

Rolnummers 4523 en 4551
Arrest nr. 109/2009 van 9 juli 2009

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vragen betreffende artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006, gesteld door de Vrederechter van het kanton Etterbeek en de Vrederechter van het eerste kanton Gent.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* * *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging*

a) Bij vonnis van 25 september 2008 in zake Claudine Parissis tegen Alicia Tirmarche, in aanwezigheid van Anne Tirmarche, en in zake Anne Tirmarche tegen Claudine Parissis, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 3 oktober 2008, heeft de Vrederechter van het kanton Etterbeek de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Houdt de programmawet van 27 december 2006 geen discriminatie ten aanzien van de artikelen 10 of 11 van de Grondwet in, doordat zij in artikel 73 bepaalt dat zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zowel de opzeggingstermijn bedoeld in het eerste lid van artikel 3 van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, als de vergoeding bedoeld in het tweede lid van dat artikel, niet van toepassing zijn, waarbij die bepaling enkel paragraaf 5 van hetzelfde artikel 3 beoogt en niet paragraaf 6 van dat artikel, temeer daar een huurder die gebonden is door een huurovereenkomst van negen jaar, zich kan beroepen op de sanctie waarin is voorzien bij niet-registratie, en dit eveneens tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst ? ».

b) Bij vonnis van 3 november 2008 in zake de nv « Giliph Invest » tegen Alexander Verheijen, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 12 november 2008, heeft de Vrederechter van het eerste kanton Gent het Grondwettelijk Hof gevraagd « om uitspraak te doen over de vraag of het feit dat art. 3 § 5, 2e lid [lees : derde lid] van de Woninghuurwet door de programmawet (I) van 27 december 2006 werd ingevoegd in art. 3 § 5 van de Woninghuurwet zonder dat het mede toepasselijk werd gemaakt op de huurcontracten van ` korte ´ duur bedoeld in art. 3 § 6 van de Woninghuurwet, al dan niet te verenigen is met de Grondwet ».

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 4523 en 4551 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Memories zijn ingediend door :

- Alexander Verheijen, wonende te 9800 Deinze, Ommegangstraat 9, in de zaak nr. 4551;

- de Ministerraad, in de twee zaken.

Op de openbare terechtzitting van 2 juni 2009 :

- zijn verschenen :

. Alexander Verheijen, in eigen persoon, in de zaak nr. 4551;

. Mr. J. Bourtembourg, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Moerman en A. Alen verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde partijen gehoord;
- zijn de zaken 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 feiten en de rechtspleging in de bodemgeschillen*

Zaak nr. 4523

Op 8 juli 2005 sluit Claudine Parissis met Anne Tirmarche een huurovereenkomst van drie jaar voor een appartement gelegen in Etterbeek, die een aanvang neemt op 1 september 2005. De verwijzende rechter geeft aan dat een tweede huurovereenkomst, identiek aan de eerste, werd ondertekend tussen Claudine Parissis en Alicia Tirmarche - de dochter van Anne Tirmarche -, eveneens gedateerd op 8 juli 2005 en geregistreerd bij het derde registratiekantoor te Elsene, op 3 september 2007.

Op 17 september 2007 voert Alicia Tirmarche de nietigheid aan van de overeenkomst die zij ondertekende, wegens het bestaan van een bedrieglijk manoeuvre vanwege Claudine Parissis.

Op 19 september 2007 zegt Anne Tirmarche de overeenkomst op met ingang van 31 december 2007 en preciseert zij dat zij meent geen opzeggingsvergoeding verschuldigd te zijn.

Op 22 januari 2008 dient Claudine Parissis een verzoekschrift in tegen Alicia Tirmarche om de huurovereenkomst die werd gesloten tussen de partijen ontbonden te horen verklaren ten laste en ten nadele van de partijen Tirmarche. Claudine Parissis vordert eveneens de uitzetting van die partijen en de betaling van een opzeggingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur. Claudine Parissis vordert voor de verwijzende rechter eveneens de veroordeling van de huurders tot betaling van achterstallige huurgelden tot de maand augustus 2008, en de aanwijzing van een deskundige om een plaatsbeschrijving bij het einde van de huur op te maken.

Op 25 januari 2008 dient Alicia Tirmarche bij de verwijzende rechter een verzoekschrift in om de huurwaarborg te deblokken. De verwerende partijen voor de verwijzende rechter, Alicia en Anne Tirmarche, betwisten de gegrondheid van de vordering van Claudine Parissis met het argument dat de eerste huurovereenkomst, die met Anne Tirmarche werd getekend, niet werd geregistreerd, terwijl de tweede huurovereenkomst, die werd gesloten met Alicia Tirmarche, wel werd geregistreerd. Volgens de verwerende partijen voor de verwijzende rechter zou de niet-registratie van de eerste huurovereenkomst tot gevolg hebben dat de huurder de mogelijkheid heeft het gehuurde goed te verlaten zonder dat hij de vergoeding moet betalen bedoeld in artikel 3, § 5, tweede lid, van de wet van 20 februari 1991 houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder.

De verwerende partijen voor de verwijzende rechter beweren eveneens dat er een onverantwoorde discriminatie bestaat tussen de huurovereenkomsten van korte duur en de huurovereenkomsten van lange duur wat de burgerrechtelijke gevolgen betreft van de registratie of niet-registratie van de huurovereenkomst, vermits de niet-registratie van een huurovereenkomst van negen jaar tot gevolg zou hebben dat de huurder het gehuurde goed op eender welk ogenblik kan verlaten zonder enige vergoeding te moeten betalen, terwijl die mogelijkheid niet bestaat voor de niet-geregistreerde huurovereenkomsten van maximum drie jaar.

Zaak nr. 4551

Op 1 augustus 2007 sluiten de nv « Giliph Invest » en Alexander Verheijen een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats, met betrekking tot een studio die gelegen is in Gent. De overeenkomst wordt gesloten voor drie jaar, vanaf 1 juli 2007.

De verwijzende rechter stelt vast dat de overeenkomst geen enkele vermelding bevat over de registratie. Hij verwijst bijgevolg naar artikel 5bis van de Woninghuurwet, dat de verhuurder tot registratie verplicht, en naar artikel 3, § 5, tweede lid, zoals ingevoegd bij de programmawet van 27 december 2006, dat bepaalt dat de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip kan beëindigen, zonder opzeggingstermijn en zonder betaling van een vergoeding.

De verwijzende rechter wijst erop dat de verweerder de huurovereenkomst heeft beëindigd bij een brief van 28 april 2008 waarin hij de verhuurder liet weten dat de overeenkomst zou eindigen op 31 mei 2008. De verwijzende rechter stelt echter vast dat de huurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar wordt geregeld door artikel 3, § 6, van de Woninghuurwet, en niet door artikel 3, §§ 2 tot 5. Hij leidt eruit af dat artikel 3, § 5, tweede lid, van de Woninghuurwet niet van toepassing is op de huurovereenkomst die te dezen werd gesloten, en vraagt zich af of er geen verschil in behandeling bestaat tussen de huurovereenkomst van negen jaar die kan worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en, bij niet-registratie, zonder opzeggingstermijn, en de huurovereenkomst van korte duur die eindigt op het einde van de duur waarin is voorzien, zonder dat men ze kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

De verwijzende rechter merkt verder nog op dat de artikelen 62 tot 66 van de programmawet van 27 december 2006 het voorwerp uitmaakten van een beroep tot vernietiging voor het Hof. Dat beroep gaf aanleiding tot het arrest nr. 84/2008 van 27 mei 2008. Het was echter gesitueerd in het kader van de vraag of een verschil in behandeling werd ingevoerd tussen huurovereenkomsten naargelang zij al dan niet uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon, terwijl in dit geval sprake is van een verschil in behandeling tussen huurovereenkomsten van negen jaar en huurovereenkomsten van maximum drie jaar.

III. *In rechte*

- A -

Memorie van de Ministerraad in beide zaken

A.1.1. De Ministerraad wijst erop dat volgens de parlementaire voorbereiding van de programmawet van 27 december 2006 de wijziging van het Burgerlijk Wetboek bij artikel 73 van die wet impliceert dat, zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd, de huurder de opzeggingstermijn niet moet nakomen en de verhuurder niet de vergoeding voor vroegtijdige opzegging van de huurovereenkomst kan eisen van de huurder, hetgeen de verhuurder ertoe zou moeten aanzetten de huurovereenkomst te laten registreren.

De registratie van een huurovereenkomst kent die huurovereenkomst een vaste dagtekening toe en beschermt de huurder in geval van vervreemding van het gehuurde goed. Wanneer de verhuurder niet overgaat tot die registratie binnen twee maanden na het sluiten van de huurovereenkomst, riskeert hij niet alleen een boete, maar ook een mogelijke opzegging van de huurovereenkomst door de huurder, zonder dat die de opzeggingstermijn van drie maanden moet nakomen en zonder dat hij een opzeggingsvergoeding moet betalen.

A.1.2. De Ministerraad merkt vervolgens op dat artikel 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek gewijd is aan de duur van de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Die huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, en eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste drie maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend; zo niet wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Paragraaf 5 van hetzelfde artikel regelt de opzegging door de huurder in het kader van een huurovereenkomst die werd gesloten voor een periode van negen jaar. Paragraaf 6 van artikel 3 regelt op zijn beurt de huurovereenkomst die wordt gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

A.1.3. Volgens de Ministerraad berust het in de prejudiciële vraag aangeklaagde verschil in behandeling op een objectief criterium, namelijk de duur van de huurovereenkomst. Dat criterium zou toelaten het nagestreefde doel te bereiken, namelijk de verhuurder aansporen om de huurovereenkomst te registreren, waardoor de huurder

beschermd is tegen uitzetting in geval van verkoop van het gehuurde goed door de verhuurder. Volgens de Ministerraad kon dezelfde maatregel niet worden gerechtvaardigd voor een huurovereenkomst van korte duur vermits die huurovereenkomst in het wettelijke stelsel niet vroegtijdig kan worden opgezegd.

A.1.4. Volgens de Ministerraad zou de in het geding zijnde bepaling hoe dan ook geen onevenredige gevolgen kunnen hebben vermits de huurder eveneens zijn huurovereenkomst kan laten registreren en, in geval van doorverkoop van het gehuurde goed en uitzetting door de verkrijger, schadevergoeding zou kunnen vorderen van zijn verhuurder.

Dat zou des te meer gelden omdat artikel 9 van afdeling 2 van hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek, dat betrekking heeft op de overdracht van het gehuurde goed, bepaalt dat indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt, en dat hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft vóór de vervreemding, indien de huurder het verhuurde goed sinds zes maanden betreft. Diezelfde bepaling zou niettemin voorzien in een opzeggingsmogelijkheid voor de verkrijger, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom. Volgens een meerderheid van de rechtsleer en rechtspraak zou de opzeggingsmogelijkheid waarin die bepaling voorziet, uitgesloten zijn in het raam van een huurovereenkomst van korte duur die niet werd geregistreerd, maar waarvan het gehuurde goed sinds meer dan zes maanden is betrokken.

Men kan dus niet anders dan vaststellen dat die bepaling de huurder met een huurovereenkomst van korte duur een bescherming waarborgt wanneer de huurovereenkomst niet is geregistreerd.

A.1.5. De Ministerraad onderstreept verder nog dat de feiten van de zaken die aanleiding hebben gegeven tot de prejudiciële verwijzing, niets te maken hebben met een verkoop van het goed dat het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst van korte duur, en dat de verwerende partijen oordelen dat, indien er voor de huurovereenkomsten van korte duur een bepaling zou bestaan die analoog is aan de in het geding zijnde bepaling, zij het goed op eender welk ogenblik zouden kunnen verlaten zonder de minste vergoeding te moeten betalen.

A.1.6. De Ministerraad herinnert ten slotte eraan dat er geen sprake van zou kunnen zijn een keuze van de wetgever af te keuren, zo niet zou men zich in de plaats stellen van de wetgever zelf.

Memorie van de verwerende partij voor de verwijzende rechter in de zaak nr. 4551

A.2.1. De verwerende partij voor de verwijzende rechter in de zaak nr. 4551 geeft aan dat, op grond van artikel 5*bis* van de Woninghuurwet, de verhuurder verplicht is de huurovereenkomst te laten registreren omdat anders de huurder op eender welk ogenblik, wanneer hij dat wenst, de huurovereenkomst kan beëindigen en de woning kan verlaten zonder dat hij een opzeggingstermijn in acht moet nemen en zonder dat hij de verhuurder enige vergoeding verschuldigd is.

A.2.2. Volgens de verwerende partij voor de verwijzende rechter zou de wetgever te dezen op discriminerende wijze hebben gehandeld in het nadeel van de huurder van een niet-geregistreerde huurovereenkomst met een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar. De huurder die een huurovereenkomst heeft gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar, zou aldus de bescherming worden ontzegd die mits registratie van de huurovereenkomst wordt geboden tegen uitzetting in geval van verkoop van het gehuurde goed aan derden, maar die situatie zou eveneens meebrengen dat de huurder van een huurovereenkomst met een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar, indien hij de huurovereenkomst zonder opzeggingstermijn zou beëindigen, een opzeggingsvergoeding verschuldigd zou zijn aan de verhuurder, vergoeding die de huurder van een huurovereenkomst met een duur van meer dan drie jaar in hetzelfde geval niet verschuldigd is.

Dat door de wetgever ingevoerde verschil tussen respectievelijk niet-geregistreerde huurovereenkomsten voor een periode die korter is dan of gelijk aan drie jaar en niet-geregistreerde huurovereenkomsten voor een periode van meer dan drie jaar zou een discriminatie teweegbrengen, niet alleen wat de bescherming van de huurder betreft, maar ook wat de financiële gevolgen betreft van een opzegging door de huurder.

- B -

B.1. Artikel 3, § 5, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt sinds de wijziging ervan bij artikel 73 van de programmawet van 27 december 2006 :

« De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorig lid niet verschuldigd ».

Paragraaf 6 van hetzelfde artikel bepaalt :

« In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te

zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7 ».

B.2. De verwijzende rechters stellen het Hof een vraag over het verschil in behandeling dat voortvloeit uit de wijziging, door artikel 73 van de programmawet van 27 december 2006, van artikel 3, § 5, van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, tussen, enerzijds, de huurder die een huurovereenkomst van negen jaar heeft gesloten en op wie de genoemde bepaling van toepassing is bij niet-registratie van de huurovereenkomst door de verhuurder en, anderzijds, de huurder die een huurovereenkomst van kortere duur heeft gesloten en op wie de in het geding zijnde bepaling niet kan worden toegepast in hetzelfde geval.

B.3. Uit de parlementaire voorbereiding van de programmawet van 27 december 2006 blijkt dat de wetgever de bedoeling had het aantal ter registratie aangeboden huurovereenkomsten te verhogen en aldus aan de huurders een betere bescherming te bieden :

« Het vervullen van de registratieformaliteit geeft aan het huurcontract 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 goed op de hoogte zijn van de fiscale verplichting.

De formaliteit wordt wel gratis. De huurder kan nog altijd het huurcontract ter registratie aanbieden - hij heeft er immers alle belang bij dat zijn contract zo vlug mogelijke vaste datum krijgt - maar hij is daartoe fiscaal niet meer verplicht en zal dus ook niet gesanctioneerd worden als hij dat niet doet. De verhuurder kan wel nog de boete wegens laattijdige registratie oplopen (boete 25 euro). Bovendien wordt de verhuurder, althans wanneer het huurcontracten

met betrekking tot de hoofdverblijfplaats betreft, gestimuleerd om de registratie te vragen doordat hij, zolang de registratie niet is uitgevoerd, geen beroep kan doen op de schadevergoedingen die het Burgerlijk Wetboek voorziet in geval van voortijdige beëindiging van het huurcontract door de huurder » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, pp. 53-54).

De in het geding zijnde bepaling werd als volgt toegelicht :

« De wijziging van het Burgerlijk Wetboek brengt mee dat zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, de huurder geen opzegtermijn moet respecteren en de verhuurder van de huurder de schadevergoeding wegens voortijdige opzeg van de huurovereenkomst niet zal kunnen eisen. Dit moet de verhuurder ertoe aanzetten de huurovereenkomst te doen registreren. Wel moet opgemerkt worden dat die incitant niet geldt voor alle huurcontracten als bedoeld in artikel 19, 3°, a) W. Reg. maar enkel voor de huurcontracten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het is immers in het kader van laatstbedoelde soort huur dat de huurder het meest moet beschermd worden » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, p. 56).

B.4. Het verschil in behandeling tussen de partijen bij de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats berust op een objectief criterium, namelijk de duur van de huurovereenkomst voor bepaalde duur.

De beperking van de maatregel tot de huurovereenkomsten van negen jaar is bovendien redelijk verantwoord, vermits de sanctie voor de verhuurder bij niet-registratie van de huurovereenkomst uitsluitend betrekking heeft op de regeling betreffende de opzeggingstermijn van de huurovereenkomsten en de bij die gelegenheid in voorkomend geval door de huurder verschuldigde opzeggingsvergoeding, een regeling waarvan de toepassing door artikel 3, § 6, tweede lid, uitdrukkelijk is uitgesloten met betrekking tot huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats van drie jaar of minder.

Er anders over oordelen zou immers de economie van de verschillende regeling van de huurovereenkomsten van negen jaar en die van ten hoogste drie jaar verstoren.

De wetgever vermocht overigens ervan uit te gaan dat de burgerrechtelijke gevolgen van de niet-registratie van de huurovereenkomst ernstiger waren bij huurovereenkomsten die worden aangegaan voor een lange termijn van negen jaar dan bij huurovereenkomsten voor

beperkte duur, in welk geval de huurder zichzelf zou kunnen beschermen door zelf het initiatief tot kosteloze registratie te nemen. De maatregel heeft in dat opzicht dan ook geen onredelijke gevolgen.

B.5. De prejudiciële vragen dienen ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006 schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet, in zoverre het enkel van toepassing is op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats die zijn gesloten voor een duur van negen jaar.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 9 juli 2009.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior