

Rolnummer 4252
Arrest nr. 112/2007 van 26 juli 2007

A R R E S T

In zake : de vordering tot schorsing van artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, ingesteld door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter A. Arts,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de vordering en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 27 juni 2007 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 29 juni 2007, is een vordering tot schorsing ingesteld van artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 5 juni 2007) door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat », met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, de vzw « Eigenaarsbelang », met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Mechelseplein 25, de vzw « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond », met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Vrijheidslaan 4, en de vzw « De Eigenaarsbond », met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Otto Veniusstraat 28.

Bij afzonderlijk verzoekschrift vorderen de verzoekende partijen eveneens de vernietiging van dezelfde bepaling.

Op de openbare terechtzitting van 12 juli 2007 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de verzoekende partijen;
 - . Mr. E. Jacobowitz, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers E. Derycke en R. Henneuse verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

II. In rechte

- A -

A.1. De verzoekende partijen zijn verenigingen zonder winstoogmerk die de belangen van eigenaars van onroerende goederen behartigen. Zij zijn van oordeel dat hun maatschappelijk doel door de bestreden bepaling rechtstreeks en ongunstig wordt geraakt.

A.2. De verzoekende partijen voeren twee middelen aan.

Het eerste middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat, enerzijds, het bestreden artikel bepaalt dat van elke huurovereenkomst die onder toepassing van de in de bestreden bepaling aangegeven afdeling van het Burgerlijk Wetboek valt en die betrekking heeft op een hoofdverblijfplaats van de huurder een geschrift moet worden opgesteld en, anderzijds, die verplichting van schriftelijke overeenkomst niet geldt voor andere huurovereenkomsten die vallen onder de toepassing van het gemeen huurrecht of de handelshuurwet.

Het tweede middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, doordat de bestreden bepaling voorziet in een onderscheiden behandeling van soortgelijke categorieën van personen, namelijk de huurders en de verhuurders die huurovereenkomsten hebben gesloten betreffende een hoofdverblijfplaats of studentenkamers, al naargelang de huurovereenkomst schriftelijk tussen partijen wordt gesloten dan wel zulks door de rechter wordt opgelegd middels een vonnis dat de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst.

A.3. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de onmiddellijke uitvoering van de bestreden bepaling hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Met betrekking tot het eerste middel voeren zij aan dat, wanneer de vernietiging wordt afgewacht, in de periode tussen de inwerkingtreding van de bestreden bepaling en de vernietiging ervan, geen mondelinge huurovereenkomsten kunnen worden gesloten vanwege een ongrondwettige regeling. Eigenaars-verhuurders worden ertoe gedwongen schriftelijke huurovereenkomsten te sluiten. De vrije keuze wordt beknót. Volgens hen kan dat ernstig nadeel, na de vernietiging, onmogelijk of zeer moeilijk worden hersteld.

Met betrekking tot het tweede middel, voeren de verzoekende partijen aan dat, wanneer de vernietiging wordt afgewacht, in de periode tussen de inwerkingtreding van de bestreden bepaling en de vernietiging ervan, reeds vonnissen zullen worden uitgesproken die de waarde hebben van huurovereenkomsten. Dergelijke vonnissen vinden hun grondslag in een ongrondwettige regeling. Dat ernstig nadeel kan volgens hen onmogelijk of zeer moeilijk worden hersteld na de vernietiging, nu die vonnissen of overeenkomsten inmiddels tot stand zullen zijn gekomen.

Wanneer de vernietiging wordt afgewacht, zullen vanaf de inwerkingtreding van de bestreden bepaling de mondelinge huurovereenkomsten nietig of onwettig zijn. Dat ernstig nadeel kan volgens de verzoekende partijen na de vernietiging onmogelijk of zeer moeilijk worden hersteld.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepaling

B.1. De vordering tot schorsing is gericht tegen artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, dat luidt :

« In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een artikel 1bis ingevoegd, luidende :

‘ Art. 1bis. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.

De meest gereede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in.

Onverminderd het tweede en derde lid blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling. ' ».

Ten aanzien van het belang

B.2. Uit het beperkte onderzoek van de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging waartoe het Hof in het kader van de vordering tot schorsing is kunnen overgaan, blijkt niet dat het beroep tot vernietiging - en dus de vordering tot schorsing - onontvankelijk moet worden geacht.

Ten aanzien van de voorwaarden van de schorsing

B.3. Naar luid van artikel 20, 1°, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 dient aan twee grondvoorwaarden te zijn voldaan opdat tot schorsing kan worden besloten :

- de middelen die worden aangevoerd moeten ernstig zijn;
- de onmiddellijke uitvoering van de bestreden maatregel moet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen berokkenen.

Daar de twee voorwaarden cumulatief zijn, leidt de vaststelling dat een van die voorwaarden niet is vervuld tot verwerping van de vordering tot schorsing.

Ten aanzien van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

B.4. Een schorsing door het Hof moet het mogelijk maken te vermijden dat een ernstig nadeel voor de verzoekende partijen voortvloeit uit de onmiddellijke toepassing van de bestreden norm, nadeel dat niet of moeilijk zou kunnen worden hersteld in geval van een eventuele vernietiging.

B.5. Ter terechtzitting laat de Ministerraad gelden dat de door de verzoekende partijen vermelde nadelen die zouden voortvloeien uit de onmiddellijke toepassing van de bestreden wetsbepaling, zich niet voor de verzoekende partijen voordoen, die uitsluitend verenigingen zonder winstoogmerk zijn, en bijgevolg geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken in de zin van de bijzondere wet van 6 januari 1989. Het is volgens de Ministerraad een vaste rechtspraak van het Hof dat het nadeel dat een vereniging in zo'n geval zou kunnen ondervinden, een louter moreel nadeel is dat voortvloeit uit de aanneming van wetsbepalingen die de beginselen raken waarvan de verdediging het maatschappelijke doel vormt, en dat dit nadeel niet moeilijk te herstellen is vermits het met de vernietiging van de bestreden bepaling zou verdwijnen.

B.6. De verzoekende partijen hebben onder meer tot maatschappelijk doel « de verdediging van het onroerend goed en roerend privaat eigendomsrecht, de bevordering van het spaarwezen », met inbegrip van « het aanspannen van alle rechtsgedingen, voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges, zowel gewestelijke, nationale als internationale, die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel » (vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat »), « de behartiging en de verdediging van de belangen van de eigenaars van onroerende goederen » (vzw « Eigenaarsbelang »), « de verdediging van de onroerende eigendom en de rechtmatige belangen van de eigenaars [...] met alle wettelijke middelen [...] en alle onrechtvaardige aanslagen op het eigendomsrecht te bestrijden, ten einde de eigenaars het volle rechtmatig genot van hun vaste goederen te verzekeren », waartoe « alle middelen [kunnen worden aangewend] die tot de verwezenlijking van het doel rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen » (vzw « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond ») en « de behartiging en de verdediging van de algemene belangen van de onroerende eigendom » (vzw « De Eigenaarsbond »).

B.7. Om het ernstig en moeilijk te herstellen karakter van het nadeel te beoordelen, mag een vereniging zonder winstoogmerk die beginselen verdedigt of een collectief belang beschermt, niet worden verward met de personen die in hun persoonlijke situatie worden geraakt en op wie die beginselen en dat belang betrekking hebben.

Het nadeel dat door de verzoekende partijen wordt aangevoerd met betrekking tot de bepaling waarvan de schorsing wordt gevorderd, is het materiële nadeel dat identificeerbare leden - natuurlijke personen of rechtspersonen - individueel zouden kunnen lijden als eigenaar-verhuurder. Het door de verzoekende partijen zelf geleden nadeel is daarentegen een louter moreel nadeel dat voortvloeit uit de aanneming of de toepassing van wetsbepalingen die de individuele belangen van hun leden kunnen raken. Een dergelijk nadeel zou te dezen met de eventuele vernietiging van de bestreden bepaling verdwijnen en is derhalve niet moeilijk te herstellen.

B.8. Aangezien één van de bij artikel 20, 1°, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 vereiste voorwaarden niet is vervuld, dient de vordering tot schorsing te worden verworpen.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt de vordering tot schorsing.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 26 juli 2007.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts