décision en justice, que la démolition et la reconstruction dépendent de permis d'urbanisme susceptibles de faire l'objet de procédures de recours et que la décision de démolition et de reconstruction ne peut être prise que pour des raisons de salubrité, de sécurité ou de coûts excessifs, ce qui est aussi clairement lié au droit à un logement décent. Il attire surtout l'attention sur l'existence du contrôle judiciaire, qui permet de garantir à tout moment le droit à un logement décent. Selon le Conseil des ministres, le troisième moyen, en sa seconde branche, n'est pas fondé.

- B -

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 1er, 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, § 1er, 2°, 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 1er 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, § 1er, 2°, 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 1er 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 1er 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 1er, 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^obis, du Code judiciaire). À 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, § 1er, 2°, 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°, 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,

Le président,

F. Meersschaut

A. Alen