



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 105/2025
van 17 juli 2025
Rolnummer : 8291**

In zake : de prejudiciële vraag betreffende de artikelen 3.86, § 3, en 3.85, § 4, van het nieuw Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Vrederechter van het eerste kanton Namen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit voorzitter Pierre Nihoul en rechter Joséphine Moerman, waarnemend voorzitter, en de rechters Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 24 juli 2024, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 29 juli 2024, heeft de Vrederechter van het eerste kanton Namen de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schenden

- artikel 3.86, § 3, van het nieuw Burgerlijk Wetboek, in zoverre het bepaalt dat een vereniging van mede-eigenaars uitsluitend het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen waarvoor zij instaat tot doel mag hebben en dus niet rechtstreeks of onrechtstreeks via een beroep op een externe dienstverlener een serviceflat [lees : serviceresidentie] mag beheren, en

- artikel 3.85, § 4, van het nieuw Burgerlijk Wetboek, in zoverre het elke beperking verbiedt van het recht van een mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze,

niet artikel 5, § 1, I, 3°, en II, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en de decreten van de Franse Gemeenschap en het Waalse Gewest van 11 april 2014 betreffende de bevoegdheden van de Franse Gemeenschap waarvan de uitoefening aan het Waalse Gewest en aan de Franse Gemeenschapscommissie overgedragen wordt, die aan het

Waalse Gewest de bevoegdheid voor de regelgeving betreffende bejaarde personen verlenen, in zoverre die artikelen ertoe leiden dat het verboden is om als ‘ serviceresidentie ’ diensten, met uitzondering van huisvesting in een gebouw of groep van gebouwen die aan het stelsel van de mede-eigendom van de artikelen 3.84 en volgende van het nieuw Burgerlijk Wetboek zijn onderworpen, zoals dat begrip ‘ serviceresidentie ’, zoals het wordt beoogd in artikel 334 van het [Waalse] Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid, decretaal deel, te leveren ? ».

Memories zijn ingediend door :

- 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 en Gary Fontaine, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Arianne Salvé, advocate bij de balie Luik-Hoei;

- de bv « Cristal Résidences », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Lawi Orfila en mr. Philippe Levert, advocaten bij de balie te Brussel;

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Sébastien Depré, mr. Evrard de Lophem en mr. Ambre Deschamps, advocaten bij de balie te Brussel;

- de Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Michel Kaiser, mr. Marc Verdussen en mr. Félicien Denis, advocaten bij de balie te Brussel.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- 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 en Gary Fontaine;

- de bv « Cristal Résidences ».

Bij beschikking van 30 april 2025 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Magali Plovie en Willem Verrijdt te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was, dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Ingevolge het verzoek van meerdere partijen om te worden gehoord, heeft het Hof bij beschikking van 13 mei 2025 de dag van de terechtzitting bepaald op 11 juni 2025.

Op de openbare terechtzitting van 11 juni 2025 :

- zijn verschenen :

. mr. Arianne Salvé, voor 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 en Gary Fontaine;

. mr. Lawi Orfila *loco* mr. Philippe Levert, voor de bv « Cristal Résidences »;

. mr. Evrard de Lophem en mr. Ambre Deschamps, tevens *loco* mr. Sébastien Depré, voor de Ministerraad;

. mr. Félicien Denis, tevens *loco* mr. Michel Kaiser en mr. Marc Verdussen, voor de Waalse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers Magali Plovie en Willem Verrijdt verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Het bodemgeschil betreft een procedure tussen, enerzijds, de mede-eigenaars van woningen in de residentie « La Seigneurie » (eisende en vrijwillig tussenkomende partijen voor het verwijzende rechtscollege) en, anderzijds, de vereniging van mede-eigenaars van die residentie en de bv « Cristal Résidences » (verwerende partijen voor het verwijzende rechtscollege), in verband met het sluiten van een nieuwe overeenkomst voor dienstverlening tussen die laatste twee.

Op grond van de artikelen 3.85, § 4, en 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek betogen de eisende en vrijwillig tussenkomende partijen voor het verwijzende rechtscollege dat in een mede-eigendom niet rechtstreeks of onrechtstreeks een serviceresidentie mag worden beheerd.

Het verwijzende rechtscollege merkt op dat uit de oprichtingsakten van de vereniging van mede-eigenaars blijkt dat zij de vorm heeft van een serviceresidentie. Het merkt eveneens op dat een mede-eigendom waarin diensten worden aangeboden, pas sinds de inwerkingtreding van het decreet van het Waalse Gewest van 14 februari 2019 « betreffende de hulpverlening aan bejaarde personen en tot wijziging van Boek V van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid » aan een regelgeving is onderworpen en dat het daarom is dat de bv « Cristal Résidences » een voorlopige werkingsvergunning heeft aangevraagd en verkregen.

Op verzoek van de eisende en vrijwillig tussenkomende partijen stelt het verwijzende rechtscollege aan het Hof de hierboven weergegeven prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. De bv « Cristal Résidences » betoogt dat te dezen de lering van het arrest van het Hof nr. 41/87 van 29 oktober 1987 (ECLI:BE:GHCC:1987:ARR.041) dient te worden overgenomen, dat rekening dient te worden gehouden met het beginsel van de federale loyaleit en dat de in het geding zijnde bepalingen op verzoenende wijze dienen te worden geïnterpreteerd. Zij voert aan dat de in het geding zijnde bepalingen, « in die zin geïnterpreteerd dat in een mede-eigendom een serviceresidentie niet rechtstreeks of onrechtstreeks via een beroep op een externe dienstverlener mag worden beheerd en dat elke beperking van het recht van een mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze verboden is », de referentienormen schenden.

A.1.2. De bv « Cristal Résidences » merkt op dat in de overeenkomst voor dienstverlening die zij met de vereniging van mede-eigenaars van de residentie « La Seigneurie » heeft gesloten, enkel de bij een huurvacuüm toepasselijke regel, die is opgenomen in het reglement van mede-eigendom, in herinnering wordt gebracht. Zij wijst erop dat zij voortaan een definitieve werkingsvergunning geniet.

De bv « Cristal Résidences » is van mening dat het standpunt van de Ministerraad haar eigen standpunt, volgens hetwelk de in het geding zijnde bepalingen de uitbating van een serviceresidentie in mede-eigendom niet verbieden, ondersteunt. Zij doet gelden dat het merendeel van de uiteenzettingen van de eisende en vrijwillig tussenkommende partijen voor het verwijzende rechtscollege niets te maken heeft met de in het geding zijnde problematiek. De bv « Cristal Résidences » betoogt dat de analyse van de Waalse Regering dat de prejudiciële vraag op een verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepalingen berust, niet kan worden gevolgd omdat die analyse indruist tegen de draagwijdte van artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek. In ondergeschikte orde merkt zij op dat die bepaling volgens de Waalse Regering niet rechtsgeldig aan haar kan worden tegengesteld, en evenmin aan de vereniging van mede-eigenaars. Tot slot sluit de bv « Cristal Résidences » zich aan bij de argumentatie die door de Waalse Regering in ondergeschikte orde wordt uiteengezet.

A.2. De eisende en vrijwillig tussenkommende partijen voor het verwijzende rechtscollege wijzen erop dat zij voor dat rechtscollege op grond van artikel 577-9, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek de vernietiging vorderen van de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars wegens het onregelmatige, frauduleuze en onrechtmatige karakter ervan. Zij voeren aan dat noch de statuten, noch het reglement van interne orde mogen afwijken van de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, die dwingende bepalingen zijn, en dat, krachtens artikel 3.86 van hetzelfde Wetboek, in de mede-eigendom geen overeenkomst mag worden gesloten voor diensten aan personen, en evenmin zulke diensten mogen worden geleverd. Zij beklemtonen dat, krachtens artikel 3.85, § 1, vierde lid, 1^o en 2^o, van het Burgerlijk Wetboek, een reglement van interne orde noch de bevoegdheden waarover de mede-eigenaars beschikken ten aanzien van de privaatieve delen mag beperken, noch in nieuwe lasten mag voorzien. Zij zijn van mening dat de prejudiciële vraag ontkennend moet worden beantwoord.

A.3.1. De Waalse Regering zet uiteen dat geen enkele onverenigbaarheid tussen de begrippen « mede-eigendom » in de zin van het Burgerlijk Wetboek en « serviceresidentie » werd geopperd of vastgesteld tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 februari 2020 « houdende boek 3 ‘ Goederen ’ van het Burgerlijk Wetboek », waarbij de artikelen 3.85, § 4, en 3.86, § 3, in het Burgerlijk Wetboek werden ingevoegd, en evenmin tijdens de parlementaire voorbereiding van het decreet van het Waalse Gewest van 14 februari 2019 « betreffende de hulpverlening aan bejaarde personen en tot wijziging van Boek V van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid », waarbij artikel 334 in het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid werd ingevoegd.

A.3.2. In hoofdorde voert de Waalse Regering aan dat de prejudiciële vraag geen antwoord behoeft wat artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek betreft, en dat zij een vaststelling van niet-schending behoeft wat artikel 3.85, § 4, van hetzelfde Wetboek betreft.

Volgens de Waalse Regering beperkt artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek zich ertoe in herinnering te brengen dat een vereniging van mede-eigenaars « geen ander vermogen [kan] hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel » en dat « het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars [...] minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal [bestaat] ». Voorts omschrijft die bepaling wat dient te worden verstaan onder « werkkapitaal » en « reservekapitaal ». Zij verplicht een vereniging van mede-eigenaars niet ertoe om enkel het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen waarvoor zij instaat tot doel te hebben. Die bepaling verbiedt die vereniging evenmin om een serviceresidentie te beheren, ongeacht of

dat rechtstreeks of onrechtstreeks via een beroep op een externe dienstverlener gebeurt. Daar de prejudiciële vraag op een kennelijk verkeerde lezing van artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek berust, heeft zij, in zoverre zij op die bepaling betrekking heeft, geen antwoord.

In zoverre de prejudiciële vraag betrekking heeft op artikel 3.85, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, betoogt de Waalse Regering dat er geen onverenigbaarheid is tussen die bepaling en artikel 334 van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid, en dat artikel 5, § 1, I, 3°, en II, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980) bijgevolg niet is geschonden. Zij verwijst in dat verband naar de parlementaire voorbereiding van de in A.3.1 aangehaalde normen.

A.3.3. In ondergeschikte orde meent de Waalse Regering dat de in het geding zijnde bepalingen, in de interpretatie dat zij zouden verbieden om diensten te leveren in een gebouw of groep van gebouwen die aan het in de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek beoogde stelsel van de mede-eigendom zijn onderworpen, de in de prejudiciële vraag vermelde bevoegdheidsverdelende regels schenden.

Volgens de Waalse Regering is de federale wetgever bevoegd voor de regelgeving inzake mede-eigendom en de gewestwetgever voor de regelgeving met betrekking tot de bejaarde personen en het gezondheidsbeleid. Die bevoegdheidsdomeinen kunnen met elkaar in concurrentie komen. Indien het Hof zou oordelen dat indirect en incidenteel beroep doen op de mede-eigendom in de Waalse regelgeving inzake ouderenvoorzieningen, inbreuk maakt op de federale bevoegdheid ter zake, zou die inbreuk verantwoord zijn ten aanzien van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De regels met betrekking tot de serviceresidenties zijn immers onontbeerlijk voor het Waalse Gewest om een doeltreffend beleid inzake bescherming van bejaarde personen te kunnen voeren. De impact van die regels op de federale bevoegdheid (in zoverre die zou verbieden dat het recht van een mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze wordt beperkt) is marginaal.

De Waalse Regering doet eveneens gelden dat de prejudiciële vraag, indien zij wordt onderzocht vanuit de invalshoek van de bevoegdheid van de federale wetgever, dient te worden beoordeeld onder verwijzing naar het beginsel van de federale loyaliteit en het evenredigheidsbeginsel. Volgens de Waalse Regering schenden de artikelen 3.85, § 4, en 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, in de interpretatie dat zij zouden verbieden dat in een mede-eigendom een beroep kan worden gedaan op een externe dienstverlener om diensten te ontvangen, met uitzondering van huisvesting, teneinde een serviceresidentie in de zin van artikel 334 van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid te beheren, artikel 5, § 1, I, 3°, en II, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. In die interpretatie maken die artikelen het de gewestwetgever immers onmogelijk of op zijn minst uiterst moeilijk om zijn bevoegdheid inzake bijstand aan personen en gezondheidsbeleid uit te oefenen. Bovendien schendt artikel 3.85, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, in die zin geïnterpreteerd dat het verbod op het beperken van het recht dat een mede-eigenaar heeft om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, een principieel verbod zou inhouden op een serviceresidentie in een mede-eigendom bedoeld in de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, artikel 143, § 1, van de Grondwet en derhalve artikel 5, § 1, I, 3°, en II, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

A.4. De Ministerraad is van mening dat uit de prejudiciële vraag kan worden afgeleid dat die betrekking heeft op artikel 3, 6° en 7°, van het Waalse decreet van 11 april 2014 « betreffende de bevoegdheden van de Franse Gemeenschap waarvan de uitoefening aan het Waalse Gewest en aan de Franse Gemeenschapscommissie overgedragen wordt ». Hij merkt op dat de aangelegenheid van de gedwongen mede-eigendom onder de residuaire bevoegdheid van de federale Staat valt. Hij voert aan dat het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid niet uitsluit dat een aan het stelsel van de mede-eigendom onderworpen gebouw als serviceresidentie wordt uitgebaat en dat de Waalse decreetgever daarentegen uitdrukkelijk naar die regeling verwijst. Hij ziet niet in hoe er een tegenstrijdigheid zou bestaan tussen de in het geding zijnde bepalingen en het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid. Het standpunt van de eisende en tussenkomende partijen voor het verwijzende rechtscollege dat « het bij het nieuw Burgerlijk Wetboek verboden zou zijn om een serviceresidentie in mede-eigendom uit te baten », standpunt dat het uitgangspunt van de prejudiciële vraag vormt, is volgens de Ministerraad verkeerd. Hij meent dat de prejudiciële vraag bijgevolg niet nuttig is voor de oplossing van het geschil, zodat zij geen antwoord behoeft. In ondergeschikte orde betoogt de Ministerraad dat de prejudiciële vraag ontkennend moet worden beantwoord.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag betreft de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, en in het bijzonder de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de vereniging van mede-eigenaars.

B.1.2. De artikelen 3.85, § 4, en 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek maken deel uit van ondertitel 3 (« Gedwongen mede-eigendom ») van titel 4 (« Mede-eigendom ») van dat Wetboek, en meer bepaald van de algemene bepalingen die inzake « Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen » (hoofdstuk 2, afdeling 1) van toepassing zijn.

Artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek heeft als opschrift « Statuten en reglement van interne orde ». Paragraaf 4 ervan bepaalt :

« Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden ».

Artikel 3.86 van het Burgerlijk Wetboek heeft als opschrift « Vereniging van mede-eigenaars ». Paragraaf 3 ervan bepaalt :

« 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.

Onder ‘ werkkapitaal ’ wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van

de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal ».

B.2.1. Het verwijzende rechtscollege stelt aan het Hof een vraag over de grondwettigheid van de voormelde artikelen 3.85, § 4, en 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek in de interpretatie van de eisende en vrijwillig tussenkomende partijen dat de in het geding zijnde bepalingen zouden verbieden om « als ‘ serviceflat ’ [lees : ‘ serviceresidentie ’] [bedoeld in artikel 334, 2°, c), van het decretaal deel van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid (hierna : het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid), dat werd aangenomen op 29 september 2011,] diensten, met uitzondering van huisvesting in een gebouw of groep van gebouwen die aan het stelsel van de mede-eigendom van de artikelen 3.84 en volgende van het [Burgerlijk Wetboek] zijn onderworpen, [...] te leveren ».

B.2.2. Uit de verwijzingsbeslissing en de formulering van de prejudiciële vraag blijkt dat, in zoverre die laatste betrekking heeft op artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, alleen het eerste lid van die bepaling in het geding is.

Bijgevolg beperkt het Hof zijn onderzoek tot dat lid.

B.2.3. Uit de verwijzingsbeslissing blijkt dat de prejudiciële vraag op het uitgangspunt berust dat de in het geding zijnde bepalingen zich ertegen verzetten dat een vereniging van mede-eigenaars rechtstreeks of onrechtstreeks een serviceresidentie in de zin van artikel 334, 2°, c), van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid uitbaat.

B.2.4. Uit de verwijzingsbeslissing blijkt eveneens dat het bodemgeschil betrekking heeft op een mede-eigendom waarvan de basisakte en het reglement van mede-eigendom preciseren dat het de vorm heeft van een serviceresidentie.

Het Hof beperkt zijn onderzoek tot die situatie.

B.3. Het komt in de regel aan het verwijzende rechtscollege toe de bepalingen die het toepast te interpreteren, onder voorbehoud van een kennelijk verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepalingen.

B.4. De « serviceresidentie » is een van de in artikel 334, 2^o, van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid omschreven categorieën van « inrichtingen voor bejaarde personen ».

Vóór de vervanging ervan bij artikel 5 van het decreet van het Waalse Gewest van 14 februari 2019 « betreffende de hulpverlening aan bejaarde personen en tot wijziging van Boek V van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid » (hierna : het decreet van 14 februari 2019), werd de « serviceresidentie » in artikel 334, 2^o, c), eerste lid, van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid omschreven als « één of meer gebouwen, onder welke benaming ook, die een functioneel geheel vormen dat beheerd wordt door een natuurlijke of rechtspersoon die zijn bewoners tegen betaling woningen aanbiedt waarin ze zelfstandig kunnen leven, alsook diensten waarop ze zelf een beroep kunnen doen ».

Artikel 5 van het decreet van 14 februari 2019 heeft het begrip « serviceresidentie » uitgebreid naar de inrichtingen voor bejaarde personen waarin andere diensten dan huisvesting worden aangeboden met betrekking tot gebouwen die aan het stelsel van de mede-eigendom zijn onderworpen. In artikel 334, 2^o, c), eerste lid, van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid, zoals van toepassing sinds de vervanging ervan bij artikel 5 van het decreet van 14 februari 2019, wordt het begrip « serviceresidentie » omschreven als :

« één of meer gebouwen die een functioneel geheel vormen, specifiek aangepast voor de zorgverlening aan bewoners zoals bedoeld in 334, 1^o, om hun behoud in een leefomgeving te bevorderen die verschillend is van een gemeenschappelijke huisvestingsstructuur voor bejaarde personen, onder welke benaming ook :

i) hetzij beheerd door een natuurlijke of rechtspersoon die onder bezwarende titel woningen aan zijn bewoners aanbiedt waarin ze zelfstandig kunnen leven, alsook diensten waarop ze zelf een beroep kunnen doen;

ii) hetzij die diensten levert, met uitzondering van huisvesting, in een gebouw of groep van gebouwen onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom in artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ».

Met betrekking tot die uitbreiding van het begrip « serviceresidentie » vermeldt de parlementaire voorbereiding van het decreet van 14 februari 2019 :

« Die bepaling breidt eveneens de definitie van ‘ serviceresidentie ’ uit en voorziet voortaan ook in de mogelijkheid om serviceresidenties die te koop worden aangeboden en aan de wet op de mede-eigendom worden onderworpen, te bouwen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1244/1, p. 7).

In haar advies over het voorontwerp van decreet heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State opgemerkt :

« Artikel 334, 2^o, c), ii), staat voortaan toe dat serviceresidenties worden ontwikkeld waarbij het niet zou gaan om huisvesting van bejaarde personen, maar waarin diensten worden aangeboden met betrekking tot gebouwen in mede-eigendom. De verschillende bepalingen van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid, waarin de op de serviceresidenties toepasselijke normen worden geregeld, moeten worden aangepast aan de nieuwe definitie die van dat soort inrichtingen voor bejaarde personen wordt gegeven, aangezien het begrip ‘ huisvesting ’ in de huidige bepalingen centraal staat » (*ibid.*, p. 19).

B.5. De artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek werden ingevoerd bij de wet van 4 februari 2020 « houdende boek 3 ‘ Goederen ’ van het Burgerlijk Wetboek ». Zij vervangen de vroegere artikelen 577-3 tot 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij de wet van 18 juni 2018 « houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing » (hierna : de wet van 18 juni 2018).

B.6.1. Artikel 3.85, § 4, van het Burgerlijk Wetboek neemt de tekst over van artikel 577-4, § 3, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals van toepassing na de vervanging ervan bij artikel 164, 6^o, van de wet van 18 juni 2018.

B.6.2. Artikel 577-4, § 3, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd bij de wet van 30 juni 1994 « tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek

betreffende de medeïgendom » (hierna : de wet van 30 juni 1994) en zoals van toepassing vóór de wijziging ervan bij de wet van 18 juni 2018, bepaalde :

« Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de medeïgenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden ».

Met betrekking tot die bepaling vermeldt de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 juni 1994 :

« Paragraaf 3 maakt een einde aan een onrechtmatige praktijk die erin bestond om door invoeging van een beding in de statuten betreffende het gebouw iedere medeïgenaar die het beheer van zijn kavel aan een beheerder wenst toe te vertrouwen ertoe te verplichten het aan de syndicus van het gebouw toe te vertrouwen. De bepaling gaat evenwel niet zover dat aan de syndicus wordt verboden privatieve kavels te beheren : zij laat integendeel de medeïgenars op dit punt vrij beschikken. Ten einde eventuele belangenconflicten te voorkomen die het gevolg zouden kunnen zijn van de aanwijzing van de syndicus als beheerder, verbiedt het ontwerp in zijn artikel 577-6, § 5, derde lid, aan de syndicus om een medeïgenaar op de algemene vergadering te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, p. 13).

En :

« In de praktijk is de medeïgenaar op grond van de statuten heel vaak verplicht om het beheer van zijn kavel over te laten aan de syndicus. Artikel 577-4, § 3, wil een einde maken aan die onrechtmatige praktijk. Daartoe bepaalt het dat ieder beding van de statuten dat het recht van de medeïgenaar beperkt om het beheer toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, voor niet geschreven wordt gehouden. Vanzelfsprekend mag een medeïgenaar wanneer hij dat wenst, het beheer van zijn kavel aan de syndicus overlaten » (*Parl. St.*, Kamer, 1992-1993, nr. 851/7, p. 5; zie ook p. 14).

B.6.3. Artikel 164, 6°, van de wet van 18 juni 2018 heeft de woorden « van de statuten » in het voormelde artikel 577-4, § 3, van het oud Burgerlijk Wetboek geschrapt, zodat artikel 577-4, § 3, van het oud Burgerlijk Wetboek ingevolge de vervanging ervan bij die bepaling erin voorzag :

« Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet voorgeschreven gehouden ».

De vermelding van « ieder beding » en niet alleen de statutaire bedingen in artikel 577-4, § 3, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals van toepassing na de vervanging ervan bij

artikel 164, 6°, van de wet van 18 juni 2018, is het gevolg van het feit dat een aantal punten, die tot dan werden geregeld bij het in artikel 577-4, § 1, van het oud Burgerlijk Wetboek bedoelde reglement van mede-eigendom, bij de hervorming van 2018 zijn verschoven naar het in paragraaf 2 van hetzelfde artikel bedoelde reglement van interne orde, zodat de syndicus die punten in geval van een wetswijziging kan aanpassen zonder dat hij daarvoor hoeft te beschikken over een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering (*Parl. St.*, Kamer, 2017-2018, DOC 54-2919/001, p. 205; zie eveneens artikel 577-10, § 2, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals aangevuld bij artikel 172 van de wet van 18 juni 2018).

B.7. Artikel 3.86, § 3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek neemt de tekst over van artikel 577-5, § 3, eerste tot derde lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals van toepassing na de vervanging ervan bij artikel 165, *b*), van de wet van 18 juni 2018.

Die bepaling voorziet erin dat een vereniging van mede-eigenaars « geen ander vermogen [kan] 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 » (eerste zin) en dat « het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars [...] minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal [bestaat] » (tweede zin).

Dat het doel van de vereniging van mede-eigenaars zo wordt omschreven dat het « uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen », gaat terug op de wet van 30 juni 1994, waarvan de parlementaire voorbereiding verduidelijkt :

« Artikel 577-5, § 2, bevat twee belangrijke bepalingen. De ene omschrijft het doel van de rechtspersoon, de andere schrijft voor waaruit diens eigen vermogen mag bestaan.

Het doel van de vereniging wordt duidelijk vastgesteld : het behoud en het beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen, en niets anders. Evenwel valt op te merken dat de term ‘ beheer ’ niet inhoudt dat de vereniging alleen ‘ daden van beheer ’ kan stellen, in de technische betekenis van het woord. Zo kan een goed beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen inhouden dat de vergadering beslist tot de vervreemding van een gemeenschappelijk goed aan een derde, of tot de verkrijging van een goed dat een gemeenschappelijke bestemming moet krijgen. Deze twee gevallen worden geregeld in artikel 577-7, § 1, 2°.

Inzake het eigen vermogen van de vereniging van medeëigenaars wordt voorgesteld dat het alleen zou bestaan uit de roerende goederen, nodig voor de verwezenlijking van voornoemd

doel. De rechtspersoon mag dus in geen geval houder zijn van onroerende rechten, of althans van onroerende zakelijke rechten. Aan die bepaling ligt de vrees ten grondslag dat de rechtspersoon van zijn doel afwijkt en in feite de vorm van een civielrechtelijke onroerend-goedmaatschappij aanneemt » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1756/1, p. 15).

En :

« Om te voorkomen dat de vereniging van medeëigenaars een soort van burgerlijke vastgoedmaatschappij wordt, wordt het vermogen ervan krachtens de wet beperkt tot de roerende goederen die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel. De tenuitvoerlegging van een tegen de vereniging van medeëigenaars verleende uitvoerende titel kan vanzelfsprekend worden gedaan op het eigen vermogen van elke medeëigenaar, ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten » (*Parl. St.*, Kamer, 1992-1993, nr. 851/7, p. 6; zie ook pp. 18-20 en 22-23).

B.8. Het « beheer » in de zin van artikel 3.86, § 3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek van een gebouw waarvan in de statuten wordt verduidelijkt dat het de vorm heeft van een serviceresidentie, houdt in dat dat gebouw wordt beheerd overeenkomstig de bestemming ervan, met andere woorden als serviceresidentie.

In zoverre het verwijzende rechtscollege ervan uitgaat dat de artikelen 3.85, § 4, en 3.86, § 3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek zouden verbieden dat een vereniging van mede-eigenaars rechtstreeks of onrechtstreeks een serviceresidentie in de zin van artikel 334, 2°, c), van het Waalse Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid uitbaat, berust de prejudiciële vraag op een uitgangspunt dat noch steun vindt in de tekst van die bepalingen, noch in de parlementaire voorbereiding van de wetten die aan de oorsprong ervan liggen.

B.9. De prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 17 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul