



Cour constitutionnelle

**Arrêt n° 105/2025
du 17 juillet 2025
Numéro du rôle : 8291**

En cause : la question préjudicielle relative aux articles 3.86, § 3, et 3.85, § 4, du nouveau Code civil, posée par le Juge de paix du premier canton de Namur.

La Cour constitutionnelle,

composée du président Pierre Nihoul et de la juge Joséphine Moerman, faisant fonction de présidente, et des juges Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin et Magali Plovie, assistée du greffier Nicolas Dupont, présidée par le président Pierre Nihoul,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet de la question préjudicielle et procédure

Par jugement du 24 juillet 2024, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 29 juillet 2024, le Juge de paix du premier canton de Namur a posé la question préjudicielle suivante :

« - L'article 3.86, § 3 du nouveau Code civil en ce qu'il édicte qu'une association de copropriétaires ne peut avoir que pour seul objet exclusif la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis dont elle a la charge et ne peut donc gérer une résidence-service directement ou indirectement en recourant à un prestataire externe; et

- l'article 3.85, § 4 du nouveau Code civil en ce qu'il interdit toute limitation [du] droit d'un copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix,

ne violent-ils pas l'article 5, § 1er, I, 3° et II, 5° de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et les décrets de la Communauté française et de la Région wallonne du 11 avril 2014 relatif aux compétences de la Communauté française dont l'exercice est transféré à la Région wallonne et à la Commission communautaire française qui confère à la

Région wallonne la compétence de la réglementation des aînés, en ce que ces articles aboutissent à interdire au titre de la notion de résidence-service, la fourniture de services à l'exception du logement dans un immeuble ou groupe d'immeubles soumis au régime de la copropriété des articles 3.84 et suivants du nouveau Code civil, tel que cette notion de résidence-service, telle cette notion visée à l'article 334 du Code décretaal [wallon] de l'Action sociale et de la santé ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- Sylviane Coutisse, Jean-Paul Schmitz, Cécile Schmitz, Denis Schmitz, Dominique Morleghem, Geneviève Coulon, Anne-Marie Fontinoy, Jean-Louis Libois, Pierre-Yves Libois, Marie-Rose Ponsar, Claire Drion, Isabelle Deltour, Xavier Fontaine, Jean-Pierre Yernaux, Bernadette Warnant, Nadine Kervyn de Meerendré, Sylvie Goffaux, Danielle Collard, Françoise de Villenfagne de Sorinnes et Gary Fontaine, assistés et représentés par Me Arianne Salvé, avocate au barreau de Liège-Huy;

- la SRL « Cristal Résidences », assistée et représentée par Me Lawi Orfila et Me Philippe Levert, avocats au barreau de Bruxelles;

- le Conseil des ministres, assisté et représenté par Me Sébastien Depré, Me Evrard de Lophem et Me Ambre Deschamps, avocats au barreau de Bruxelles;

- le Gouvernement wallon, assisté et représenté par Me Michel Kaiser, Me Marc Verdussen et Me Félicien Denis, avocats au barreau de Bruxelles.

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- Sylviane Coutisse, Jean-Paul Schmitz, Cécile Schmitz, Denis Schmitz, Dominique Morleghem, Geneviève Coulon, Anne-Marie Fontinoy, Jean-Louis Libois, Pierre-Yves Libois, Marie-Rose Ponsar, Claire Drion, Isabelle Deltour, Xavier Fontaine, Jean-Pierre Yernaux, Bernadette Warnant, Nadine Kervyn de Meerendré, Sylvie Goffaux, Danielle Collard, Françoise de Villenfagne de Sorinnes et Gary Fontaine;

- la SRL « Cristal Résidences ».

Par ordonnance du 30 avril 2025, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs Magali Plovie et Willem Verrijdt, 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 à l'expiration de ce délai et l'affaire serait mise en délibéré.

À la suite de la demande de plusieurs parties à être entendues, la Cour, par ordonnance du 13 mai 2025, a fixé l'audience au 11 juin 2025.

À l'audience publique du 11 juin 2025 :

- ont comparu :

. Me Arianne Salvé, pour Sylviane Coutisse, Jean-Paul Schmitz, Cécile Schmitz, Denis Schmitz, Dominique Morleghem, Geneviève Coulon, Anne-Marie Fontinoy, Jean-Louis Libois, Pierre-Yves Libois, Marie-Rose Ponsar, Claire Drion, Isabelle Deltour, Xavier Fontaine, Jean-Pierre Yernaux, Bernadette Warnant, Nadine Kervyn de Meerendré, Sylvie Goffaux, Danielle Collard, Françoise de Villenfagne de Sorinnes et Gary Fontaine;

. Me Lawi Orfila *loco* Me Philippe Levert, pour la SRL « Cristal Résidences »;

. Me Evrard de Lophem et Me Ambre Deschamps, également *loco* Me Sébastien Depré, pour le Conseil des ministres;

. Me Félicien Denis, également *loco* Me Michel Kaiser et Me Marc Verdussen, pour le Gouvernement wallon;

- les juges-rapporteurs Magali Plovie et Willem Verrijdt ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

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. *Les faits et la procédure antérieure*

Le litige soumis à la juridiction *a quo* oppose, d'une part, des copropriétaires de logements situés dans la résidence « La Seigneurie » (parties demanderesse et intervenantes volontaires devant la juridiction *a quo*) et, d'autre part, l'association des copropriétaires de cette résidence et la SRL « Cristal Résidences » (parties défenderesses devant la juridiction *a quo*), à propos de la conclusion d'une nouvelle convention de services entre ces deux dernières.

Se prévalant des articles 3.85, § 4, et 3.86, § 3, du Code civil, les parties demanderesse et intervenantes volontaires devant la juridiction *a quo* soutiennent qu'une copropriété ne peut gérer, directement ou indirectement, une résidence-services.

La juridiction *a quo* observe qu'il ressort des actes fondateurs de l'association des copropriétaires que celle-ci est organisée comme une résidence-services. Elle observe également qu'une copropriété offrant des services n'est soumise à une réglementation que depuis l'entrée en vigueur du décret de la Région wallonne du 14 février 2019 « relatif à l'aide aux aînés et portant modification du Livre V du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé » et que c'est la raison pour laquelle la SRL « Cristal Résidences » a sollicité et obtenu un titre provisoire de fonctionnement.

À la demande des parties demanderesse et intervenantes volontaires, la juridiction *a quo* pose à la Cour la question préjudicielle reproduite plus haut.

III. En droit

- A -

A.1.1. La SRL « Cristal Résidences » soutient qu'il convient, en l'espèce, de transposer l'enseignement de l'arrêt de la Cour n° 41/87 du 29 octobre 1987 (ECLI:BE:GHCC:1987:ARR.041), de tenir compte du principe de la loyauté fédérale, et d'interpréter les dispositions en cause de manière conciliante. Elle fait valoir que les dispositions en cause, « interprété[es] en ce sens qu'une copropriété ne peut gérer une résidence-service[s] directement ou indirectement en recourant à un prestataire externe et qu'est interdite toute limitation [du] droit d'un copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix », violent les normes de référence.

A.1.2. La SRL « Cristal Résidences » observe que la convention de services qu'elle a conclue avec l'association des copropriétaires de la résidence « La Seigneurie » ne fait que rappeler la règle applicable en cas de vide locatif, qui figure dans le règlement de copropriété. Elle indique qu'elle bénéficie désormais d'un titre de fonctionnement définitif.

La SRL « Cristal Résidences » estime que la position du Conseil des ministres conforte sa propre position, selon laquelle les dispositions en cause n'interdisent pas l'exploitation d'une résidence-services en copropriété. Elle fait valoir que la plupart des développements des parties demanderesse et intervenantes volontaires devant la juridiction *a quo* sont étrangers à la problématique en cause. La SRL « Cristal Résidences » soutient que l'analyse du Gouvernement wallon selon laquelle la question préjudicielle repose sur une lecture erronée des dispositions en cause ne saurait être suivie, car elle méconnaît la portée de l'article 3.86, § 3, du Code civil. À titre subsidiaire, elle observe que, selon le Gouvernement wallon, cette disposition ne peut valablement lui être opposée, pas plus qu'elle ne peut l'être à l'association des copropriétaires. Enfin, la SRL « Cristal Résidences » se rallie à l'argumentation développée à titre subsidiaire par le Gouvernement wallon.

A.2. Les parties demanderesse et intervenantes volontaires devant la juridiction *a quo* indiquent solliciter de cette dernière l'annulation des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, en raison de leur caractère irrégulier, frauduleux et abusif, sur la base de l'article 577-9, § 2, de l'ancien Code civil. Elles soutiennent que ni les statuts ni le règlement d'ordre intérieur ne peuvent déroger aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil, qui sont des dispositions impératives, et qu'en vertu de l'article 3.86 du même Code, la copropriété ne peut ni contracter ni organiser des services aux personnes. Elles soulignent qu'en vertu de l'article 3.85, § 1er, alinéa 4, 1° et 2°, du Code civil, un règlement d'ordre intérieur ne peut ni limiter les prérogatives dont les copropriétaires disposent à l'égard des parties privatives, ni prévoir de nouvelles charges. Elles estiment que la question préjudicielle appelle une réponse négative.

A.3.1. Le Gouvernement wallon expose qu'aucune incompatibilité entre la notion de « copropriété » au sens du Code civil et celle de « résidence-services » n'a été soulevée ou établie lors des travaux préparatoires de la loi du 4 février 2020 « portant le livre 3 ' Les biens ' du Code civil », qui a inséré les articles 3.85, § 4, et 3.86, § 3, dans le Code civil, ni lors des travaux préparatoires du décret de la Région wallonne du 14 février 2019 « relatif à l'aide aux aînés et portant modification du Livre V du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé », qui a inséré l'article 334 dans le Code wallon de l'action sociale et de la santé.

A.3.2. À titre principal, le Gouvernement wallon soutient que la question préjudicielle n'appelle pas de réponse en ce qui concerne l'article 3.86, § 3, du Code civil et qu'elle appelle un constat de non-violation en ce qui concerne l'article 3.85, § 4, du même Code.

Selon le Gouvernement wallon, l'article 3.86, § 3, du Code civil se limite à rappeler qu'une association de copropriétaires « ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet » et que « le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve ». Cette disposition définit ensuite ce qu'il convient d'entendre par « fonds de roulement » et par « fonds de réserve ». Elle n'impose pas à une association de copropriétaires d'avoir pour seul objet la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis dont elle a la charge. Elle n'interdit pas non plus à celle-ci de gérer une résidence-services, que ce soit directement ou indirectement en recourant à un

prestataire externe. Dès lors qu'elle repose sur une lecture manifestement erronée de l'article 3.86, § 3, du Code civil, la question préjudicielle, en ce qu'elle vise cette disposition, n'appelle pas de réponse.

En ce que la question préjudicielle vise l'article 3.85, § 4, du Code civil, le Gouvernement wallon soutient qu'il n'y a aucune incompatibilité entre cette disposition et l'article 334 du Code wallon de l'action sociale et de la santé et que, par conséquent, l'article 5, § 1er, I, 3°, et II, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (ci-après : la loi spéciale du 8 août 1980) n'est pas violé. Il se réfère, sur ce point, aux travaux préparatoires des normes citées en A.3.1.

A.3.3. À titre subsidiaire, le Gouvernement wallon estime que les dispositions en cause, dans l'interprétation selon laquelle elles interdiraient la fourniture de services dans un immeuble ou groupe d'immeubles soumis au régime de la copropriété visé aux articles 3.84 et suivants du Code civil, violent les règles répartitrices de compétences mentionnées dans la question préjudicielle.

Selon le Gouvernement wallon, le législateur fédéral est compétent pour la réglementation en matière de copropriété et le législateur régional pour la réglementation relative aux aînés et à la politique de santé. Ces domaines de compétence sont susceptibles d'entrer en concurrence. Si la Cour devait considérer que le recours indirect et incident à la copropriété dans la réglementation wallonne en matière d'établissements pour aînés empiète sur la compétence fédérale en la matière, cet empiètement serait justifié au regard de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Les règles relatives aux résidences-services sont en effet indispensables à la Région wallonne pour qu'elle puisse mener une politique efficace en matière de protection des personnes âgées. L'incidence de ces règles sur la compétence fédérale (en ce que celle-ci interdirait la limitation du droit d'un copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix) est marginale.

Le Gouvernement wallon fait également valoir qu'examinée sous l'angle de la compétence du législateur fédéral, la question préjudicielle doit s'apprécier par référence au principe de la loyauté fédérale et au principe de proportionnalité. Selon le Gouvernement wallon, les articles 3.85, § 4, et 3.86, § 3, du Code civil, dans l'interprétation selon laquelle ils interdiraient qu'une copropriété puisse faire appel à un prestataire externe pour recevoir des services, à l'exception du logement, afin de gérer une résidence-services au sens de l'article 334 du Code wallon de l'action sociale et de la santé, violent l'article 5, § 1er, I, 3°, et II, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980. Dans cette interprétation, ces articles rendent en effet impossible ou à tout le moins exagérément difficile l'exercice par le législateur régional de sa compétence en matière d'aide aux personnes et de politique de santé. Par ailleurs, l'article 3.85, § 3, du Code civil, interprété en ce sens que l'interdiction de limiter le droit d'un copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix emporterait une interdiction de principe d'une résidence-services au sein d'une copropriété visée aux articles 3.84 et suivants du Code civil, viole l'article 143, § 1er, de la Constitution et, partant, l'article 5, § 1er, I, 3°, et II, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980.

A.4. Le Conseil des ministres estime qu'il peut être déduit de la question préjudicielle que celle-ci vise l'article 3, 6° et 7°, du décret wallon du 11 avril 2014 « relatif aux compétences de la Communauté française dont l'exercice est transféré à la Région wallonne et à la Commission communautaire française ». Il observe que la matière de la copropriété forcée est une compétence qui relève du pouvoir résiduaire de l'État fédéral. Il fait valoir que le Code wallon de l'action sociale et de la santé n'exclut pas l'exploitation en résidence-services d'un immeuble soumis au régime de la copropriété et que le législateur wallon, au contraire, renvoie expressément à ce régime. Il n'aperçoit pas en quoi il existerait une contradiction entre les dispositions en cause et le Code wallon de l'action sociale et de la santé. Selon le Conseil des ministres, la position des parties demanderesse et intervenantes devant la juridiction *a quo* selon laquelle « il serait [...] interdit [par le [n]ouveau Code civil] d'exploiter une résidence-service[s] en copropriété », position qui constitue la prémisse de la question préjudicielle, est erronée. Il estime que la question préjudicielle n'est dès lors pas utile à la solution du litige, de sorte qu'elle n'appelle pas de réponse. À titre subsidiaire, le Conseil des ministres soutient que la question préjudicielle appelle une réponse négative.

- B -

B.1.1. La question préjudicielle porte sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, et en particulier à l'acte de base, au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur et à l'association des copropriétaires.

B.1.2. Les articles 3.85, § 4, et 3.86, § 3, du Code civil font partie du sous-titre 3 (« Copropriété forcée ») au sein du titre 4 (« Copropriété ») et, plus précisément, des dispositions générales applicables en matière de « Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis » (chapitre 2, section 1re).

L'article 3.85 du Code civil est intitulé « Statuts et règlements d'ordre intérieur ». Son paragraphe 4 dispose :

« Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix ».

L'article 3.86 du Code civil est intitulé « Association des copropriétaires ». Son paragraphe 3 dispose :

« 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.

On entend par ' fonds de roulement ', la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On 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.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des

charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve ».

B.2.1. La juridiction *a quo* interroge la Cour à propos de la constitutionnalité des articles 3.85, § 4, et 3.86, § 3, précités, du Code civil, dans l'interprétation qu'en donnent les parties demanderesse et intervenantes volontaires devant elle, selon laquelle les dispositions en cause interdiraient « au titre de la notion de résidence-service[s] [visée à l'article 334, 2°, c), de la partie décrétable du Code wallon de l'action sociale et de la santé, adopté le 29 septembre 2011 (ci-après : le Code wallon de l'action sociale et de la santé)], la fourniture de services à l'exception du logement dans un immeuble ou groupe d'immeubles soumis au régime de la copropriété des articles 3.84 et suivants du [Code civil] ».

B.2.2. Il ressort de la décision de renvoi et de la formulation de la question préjudicielle qu'en ce que cette dernière vise l'article 3.86, § 3, du Code civil, seul est en cause l'alinéa 1er de cette disposition.

La Cour limite par conséquent son examen à cet alinéa.

B.2.3. Il ressort de la décision de renvoi que la question préjudicielle repose sur le postulat que les dispositions en cause s'opposent à ce qu'une association de copropriétaires exploite, directement ou indirectement, une résidence-services au sens de l'article 334, 2°, c), du Code wallon de l'action sociale et de la santé.

B.2.4. Il ressort également de la décision de renvoi que le litige au fond concerne une copropriété dont l'acte de base et le règlement de copropriété précisent qu'elle est organisée comme une résidence-services.

La Cour limite son examen à cette situation.

B.3. Il appartient en règle à la juridiction *a quo* d'interpréter les dispositions qu'elle applique, sous réserve d'une lecture manifestement erronée des dispositions en cause.

B.4. La « résidence-services » est l'une des catégories d'« établissements pour aînés » définies à l'article 334, 2°, du Code wallon de l'action sociale et de la santé.

Avant son remplacement par l'article 5 du décret de la Région wallonne du 14 février 2019 « relatif à l'aide aux aînés et portant modification du Livre V du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé » (ci-après : le décret du 14 février 2019), l'article 334, 2°, c), alinéa 1er, du Code wallon de l'action sociale et de la santé définissait la « résidence-services » comme « un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituant un ensemble fonctionnel, géré par une personne physique ou morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel ».

L'article 5 du décret du 14 février 2019 a étendu la notion de « résidence-services » aux établissements pour aînés proposant des services autres que le logement se rapportant à des immeubles soumis au régime de la copropriété. L'article 334, 2°, c), alinéa 1er, du Code wallon de l'action sociale et de la santé, tel qu'il est applicable depuis son remplacement par l'article 5 du décret du 14 février 2019, définit la notion de « résidence-services » comme étant :

« un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel, adapté spécifiquement à la prise en charge des résidents tels que visés au 334, 1°, afin de favoriser leur maintien dans un environnement de vie autre qu'une structure d'hébergement collective pour personnes âgées, quelle qu'en soit la dénomination :

i) soit géré par une personne physique ou morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel;

ii) soit procurant des services à l'exception du logement dans un immeuble ou groupe d'immeubles soumis au régime de la copropriété des articles 577-2 et suivants du Code civil ».

À propos de cette extension de la notion de « résidence-services », les travaux préparatoires du décret du 14 février 2019 mentionnent :

« Cette disposition étend aussi la définition de ‘ résidence-services ’ et prévoit désormais également la possibilité de construire des résidences-services qui seront proposées à l'achat et qui seront soumises à la loi sur la copropriété » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1244/1, p. 7).

Dans son avis relatif à l'avant-projet de décret, la section de législation du Conseil d'État a observé :

« L'article 334, 2°, c), ii), autorise désormais le développement de résidences services qui ne s'occuperaient pas de l'hébergement des aînés mais proposeraient des services se rapportant à des immeubles soumis à la copropriété. Les diverses dispositions du CWASS [Code wallon de l'action sociale et de la santé] qui règlent les normes applicables aux résidences services doivent être adaptées à la nouvelle définition qui est donnée à ce type d'établissement pour aînés, dès lors que, dans les dispositions actuelles, la notion d'hébergement y est centrale » (*ibid.*, p. 19).

B.5. Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil ont été introduits par la loi du 4 février 2020 « portant le livre 3 ‘ Les biens ’ du Code civil ». Ils remplacent les anciens articles 577-3 à 577-14 de l'ancien Code civil, tels qu'ils avaient été modifiés par 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 du 18 juin 2018).

B.6.1. L'article 3.85, § 4, du Code civil reprend le texte de l'article 577-4, § 3, de l'ancien Code civil, tel qu'il était applicable après son remplacement par l'article 164, 6°, de la loi du 18 juin 2018.

B.6.2. Tel qu'il avait été introduit par la loi du 30 juin 1994 « modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété » (ci-après : la loi du 30 juin 1994) et tel

qu'il était applicable avant sa modification par la loi du 18 juin 2018, l'article 577-4, § 3, de l'ancien Code civil disposait :

« Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix ».

À propos de cette disposition, les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 indiquent :

« Le *paragraphe 3* met fin à la pratique abusive qui, par l'insertion d'une clause dans les statuts de l'immeuble, oblige tout copropriétaire souhaitant confier la gestion de son lot à un gérant, à la confier nécessairement au syndic de l'immeuble. Cette disposition ne va pas cependant jusqu'à interdire au syndic d'assurer la gestion de lots privatifs : elle laisse au contraire aux copropriétaires toute liberté sur ce point. Pour éviter les éventuels conflits d'intérêts auxquels la désignation du syndic comme gérant pourraient donner lieu, le projet, à l'article 577-6, § 5, alinéa 3, interdit au syndic de représenter un copropriétaire à l'assemblée générale et d'y voter pour lui » (*Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, p. 13).

Et :

« Très souvent dans la pratique actuelle, le copropriétaire se voit [statutairement] obligé de confier la gestion de son lot au syndic. Afin de contrer cette pratique abusive, l'article 577-4, § 3, réputé non écrite toute clause des statuts limitant le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix. Evidemment, un copropriétaire pourra toujours s'il le désire confier de son plein gré la gestion de son lot au syndic » (*Doc. parl.*, Chambre, 1992-1993, n° 851/7, p. 5; voy. aussi, p. 14).

B.6.3. L'article 164, 6°, de la loi du 18 juin 2018 a supprimé les mots « des statuts » dans l'article 577-4, § 3, précité, de l'ancien Code civil, de sorte qu'à la suite de son remplacement par cette disposition, l'article 577-4, § 3, de l'ancien Code civil disposait :

« Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix ».

La mention, à l'article 577-4, § 3, de l'ancien Code civil, tel qu'il était applicable après son remplacement par l'article 164, 6°, de la loi du 18 juin 2018, de « toute clause » et non

seulement des clauses statutaires est la conséquence du déplacement, opéré lors de la réforme de 2018, de certains points jusqu'alors réglés par le règlement de copropriété visé à l'article 577-4, § 1er, de l'ancien Code civil vers le règlement d'ordre intérieur visé au paragraphe 2 du même article, afin que le syndic puisse adapter ces points en cas de modification législative, sans avoir besoin, pour ce faire, d'une décision préalable de l'assemblée générale (*Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, DOC 54-2919/001, p. 205; voy. également l'article 577-10, § 2, alinéa 2, de l'ancien Code civil, tel qu'il a été complété par l'article 172 de la loi du 18 juin 2018).

B.7. L'article 3.86, § 3, alinéa 1er, du Code civil reprend le texte de l'article 577-5, § 3, alinéas 1er à 3, de l'ancien Code civil, tel qu'il était applicable après son remplacement par l'article 165, *b*), de la loi du 18 juin 2018.

Cette disposition énonce qu'une 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 » (première phrase) et que « [l]e patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve » (deuxième phrase).

La définition de l'objet de l'association des copropriétaires comme consistant « exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis » trouve son origine dans la loi du 30 juin 1994, dont les travaux préparatoires précisent :

« L'article 577-5, § 2, quant à lui, contient deux règles importantes. L'une détermine l'objet de la personne morale; l'autre précise en quoi peut consister son patrimoine propre.

L'objet de l'association est nettement précisé : la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, rien de plus. Il convient cependant de noter que l'administration n'implique pas que l'association ne puisse accomplir que des 'actes d'administration', au sens technique du terme. Ainsi, une bonne administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles peut impliquer que l'assemblée décide l'aliénation d'un bien commun à un tiers ou l'acquisition d'un bien destiné à devenir commun. Ces deux hypothèses sont visées à l'article 577-7, § 1er, 2°.

Quant au patrimoine propre de l'association des copropriétaires, il est proposé qu'il ne puisse être composé que des meubles nécessaires à l'accomplissement de l'objet qui vient d'être

décrit. En aucun cas donc, la personne morale ne pourra être titulaire de droits immobiliers, ou du moins de droit[s] réels immobiliers. Cette restriction est motivée par la crainte de voir la personne morale se détourner de son but et se transformer en fait en une sorte de société civile immobilière » (*Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n° 1756/1, p. 15).

Et :

« Afin d'éviter qu'une copropriété ne se transforme en une sorte de société civile immobilière, son patrimoine est limité en vertu de la loi aux meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. Evidemment, tout titre exécutoire décerné contre la copropriété pourra être exécuté sur le patrimoine propre de chacun des copropriétaires à concurrence de sa quote-part dans les parties communes » (*Doc. parl.*, Chambre, 1992-1993, n° 851/7, p. 6; voy. aussi, pp. 18-20 et 22-23).

B.8. L'« administration », au sens de l'article 3.86, § 3, alinéa 1er, du Code civil, d'un immeuble dont les statuts précisent qu'il est organisé comme une résidence-services comprend l'administration de cet immeuble conformément à sa destination, c'est-à-dire en tant que résidence-services.

En ce que la juridiction *a quo* considère que les articles 3.85, § 4, et 3.86, § 3, alinéa 1er, du Code civil interdiraient à une association de copropriétaires d'exploiter, directement ou indirectement, une résidence-services au sens de l'article 334, 2°, *c*), du Code wallon de l'action sociale et de la santé, la question préjudicielle repose sur un postulat qui ne trouve aucun appui ni dans le texte de ces dispositions, ni dans les travaux préparatoires des lois qui en sont à l'origine.

B.9. La question préjudicielle n'appelle pas de réponse.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

La question préjudicielle n'appelle pas de réponse.

Ainsi rendu en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 17 juillet 2025.

Le greffier,

Le président,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul