

Rolnummer 3205
Arrest nr. 190/2005 van 14 december 2005

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van de artikelen 4, 5 en 12, tweede lid, van de ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 13 mei 2004 « betreffende de serviceresidenties en woningcomplexen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die beheerst worden door het regime van de gedwongen mede-eigendom en die diensten aan bejaarde personen aanbieden », ingesteld door de n.v. Restel Residences en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en A. Arts, en de rechters M. Bossuyt, A. Alen, J.-P. Snappe, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 15 december 2004 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 17 december 2004, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 4, 5 en 12, tweede lid, van de ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 13 mei 2004 « betreffende de serviceresidenties en woningcomplexen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die beheerst worden door het regime van de gedwongen mede-eigendom en die diensten aan bejaarde personen aanbieden » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 16 juni 2004, tweede editie) door de n.v. Restel Residences, met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Derbystraat 40, de v.z.w. Le Cercle Trianon, met maatschappelijke zetel te 1200 Brussel, Sint-Lambrechts-Woluwelaan 71, O. Bonbled, wonende te 1050 Brussel, Bosvoordsesteenweg 15, P. Meyers en D. van Caloen, wonende te 1150 Brussel, Herendal 32, M.-C. Van Reeth, wonende te 5101 Namen, Allée des Mésanges 3, B. Van Reeth, wonende te 1180 Brussel, Hagedoornlaan 26A, D. Van Reeth, wonende te 6700 Aarlen, Drève de l'Arc-en-ciel 20, J.-M. Lebon, wonende te 1180 Brussel, J. en P. Carsoellaan 89, T. Flament, wonende te 1860 Meise, Meidoornlaan 11, M. Caenen, wonende te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 151, C. Grisard, wonende te 1180 Brussel, Messidorlaan 207, A. Wittamer, wonende te 1640 Sint-Genesius-Rode, Astridlaan 79, M. Delahaut en S. Van Mollekot, wonende te 1640 Sint-Genesius-Rode, Jan Van Ruusbroecklaan 3, M. Levin, wonende te 1180 Brussel, J. en P. Carsoellaan 89, en B. de Haan, wonende te 1370 Geldenaken, rue Sainte-Gertrude 1.

Memories zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering;

- F. Vanderbecken en M. Tchang, samenwonende te 1050 Brussel, Bosvoordsesteenweg 15, D. Crucq, wonende te 1150 Brussel, Herendal 143, L. Borghmans en R. De Valkeneer, samenwonende te 1150 Brussel, Herendal 32, D. Rouselle en D. Verwaest, samenwonende te 1380 Lasne, rue du Bois Brûlé 11, de n.v. Bresco, waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te 1082 Brussel, Katteputstraat 10, M. Colaert en J. Leroy, samenwonende te 1180 Brussel, Messidorlaan 207, R. De Valkeneer en M. J. Verwaest, samenwonende te 1180 Brussel, De Frélaan 265, de n.v. JK Services, waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te 5100 Wépion, Vieux Tienne 8, en S. Petit, wonende te 5310 Longchamps, route de la Bruyère 94.

De verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 16 november 2005 :

- zijn verschenen :

. Mr. R. Byl, advocaat bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen;

. Mr. J.-J. Masquelin, advocaat bij de balie te Brussel, voor F. Vanderbecken en anderen;

. Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en A. Alen 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 Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van het eerste middel

A.1.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending, door de artikelen 4 en 5 van de ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 13 mei 2004, van de bevoegdheidsverdelende regels en van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden artikelen voorzien in een bevoegdheidsdelegatie aan het Verenigd College, die volgens hen niet wordt gepreciseerd en bovendien onbepaald is, zodat zij verder reikt dan de loutere uitvoeringsbevoegdheid die aan de uitvoerende macht kan worden toevertrouwd.

De verzoekende partijen zijn in de eerste plaats van mening dat, volgens de artikelen 1, 10, 11, 23, 39, 134 en 135 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 60, 68 en 69 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en met de artikelen 20 en 78 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, de bevoegdheid om in de bipersoonsgebonden aangelegenheden normen vast te stellen, op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest toekomt aan de Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en niet aan haar Verenigd College.

Zij zijn bovendien van mening dat een bevoegdheidsdelegatie moet worden voorafgegaan door een definitie door de wetgevende vergadering van de wezenlijke bestanddelen van de uit te voeren normen om te beletten dat zij in strijd zou zijn met het legaliteitsbeginsel. Zij vervolgen dat dit te dezen niet het geval is, vermits het College niet zou beschikken over een voldoende precies en strak kader, zodat het met name de normen waaraan de erkenningsaanvraag van iedere dienstverstrekker-beheerder zal moeten voldoen, op willekeurige wijze zou kunnen vaststellen.

A.1.2. In hun memorie van antwoord verwonderen de verzoekende partijen zich in de eerste plaats erover dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zijn ordonnantie niet heeft menen te moeten verdedigen door een memorie in te dienen.

Ten gronde zijn zij van mening dat, in tegenstelling tot wat alle tussenkomen partijen beweren, de vraag in essentie luidt of het Verenigd College de normen vermag uit te vaardigen zoals de bestreden ordonnantie het daartoe in staat stelt. Zij herinneren aan de rechtspraak van het Hof in verband met de noodzaak om het legaliteitsbeginsel na te leven, op grond waarvan de aanzienlijke bevoegdheid die te dezen aan dat College is toegekend, volgens hen niet zou kunnen worden toegestaan.

A.2. De Vlaamse Regering is van mening dat het eerste middel niet gegrond is, omdat artikel 69 van de voormelde bijzondere wet van 12 januari 1989, waarvan de schending wordt aangevoerd, geen wettigheidsvraag betreft, maar wel een probleem van bevoegdheidsverdeling tussen de Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en het Verenigd College, wat geen probleem van bevoegdheidsverdeling tussen de Staat, de gemeenschappen en de gewesten is.

Wat de toekenning van bevoegdheden aan de uitvoerende macht betreft, is de Vlaamse Regering van mening dat de ordonnantie het legaliteitsbeginsel in acht heeft genomen zoals het Hof dat heeft vastgesteld.

A.3. De tussenkomenende eigenaars, die in hun memorie de grondwettigheid van de bestreden bepalingen van de ordonnantie van 13 mei 2004 willen verdedigen, zijn van mening dat het Hof niet bevoegdheid is om het eerste middel te onderzoeken, in zoverre het is gericht tegen de wijze waarop de bevoegdheden zijn verdeeld tussen twee organen van eenzelfde gewest, te dezen tussen de Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en haar Verenigd College.

Ten gronde, wat de delegatie betreft, zijn de tussenkomenende partijen van mening dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, het door de ordonnantie gedefinieerde wettelijke kader voldoende nauwkeurig is, maar dat het Hof daarover evenwel zal moeten oordelen.

Ten aanzien van het tweede middel

A.4.1. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek door de artikelen 4 en 5 van de ordonnantie van 13 mei 2004. Volgens de verzoekende partijen zouden de bestreden bepalingen immers in strijd zijn met de wet op de mede-eigendom en meer bepaald de regels met betrekking tot de bevoegdheden van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Hieruit zou een schending voortvloeien van de bevoegdheidverdelende regels, alsook een discriminatie tussen, enerzijds, de bij de ordonnantie beoogde dienstverstrekkers-beheerders en mede-eigenaars van appartementen en, anderzijds, de dienstverstrekkers-beheerders en mede-eigenaars van appartementen in de andere gewesten. Zij voeren aan dat de wettelijke opdracht van de algemene vergadering zou worden belemmerd door de werking van de normen die het Verenigd College kan vaststellen, daar de maatregelen waartoe het Verenigd College beslist, ambtshalve gelden zonder dat de algemene vergadering van mede-eigenaars op enigerlei wijze wordt geraadpleegd.

A.4.2. In hun memorie van antwoord voeren de verzoekende partijen aan dat het Hof bevoegd is om van dat middel kennis te nemen, aangezien de aangelegenheid van de gedwongen mede-eigendom een uitsluitend federale aangelegenheid is. Ten gronde zijn zij van mening dat het voldoende is dat een bevoegdheidsconflict mogelijk is opdat het kan worden afgekeurd.

A.5. De Vlaamse Regering voert aan dat het tweede middel niet ontvankelijk is, omdat het Hof niet bevoegd is om ervan kennis te nemen. Artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek is volgens haar geen bevoegdheidverdelende regel. Zelf indien het Hof die stelling niet volgt, zou alleen de door het College genomen verordening artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek kunnen schenden, verordening die het Hof evenmin zou kunnen toetsen.

A.6. De tussenkomenende eigenaars zijn van mening dat de bij de bestreden ordonnantie geregelde aangelegenheid in geen enkel geval inbreuk maakt op de bevoegdheden van de federale Staat. Artikel 3 van de ordonnantie van 13 mei 2004 verwijst overigens naar de artikelen 577 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, waaruit duidelijk blijkt dat de Brusselse wetgever het bestaan van de federale wet geenszins over het hoofd ziet. De hypothetische situaties waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, zouden overigens geen grondslag kunnen leveren voor een afkeuring door het Hof die zou leiden tot een vaststelling van ongrondwettigheid.

Ten aanzien van het derde middel

A.7.1. Het derde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 15 en 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan, alsook met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. De verzoekende partijen verwijten artikel 12, tweede lid, van de voormelde ordonnantie dat het aan het Verenigd College een onbepaalde onderzoeksbevoegdheid toekent in een privé-ruimte. Zij voeren aan dat de onderzoeksbevoegdheid in de gemeenschappelijke delen van een aan het stelsel van de mede-eigendom onderworpen gebouw, die aan de door het College gemachtigde overheden is toegekend, de verdragsrechtelijke en grondwettelijke beginselen van de onschendbaarheid van de woning en van de eerbiediging van het privé-leven in het gedrang brengt.

A.7.2. In hun memorie van antwoord weerleggen de verzoekende partijen de stelling van de tussenkomenende partijen volgens welke de gemeenschappelijke delen van een gebouw moeten worden gelijkgesteld met een openbare ruimte. Zij zijn eveneens van mening dat het argument van de Vlaamse Regering, die de betwiste bepalingen vergelijkt met de strafrechtelijke bepalingen inzake huiszoekingen, niet relevant is.

A.8. De Vlaamse Regering is van mening dat het middel niet gegrond is, in zoverre de bestreden bepaling uitdrukkelijk uitsluit dat afbreuk wordt gedaan aan de onschendbaarheid van de woning en bepaalt dat het bezoekrecht is beperkt tot de gemeenschappelijke delen van de serviceresidenties. Voor het overige ziet de Vlaamse Regering niet in waarom de ordonnantiegever niet zou kunnen bepalen dat de door hem uitgevaardigde reglementering in de gemeenschappelijke delen van de voormelde residenties wordt nageleefd, en herinnert zij eraan dat de deeltiteiten op grond van artikel 11, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, zoals gewijzigd bij artikel 5 van de bijzondere wet van 16 juli 1993, bij decreet kunnen bepalen dat huiszoekingen mogelijk zijn in aangelegenheden die onder hun bevoegdheden ressorteren.

A.9. De tussenkomenende partijen die mede-eigenaar zijn van een serviceresidentie zien niet in waarom of hoe de artikelen 15 en 22 van de Grondwet door de bestreden artikelen van de ordonnantie van 13 mei 2004 zouden zijn geschonden. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, strekt de onschendbaarheid van de woning zich immers niet uit tot de gemeenschappelijke delen van een serviceresidentie die, volgens de basisakten van de residentie « Parc d'Italie » waarvan zij deel uitmaken, uitsluitend aan de diensten zijn voorbehouden en waarvan de toegang voor de bewoners verboden is. Het gaat in dit geval vooral om de keukens die het voorwerp van een nauwlettend toezicht zullen uitmaken, waarbij de kans zeer klein is dat de inspectiediensten er documenten vinden die het privé-leven van de bewoners schenden.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepalingen

B.1. De verzoekende partijen stellen een beroep in tegen de artikelen 4, 5 en 12, tweede lid, van de ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 13 mei 2004 « betreffende de serviceresidenties en de woningcomplexen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest die beheerst worden door het regime van de gedwongen mede-eigendom en die diensten aan bejaarde personen aanbieden ».

Die bepalingen luiden :

« Art. 4. Iedere dienstverstrekker-beheerder van een in artikel 2, 2° bedoelde voorziening wordt door het Verenigd College erkend, na advies van de afdeling, voor een hernieuwbare periode van zes jaar.

Om erkend te worden, moet de aangeboden dienstverlening in de voorzieningen aan de door het Verenigd College vastgestelde normen beantwoorden, na advies van de afdeling.

Deze normen hebben ten minste betrekking op de volgende elementen :

1° het verbod van enigerlei discriminatie op grond van oorsprong of van politieke, culturele, filosofische of godsdienstige overwegingen of op grond van seksuele geaardheid;

2° het respect voor de privacy en de individuele rechten van de persoon;

3° de verplichting haar opdrachten ten gunste van de gebruikers te vervullen ongeacht hun taalaanhangigheid;

4° de wijzen van participatie van de gebruikers van de diensten door middel van een in elke voorziening op te richten bewonersraad;

5° de voorwaarden voor de hulp aan personen;

6° de kwaliteit, namelijk het geheel van eigenschappen en kenmerken van de hulp of dienstverlening die van belang zijn voor het voldoen aan vastgelegde of vanzelfsprekende behoeften van de gebruiker;

7° de kwalificatie van de directeur en van het personeel dat instaat voor het geheel van aangeboden diensten, alsmede hun verplichting om het beroepsgeheim na te leven,

8° het specifieke contract dat in de voorzieningen, bedoeld in artikel 2, 2°, en na advies van de bewonersraad wordt gesloten tussen de mede-eigenaars of hun mandataris en de kandidaat beheerder-dienstverstreker.

[...]

Art. 5. Het Verenigd College kent een erkenning toe aan de beheerder-dienstverstreker voor de voorziening bedoeld in artikel 2, 2°, voor zover die aanvraag aan de door dit College, na advies van de afdeling, gestelde voorwaarden voldoet.

Bij de aanvraag tot het verkrijgen van deze erkenning, wordt een beschrijvend dossier gevoegd, waarvan de inhoud wordt vastgesteld door het Verenigd College, na advies van de afdeling.

De erkenning wordt verleend voor een periode van zes jaar. Zij wordt aan de dienstverstreker-beheerder en aan de mede-eigenaars van de voorziening of hun mandataris ter kennis gebracht binnen zestig dagen na het indienen van de aanvraag ».

« Art. 12. [...]

Dit toezicht brengt onder meer het recht mee om op elk ogenblik de gemeenschappelijke delen van de voorzieningen ter beschikking gesteld van de dienstverstreker-beheerder, te bezoeken, met inachtneming van de onschendbaarheid van de woning, en ter plaatse zelf kennis te nemen van alle stukken en bescheiden ».

B.2. Volgens de toelichting bij het voorstel van de bestreden ordonnantie is deze alleen van toepassing op de serviceresidenties die vallen onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom en die diensten aanbieden, met uitsluiting van huisvesting. Het is het aanbod van die diensten dat het verblijf in dergelijke voorzieningen aantrekkelijk maakt. Het leek dan ook gerechtvaardigd te waken over de kwaliteit van die diensten en de naleving van kwaliteitsnormen op te leggen. Om tot dat resultaat te komen, bepaalt de bestreden

ordonnantie met name dat de persoon die deze diensten verstrekt, moet beantwoorden aan de erkenningsvoorwaarden die zijn vastgesteld bij de ordonnantie en bij een uitvoeringsbesluit dat het Verenigd College zal moeten nemen (*Parl. St.*, Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 2002-2003, B-97/1, pp. 1-4).

Ten gronde

Ten aanzien van het eerste middel

B.3.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending, door de artikelen 4 en 5 van de voormelde ordonnantie, van de artikelen 1, 10, 23, 39, 134 en 135 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 60, 68 en 69 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en met de artikelen 20 en 78 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Door een bevoegdheidsdelegatie toe te kennen, zouden de bestreden bepalingen de regels schenden die de bevoegdheden verdelen tussen de Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en haar Verenigd College, alsook het legaliteitsbeginsel, volgens hetwelk de bevoegdheden die een wetgevende vergadering aan een uitvoerend orgaan overdraagt, voldoende moeten worden gepreciseerd in de norm die deze bevoegdheidstoekenning uitvoert.

B.3.2. Het Hof is niet bevoegd een bepaling af te keuren die de bevoegdheidsverdeling tussen de wetgevende macht en de uitvoerende macht zou schenden, tenzij die schending indruist tegen de regels van de bevoegdheidsverdeling tussen de Staat, de gemeenschappen en de gewesten of tenzij een wetgever, door de administratieve overheid op te dragen een maatregel te nemen die niet onder haar bevoegdheid valt, aldus een categorie van personen uitsluit van het optreden van een democratisch verkozen vergadering, waarin de Grondwet voorziet.

B.3.3. Te dezen voeren de verzoekende partijen geen schending aan van de regels die de bevoegdheden verdelen tussen de Staat, de gemeenschappen en de gewesten. Bovendien is de aangelegenheid die het voorwerp van de bestreden ordonnantie uitmaakt, niet van dien aard dat de Grondwet het optreden van een democratisch verkozen vergadering vereist.

B.3.4. Het middel kan niet worden aangenomen.

Ten aanzien van het tweede middel

B.4.1. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre de bij de artikelen 4 en 5 van de bestreden ordonnantie geregelde aangelegenheid inbreuk zou maken op de bevoegdheden van de federale Staat, die bevoegd is om inzake mede-eigendom wetgevend op te treden.

B.4.2. Luidens artikel 1 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof doet het Hof, bij wege van arrest, uitspraak op de beroepen tot vernietiging van wetten, decreten of ordonnanties, uitsluitend wegens schending van de regels voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheden van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten, of van de artikelen van Titel II « De Belgen en hun rechten », alsook van de artikelen 170, 172 en 191 van de Grondwet.

B.4.3. Artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 30 juni 1994, bepaalt :

« § 1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beslist de algemene vergadering :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

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

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed ».

B.4.4. Op zich stelt de voormelde bepaling geen enkele regel vast met betrekking tot de verdeling van bevoegdheden tussen de federale Staat, de gemeenschappen en de gewesten. Zij behoort niet tot de regels op de naleving waarvan het Hof vermag toe te zien.

B.4.5. De verzoekende partijen verwijten de ordonnantie evenwel dat zij de mede-eigendom reglementeert en inbreuk maakt op een federale bevoegdheid.

De aangelegenheid van de gedwongen mede-eigendom valt onder de residuaire bevoegdheid van de federale Staat. De parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie toont evenwel aan dat zij geenszins inbreuk heeft willen maken op die bevoegdheid. Zoals in het verslag te lezen staat, moet « een duidelijk onderscheid [worden] gemaakt tussen de bicommunautaire en de federale bevoegdheden. De federale overheid blijft immers bevoegd voor alle bepalingen van het burgerlijk wetboek in verband met het eigendomsrecht » (*Parl. St., Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 2003-2004, B-97/2, p. 9*).

Er wordt evenwel gepreciseerd :

« [...] de overeenkomsten in verband met de dienstverstrekking [worden] op hetzelfde ogenblik ondertekend als het mede-eigendomcontract en worden [...] gewijzigd volgens dezelfde regels die gelden voor de mede-eigendom, te weten door middel van een beslissing die wordt genomen tijdens een vergadering met het vereiste quorum van twee derde. Deze situatie doet vaak problemen rijzen, wanneer er een eigenaar overlijdt en meer dan een erfgenaam heeft. Als de gebruikers, die niet noodzakelijk eigenaars zijn, klagen over de dienstverlening in de inrichting, moet de vergadering van de mede-eigenaars bijeen worden geroepen. De erfgenamen die het aantal mede-eigenaars doen verhogen zouden andere belangen kunnen hebben en de kans bestaat dus dat het quorum niet aanwezig is. Het is dus van belang dat de huidige regeling van de mede-eigendom niet meer wordt toegepast op de overeenkomsten betreffende de dienstverstrekking » (*ibid.*, pp. 9-10).

De auteur van het voorstel van ordonnantie herinnert eraan dat die « ertoe strekt een orgaan in het leven te roepen dat belast is met de controle van de kwaliteit van de dienstverlening : de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake mede-eigendom worden niet gewijzigd » (*ibid.*).

Bovendien moet worden geoordeeld dat, door aan het Verenigd College de bevoegdheid te delegeren om de normen inzake de erkenning van de dienstverstrekkers-beheerders vast te stellen (artikel 4), de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie dat orgaan niet ertoe zou kunnen machtigen de bevoegdheidverdelende regels te schenden. Het staat, in voorkomend geval, aan de hoven en de rechtbanken of aan de Raad van State erop toe te zien dat het Verenigd College die regels in acht neemt.

B.4.6. De verzoekende partijen verwijten de bestreden ordonnantie ten slotte dat zij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, omdat de beheerders en de mede-eigenaars van serviceresidenties anders zouden worden behandeld dan die in de twee andere gewesten.

B.4.7. Een verschillende behandeling in aangelegenheden waar de gemeenschappen en de gewesten over eigen bevoegdheden beschikken, is het mogelijke gevolg van een onderscheiden beleid, wat is toegestaan door de autonomie die hun door of krachtens de Grondwet is toegekend; een zodanig verschil kan op zich niet worden geacht strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Die autonomie zou geen betekenis hebben, indien een verschil in behandeling tussen adressaten van regels die in eenzelfde aangelegenheid in de

verschillende gemeenschappen en gewesten toepasselijk zijn, als zodanig zou worden geacht strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.4.8. Het middel kan niet worden aangenomen.

Ten aanzien van het derde middel

B.5.1. Het derde middel is afgeleid uit de schending, door artikel 12, tweede lid, van de ordonnantie van 13 mei 2004, van de artikelen 15 en 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 ervan, alsook met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Door aan het Verenigd College een bevoegdheid toe te kennen om onderzoek in te stellen in de gemeenschappelijke delen van de serviceresidenties die ter beschikking van de dienstverstrekker-beheerder zijn gesteld, en om ter plaatse kennis te nemen van alle stukken en bescheiden, zou de Verenigde Vergadering inbreuk hebben gepleegd op het privé-leven en de onschendbaarheid van de woning van de privé-personen die er verblijven.

B.5.2. Uit artikel 12, tweede lid, van de bestreden ordonnantie blijkt dat de onderzoeksbevoegdheid die is toegekend aan de door het Verenigd College aangewezen ambtenaren, alleen kan worden uitgeoefend in de gemeenschappelijke delen van de serviceresidenties die de vereniging van mede-eigenaars ter beschikking van de dienstverstrekker heeft gesteld.

Zulks belet niet dat de door de verzoekende partij aangevoerde grondwettelijke en verdragsrechtelijke bepalingen worden toegepast, ofwel ten aanzien van de bewoners van de serviceresidenties of woningcomplexen, ofwel ten aanzien van de dienstverstrekkers-beheerders.

B.5.3. De bestreden bepaling preciseert echter uitdrukkelijk dat het bezoekrecht - dat daarin niet als een huiszoekingsrecht wordt gekwalificeerd - alleen « met inachtneming van de onschendbaarheid van de woning » mag worden uitgeoefend.

B.5.4. Voor het overige dient te worden vastgesteld dat de bestreden bepaling past in het kader van de bevoegdheid waarover de door het Verenigd College aangewezen ambtenaren beschikken om toe te zien op de toepassing van de bepalingen van de ordonnantie en van de krachtens die ordonnantie genomen besluiten (artikel 12, eerste lid). Aangezien de ordonnantie tot doel heeft de kwaliteit te regelen van de diensten die in de residenties worden aangeboden aan personen die, overigens en op onderscheiden wijze, eigenaar zijn of privé-huisvesting huren, is het redelijk verantwoord te voorzien in een bezoekrecht dat alleen tot doel heeft op die kwaliteit toe te zien.

B.5.5. Het middel kan niet worden aangenomen.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 14 december 2005.

De griffier,

De voorzitter,

L. Potoms

M. Melchior