

Rolnummer 4250
Arrest nr. 84/2008 van 27 mei 2008

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van de artikelen 62 tot 66 van de programmawet (I) van 27 december 2006, ingesteld door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en M. Melchior, en de rechters P. Martens, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, E. Derycke en T. Merckx-Van Goey, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van het beroep 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 beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 62 tot 66 van de programmawet (I) van 27 december 2006 (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 28 december 2006, derde editie) 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.

De Ministerraad heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Ministerraad heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 23 april 2008 :

- zijn verschenen :

. Mr. P. Callebaut, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de verzoekende partijen;

. Mr. E. Jacobowitz, tevens *loco* Mr. P. De Maeyer, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers L. Lavrysen en J.-P. Snappe 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. De bestreden bepalingen

Het beroep beoogt de vernietiging van de artikelen 62 tot 66 van de programmawet (I) van 27 december 2006 (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 28 december 2006, derde editie). De voormelde artikelen maken deel uit van hoofdstuk IV « Wijzigingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, van het Wetboek der zegelrechten, van het Wetboek der successierechten en van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taksen », afdeling 1 « Registratierechten », onderafdeling 1 « Wijzigingen aan het Wetboek », van de programmawet (I).

De bestreden artikelen luiden:

« Art. 62. Artikel 19, 3°, van [het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten] wordt vervangen als volgt :

‘ 3° a) de akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon;

b) de andere dan onder a) bedoelde akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen. ’

Art. 63. Artikel 32, 5°, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 13 augustus 1947 en de wet van 25 juni 1973, wordt vervangen als volgt :

‘ 5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3°, a), twee maanden en voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3°, b), vier maanden; ’.

Art. 64. In artikel 35, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het 6°, gewijzigd bij de wet van 14 april 1965, het koninklijk besluit van 12 december 1996 en de wet van 22 december 1988, worden de woorden ‘ , b), ’ ingevoegd tussen het woord ‘ 3° ’ en de woorden ‘ en 5° ’;

2° het 7°, opgeheven bij de wet van 10 juni 1997, wordt hersteld in de volgende lezing :

‘ 7° op de verhuurder ten aanzien van de onderhandse of buitenlands verleden akten waarvan sprake in artikel 19, 3°, a). ’

Art. 65. Artikel 159, 13°, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 10 april 1991, wordt opgeheven.

Art. 66. Artikel 161 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 december 1998, wordt aangevuld als volgt :

‘ 12° de in artikel 19, 3°, a), bedoelde akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur; ’ ».

III. *In rechte*

- A -

A.1. Het beroep tot vernietiging is ingesteld door vier vzw's, namelijk de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat », de vzw « Eigenaarsbelang », de vzw « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond » en de vzw « De Eigenaarsbond ». De verzoekende partijen merken op dat de aangevochten artikelen 62 tot en 66 van de programmawet (I) van 27 december 2006 bepalingen bevatten inzake het stelsel van de registratierechten voor huurovereenkomsten van de in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, uitsluitend, respectievelijk niet uitsluitend, bestemd tot huisvesting van een gezin of van één persoon. Daarnaast wijzen ze op de incoherente en fragmentarische aanpak van een belangrijke ingreep in de huurwetgeving.

A.2.1. Als enig middel wordt de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet aangevoerd. De verzoekende partijen menen dat er geen redelijke, objectieve en pertinente verantwoording bestaat die terug te vinden is in de parlementaire voorbereiding voor de onderscheiden behandeling van de twee types van huurovereenkomsten (enerzijds, de huurovereenkomsten die uitsluitend zijn bestemd voor huisvesting van een gezin of één persoon en, anderzijds, de andere huurovereenkomsten), waarbij voor de eerste categorie van huurovereenkomsten een kortere registratietermijn van twee maanden geldt, de registratieverplichting ten laste van de verhuurder valt en de registratie kosteloos is, terwijl voor de tweede categorie van huurovereenkomsten een registratietermijn van vier maanden geldt, de registratieverplichting ten laste van de contractspartijen valt en de registratie onderhevig is aan een evenredig recht.

A.2.2. Allereerst voeren de verzoekende partijen aan dat het vergelijkbare categorieën van personen betreft, namelijk de huurders en verhuurders die voorzien in het tijdelijk ter beschikking stellen van een onroerend goed.

Vervolgens menen de verzoekende partijen dat het criterium voor de onderscheiden behandeling « uitsluitend bestemd voor huisvesting » irrelevant is, zodat er een ongerechtvaardigd verschil in behandeling bestaat tussen de twee types van huurovereenkomsten.

Bovendien komt er een ongerechtvaardigde discriminatie tot stand tussen woninghuurovereenkomsten die uitsluitend bestemd zijn voor huisvesting van een gezin of van één persoon en huurovereenkomsten die hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting, maar bijkomstig voor de functie of de bedrijvigheid van de huurder. Hierdoor vallen de huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet vallen nu eens onder het stelsel van de eerste categorie van huurovereenkomsten en dan weer onder het stelsel van de tweede categorie van de huurovereenkomsten.

De onderscheiden regeling beoogt een betere bescherming aan de huurders te verlenen, aangezien het vervullen van de registratieformaliteit het huurcontract een vaste datum geeft en de huurder vanaf dan beschermd is tegen uitzetting wanneer de verhuurder het gehuurde goed verkoopt aan een derde. Waarom een soortgelijke bescherming niet is ingevoerd voor de tweede categorie van huurovereenkomsten wordt, volgens de verzoekende partijen, door de wetgever niet verantwoord.

A.3. Allereerst meent de Ministerraad dat het ingediende beroep tot vernietiging als ongegrond moet worden afgewezen daar de verzoekende partijen nalaten aan te tonen waarin het discriminerend karakter van de bestreden bepalingen bestaat.

A.4.1. In subsidiaire orde werpt de Ministerraad op dat de in het enige middel vergeleken categorieën niet de huurders en de verhuurders zijn, maar wel de verschillende wetgevingen met betrekking tot de huurovereenkomsten, meer bepaald de woninghuurwet, enerzijds, en de andere huurwetgeving (gemeen recht, handelshuur en pachtwet), anderzijds. Gelet op de bijzonder talrijke verschillen tussen de woninghuur-, handelshuur- en pachtwetgevingen, meent de Ministerraad dat de voorgestelde categorieën onvoldoende vergelijkbaar zijn.

A.4.2. Vervolgens voert de Ministerraad aan dat er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen eigenlijk niet de regeling van de eerste categorie van huurovereenkomsten bekritisieren, maar wel het gebrek aan een identieke regeling voor de andere soorten van huurovereenkomsten. Het komt evenwel toe aan de wetgever om te beslissen of de maatregel al dan niet dient te worden ingevoerd voor de andere soorten van huurovereenkomsten. Bovendien klagen de verzoekende partijen aan dat een bepaalde wijziging in de wet niet werd aangebracht, hetgeen niet op ontvankelijke wijze kan worden aangevochten voor het Hof.

A.4.3. De Ministerraad is tevens van oordeel dat het door de wetgever gehanteerde criterium van onderscheid objectief is : namelijk of het betrokken in België gelegen onroerend goed of een gedeelte daarvan al dan niet uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon. Dat criterium is geenszins willekeurig.

A.4.4. Vervolgens oordeelt de Ministerraad dat het doel van de wetgever geoorloofd is. Het is immers de bedoeling de huurders van onroerende goederen die uitsluitend tot huisvesting dienen, beter te beschermen tegen uitzetting wanneer de verhuurder het gehuurde goed verkoopt aan een derde.

A.4.5. Als laatste element wijst de Ministerraad erop dat de bestreden bepalingen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben. De huurders kunnen geen onevenredig nadelige gevolgen ondervinden van de nieuwe bepalingen aangezien die in hun voordeel tot stand werden gebracht. Ook de verhuurders lijken niet nadelig te worden behandeld. Er kan worden vastgesteld dat aan de verhuurder de verplichting tot registratie van het huurcontract wordt opgelegd, al dan niet samen met de huurder. In wezen wordt de kosteloze verplichting, opgelegd aan de verhuurder, niet verzwaaard wanneer de huurder wordt vrijgesteld van de registratieverplichting. Ook de verkorting van de termijn van vier maanden naar twee maanden kan bezwaarlijk als onevenredig nadelig worden beschouwd.

A.5. In hun memorie van antwoord wijzen de verzoekende partijen erop dat de bestreden bepalingen disproportioneel nadelige gevolgen hebben voor de verhuurders van onroerende goederen. Immers, enkel de verhuurder dient de overeenkomst te laten registreren en dit binnen twee maanden. Het is daarbij een element

van beoordeling van het disproportioneel karakter van de bestreden maatregel dat er een gebrek is aan een identieke verplichting voor de partijen bij de andere huurovereenkomsten.

A.6.1. De Ministerraad benadrukt dat uit de *ratio legis* van de woninghuurwet volgt dat de verschillen tussen de verschillende soorten huurovereenkomsten dermate talrijk en belangrijk zijn dat de partijen bij die verschillende soorten overeenkomsten niet zonder meer onderling kunnen worden vergeleken en niet tot een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan worden besloten louter en alleen omdat de partijen bij die verschillende soorten overeenkomsten niet dezelfde rechten en plichten hebben.

A.6.2. Het onderscheid dat door de wetgever wordt gemaakt is, volgens de Ministerraad, zonder twijfel verantwoord, gelet op de objectieve en pertinente verschillen tussen de onderscheiden categorieën, en kan niet als onevenredig met het nagestreefde doel worden aangezien.

- B -

B.1.1. De bestreden bepalingen maken deel uit van hoofdstuk IV « Wijzigingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, van het Wetboek der zegelrechten, van het Wetboek der successierechten en van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde takken », afdeling 1 « Registratierechten », onderafdeling 1 « Wijzigingen aan het Wetboek », van de programmawet (I) van 27 december 2006.

Ingevolge de bestreden bepalingen wordt een onderscheid ingevoerd tussen twee types van huurovereenkomsten, te weten de huurovereenkomsten die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon en de andere huurovereenkomsten, waarvoor verschillende stelsels gelden op het vlak van de registratieverplichting, de registratietermijn en de registratiekosten.

B.1.2. Voor het eerste type van huurovereenkomst geldt een registratietermijn van twee maanden (artikel 63 van de programmawet (I)), is de registratieverplichting ten laste van de verhuurder (artikel 64, 2°, van de programmawet (I)) en is de registratie kosteloos (artikel 66 van de programmawet (I)). Voor het tweede type van huurovereenkomst geldt een registratietermijn van vier maanden (artikel 63 van de programmawet (I)), is de registratieverplichting ten laste van de contractpartijen (artikel 64, 1°, van de programmawet (I)) en is de registratie onderhevig aan een evenredig recht (artikel 65 van de programmawet (I)).

B.2. Als enig middel wordt door de verzoekende partijen een schending aangevoerd van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, omdat door de bestreden bepalingen verschillende stelsels inzake de registratietermijn, de registratieverplichting en de registratiekosten tot stand komen, enerzijds, voor de huurovereenkomsten die uitsluitend bestemd zijn voor huisvesting van een gezin of van één persoon en, anderzijds, voor de andere huurovereenkomsten dan wel de huurovereenkomsten die hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting, maar bijkomstig voor de functie of de bedrijvigheid van de huurder. Voor dat dubbele onderscheid in behandeling bestaat, volgens de verzoekende partijen, geen redelijke, objectieve en pertinente verantwoording.

B.3.1. De Ministerraad voert aan dat de in het middel vergeleken categorieën van personen niet de huurders en de verhuurders zijn, maar wel de verschillende wetgevingen met betrekking tot de huurovereenkomsten, meer bepaald de woninghuurwet van 20 februari 1991, enerzijds, en de andere huurwetgevingen (gemeen recht, handelshuur, pacht), anderzijds.

Gelet op de bijzonder talrijke verschillen tussen de verschillende huurwetgevingen is de Ministerraad van oordeel dat de voorgestelde categorieën niet vergelijkbaar zijn.

B.3.2. Hoewel de woninghuurwetgeving, enerzijds, en de gemeenrechtelijke huur, de handelshuur en de pachtwetgeving, anderzijds, aan verschillende regels onderworpen zijn wat betreft, inzonderheid, de formaliteiten, de rechten en plichten van de partijen, de opzeggingsmogelijkheden en –termijnen, kunnen de verschillende categorieën van de bij de huurovereenkomsten betrokken personen worden vergeleken inzake de registratieverplichting, de registratietermijn en de registratiekosten.

B.3.3. De exceptie wordt verworpen.

B.4. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de wetgever de bedoeling heeft gehad het aantal ter registratie aangeboden huurcontracten te verhogen en aldus aan de huurders een betere bescherming te bieden. Immers, het vervullen van de registratieverplichting geeft aan het huurcontract een vaste datum. Van die vaste datum af is de huurder beschermd tegen uitzetting wanneer de verhuurder het gehuurde goed verkoopt aan een derde.

« Het wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten legt heden de verplichting om het huurcontract ter registratie aan te bieden, zowel aan de verhuurder als aan de huurder op. In de praktijk blijkt dat de huurders vaak niet op de hoogte zijn van deze fiscale verplichting, noch van het er voor hen uit voortspruitende voordeel op het vlak van bescherming tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij verkoop van de woning.

Daarom heeft de regering besloten dat, althans wat de uitsluitend tot huisvesting gebruikte onroerende goederen betreft, de verplichting tot aanbieding ter formaliteit van de registratie voortaan alleen op de verhuurders te leggen, die doorgaans wel op de hoogte zijn van de fiscale verplichting.

[...]

Voor de andere huurcontracten (handelshuur, pacht, huur van bedrijfsruimten, huur van gemengde aard, ...) verandert er niets » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, p. 54).

B.5.1. Het aan de orde zijnde verschil in behandeling steunt op een objectief criterium, namelijk de omstandigheid of het gehuurde onroerende goed al dan niet uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of één persoon.

B.5.2. Het gehanteerde criterium is pertinent om het door de wetgever beoogde doel te bereiken.

Wat de registratieverplichting betreft, lijkt het feit dat door de vaste datum een betere bescherming aan de huurder wordt geboden, op het eerste gezicht strijdig te zijn met de aan de verhuurder opgelegde registratieverplichting. Evenwel dient te worden opgemerkt dat de verschillende statuten van de verschillende verzoekende vzw's aantonen dat het precies hun taak is de verhuurders informatie te verstrekken omtrent de op hen rustende verplichtingen en dat de verhuurders zich, sneller dan de huurders, professioneel gaan organiseren. In tegenstelling tot de handelshuur en de pacht, zijn de huurders in het kader van de woninghuurwet geen « beroeps »-huurders en zullen zij derhalve veelal niet op de hoogte zijn van de op hen rustende plichten, waaronder de registratieplicht. De omstandigheid dat de registratieplicht thans nog enkel rust op de verhuurder is niet van dien aard dat aan de maatregel zijn evenredig karakter wordt ontnomen, omdat er voor de verhuurder in wezen niets verandert, nu hij voordien reeds, zij het samen met de huurder, gehouden was tot registratie over te gaan. Meer nog, door de wetswijziging wordt de registratie van de huurovereenkomst kosteloos.

Wat de registratietermijn betreft, dient te worden opgemerkt dat een termijn van twee maanden, in plaats van vier maanden, ook niet van dien aard is dat aan de bestreden bepaling haar evenredig karakter wordt ontnomen. De verkorting van die termijn speelt niet enkel in het voordeel van de huurder, die vanaf dan in geval van een verkoop van het gehuurde onroerende goed beter wordt beschermd, maar ook in het voordeel van de verhuurder, die vanaf dan de bescherming inzake de opzeggingsmogelijkheden in de woninghuurwet geniet (artikel 3, § 5, van de woninghuurwet).

B.6. Het enige middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 27 mei 2008.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt