

Rolnummer 4609
Arrest nr. 189/2009 van 26 november 2009

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over artikel 3, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder »), zoals die afdeling werd ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, gesteld door de Vrederechter van het kanton Namen 2.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Martens en M. Bossuyt, en de rechters M. Melchior, 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 P. Martens,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 13 januari 2009 in zake Jacqueline Alin tegen Marc Valentour, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 15 januari 2009, heeft de Vrederechter van het kanton Namen 2 de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 3, § 2, van de wet van 20 februari 1991, in die zin geïnterpreteerd dat, indien de huurder gebruik maakt van de mogelijkheid van de tegenopzegging vervat in paragraaf 5, derde lid, de verhuurder wordt vrijgesteld van zijn verplichting de reden van de opzegging te realiseren onder de voorwaarden bepaald in paragraaf 2, de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet,

a) in zoverre de huurder aan wie op grond van paragraaf 4 kennis wordt gegeven van een opzegging, het recht behoudt de vergoeding te eisen waarin die bepaling voorziet, zelfs indien hij gebruik maakt van de mogelijkheid van de tegenopzegging;

b) in zoverre de huurder aan wie op grond van paragraaf 2 kennis wordt gegeven van een opzegging en die geen gebruik maakt van de tegenopzegging waarin paragraaf 5, derde lid, voorziet, het recht geniet een vergoeding te eisen die gelijk is aan achttien maanden huur, indien de verhuurder de reden van de opzegging niet realiseert onder de in paragraaf 2 bepaalde voorwaarden ? ».

De Ministerraad heeft een memorie ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 20 oktober 2009 :

- is verschenen : Mr. V. Rigodanzo *loco* Mr. B. Lombaert, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en L. Lavrysen verslag uitgebracht;

- is de voornoemde advocaat 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 feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

In 1999 huurt Jacqueline Alin, eiseres voor de Vrederechter, bij Marc Valentour, verweerder, een appartement dat zij tot haar hoofdverblijfplaats bestemt.

In 2006 beslist Marc Valentour de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats te beëindigen teneinde het goed persoonlijk te betrekken. Overeenkomstig artikel 3, § 2, eerste lid, van de wet van 20 februari 1991 heeft Marc Valentour de opzegging aan Jacqueline Alin betekend met een opzeggingstermijn van zes maanden wegens het persoonlijk betrekken van het goed. De huurovereenkomst zou dus eindigen bij het verstrijken van die termijn.

Intussen vindt Jacqueline Alin echter een nieuwe woning en beëindigt zij op haar beurt de huurovereenkomst; aan Marc Valentour betekent zij een tegenopzegging met toepassing van artikel 3, § 5, van de wet van 20 februari 1991.

Daarna vraagt Jacqueline Alin aan de Vrederechter te laten vaststellen dat Marc Valentour het goed niet persoonlijk zou hebben betrokken binnen de wettelijk vereiste termijn.

De hoofdeis van Jacqueline Alin strekt ertoe Marc Valentour ertoe te laten veroordelen aan haar een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur te betalen, zoals bepaald in artikel 3, § 2, van de wet van 20 februari 1991.

Marc Valentour is in hoofdorde van mening dat hij, wegens de tegenopzegging gegeven door Jacqueline Alin, niet meer ertoe gehouden zou zijn het goed persoonlijk te betrekken, zoals hij voornemens was bij de kennisgeving van de opzegging aan Jacqueline Alin, en dat de vergoeding van achttien maanden huur bijgevolg niet verschuldigd zou zijn. Ter ondersteuning van zijn stelling voert hij twee arresten van het Hof van Cassatie van 22 juni 1998 en 15 september 2006 aan.

Na een onderzoek van de antecedenten in de wetgeving en de rechtspraak betreffende de in het geding zijnde bepaling stelt de verwijzende rechter ambtshalve de hiervoor weergegeven prejudiciële vragen.

III. *In rechte*

- A -

Standpunt van de Ministerraad

A.1.1. De Ministerraad herinnert aan de antecedenten in de wetgeving van artikel 3, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek en aan de twee arresten die het Hof van Cassatie heeft gewezen in verband met de vraag of de verhuurder, in geval van een tegenopzegging door de huurder, ertoe gehouden blijft het gehuurde goed te betrekken nadat hij aan de huurder een opzegging heeft betekend. Hij merkt op dat de verplichtingen als gevolg van de opzegging van de verhuurder wegens het persoonlijk betrekken van het goed (namelijk de verplichting om het aangevoerde motief te realiseren en, indien hij dat niet doet, de verplichting om een uitzettingsvergoeding te betalen) ontstaan zodra de opzegging door de verhuurder is betekend. Het latere bestaan van een tegenopzegging en bijgevolg het feit dat de huurovereenkomst als gevolg van die tegenopzegging eindigt, doet de verplichtingen waartoe de verhuurder zich heeft verbonden door middel van een eerdere eenzijdige rechtshandeling, niet verdwijnen. Zodra hij de opzegging wegens het persoonlijk betrekken van het goed betekent, ontstaat aldus voor de verhuurder de verplichting om het aangevoerde motief te realiseren. Uit die verplichting vloeit de verplichting voort om een vergoeding van achttien maanden huur te betalen indien het motief van de opzegging niet wordt gerealiseerd. Het feit dat de huurovereenkomst eindigt door de tegenopzegging van de huurder - waarvan de termijn verstrijkt vóór de opzegging van de verhuurder - heeft derhalve geen gevolgen voor de verplichtingen van de verhuurder, die zijn ontstaan bij de kennisgeving van de opzegging wegens het persoonlijk betrekken van het goed.

De Ministerraad herinnert eraan dat de tegenopzegging nooit meer is dan het « *accessorium* » van de hoofdopzegging van de verhuurder. Met andere woorden, zonder de kennisgeving van de opzegging wegens het persoonlijk betrekken van het goed door de verhuurder heeft de huurder niet de mogelijkheid om een tegenopzegging te betekenen.

De Ministerraad voert derhalve aan dat de argumentatie van het Hof van Cassatie in zijn arrest van 15 september 2006 met betrekking tot de berekening van de aanvangsdatum van het verplicht betrekken van het goed door de verhuurder in geval van een tegenopzegging door de huurder, niet kan worden gevolgd. Ter herinnering, het Hof van Cassatie was van oordeel dat de wetgever, door de bepaling met betrekking tot de berekening van de aanvangsdatum van het verplicht betrekken van het goed door de verhuurder niet te wijzigen teneinde rekening te houden met de hypothese waarin de huurder een tegenopzegging betekent, de verhuurder - op impliciete wijze - zou hebben vrijgesteld van zijn verplichting om het goed persoonlijk te betrekken.

De Ministerraad vervolgt dat evenwel dient te worden vastgesteld dat, indien de wetgever de aanvangsdatum van het verplicht betrekken van het goed door de verhuurder had gewijzigd in de door het Hof van Cassatie gesuggereerde zin, hij voor de verhuurder een grote onzekerheid zou hebben gecreëerd. In die hypothese zou de aanvangsdatum van de verplichting voor de verhuurder om het goed persoonlijk te betrekken immers afhangen van een toevalsgebonden feit (de eventuele tegenopzegging door de huurder) dat, in de veronderstelling dat het zich voordoet, ertoe zou leiden de oorspronkelijke aanvangsdatum van het persoonlijk betrekken van het goed te vervroegen. Die oplossing zou dus voor de verhuurder nadelen en onzekerheid inhouden die geenszins verantwoord zijn.

De wetgever, die zich bewust was van die nadelen voor de verhuurder, heeft kennelijk niet gewild die aanvangsdatum te wijzigen en heeft in dat opzicht gepreciseerd dat «daar waar de huidige tekst als aanvangsdatum voor de realisatie van het opzegmotief eigen bewoning of bewoning door familieleden de datum 'van teruggave van het goed door de huurder' neemt [...] het, ook rekening houdend met de mogelijkheid van een tegenopzegging zoals omschreven in 7°, aangewezen [is] als aanvangsdatum te nemen deze die de verhuurder aanvankelijk in het vooruitzicht had gesteld, namelijk de datum van het verstrijken van de door hem gegeven opzegging of de datum waarop de huurder het goed teruggeeft na een eventuele verlenging van de huurovereenkomst».

Door de duur van de huurovereenkomst te verlengen, door de mogelijkheden te beperken om die overeenkomst vervroegd op te zeggen en door gewild een zware sanctie in te voeren wanneer de motieven voor de vervroegde opzegging niet worden gerealiseerd, heeft de wetgever aan de huurder een werkelijk recht toegekend om in het goed te mogen blijven.

De in het geding zijnde wetgevende regeling heeft in haar geheel tot doel de bescherming, de stabiliteit en de duur van de hoofdverblijfplaats te verzekeren. De invoering van de uitzettingsvergoeding heeft bijgevolg in hoofdzaak tot doel de verhuurder te bestraffen die het door de wetgever nagestreefde doel zou omzeilen door aan de huurder een uitzonderlijke opzegging wegens het persoonlijk betrekken van het goed te betekenen zonder daarna het motief van de opzegging te realiseren.

In dat opzicht kan de tegenopzegging door de huurder - die nooit meer is dan het gevolg van de opzegging door de verhuurder - niet tot gevolg hebben de verhuurder van zijn verplichtingen vrij te stellen. Anders beslissen, zou erop neerkomen geen rekening te houden met de intentie van de wetgever wanneer hij ten aanzien van de huurder beschermende regels heeft aangenomen betreffende het goed dat tot diens hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

A.1.2. De Ministerraad besluit dat artikel 3, § 2, van de wet van 20 februari 1991, in die zin geïnterpreteerd dat, indien de huurder gebruik maakt van de mogelijkheid van de tegenopzegging waarin paragraaf 5, derde lid, van dat artikel voorziet, de verhuurder wordt vrijgesteld van zijn verplichting om het motief van de opzegging te realiseren onder de voorwaarden bepaald in de tweede paragraaf, in strijd is met de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet.

Artikel 3, § 2, van de wet van 20 februari 1991 schendt de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet daarentegen niet, indien het in die zin wordt geïnterpreteerd dat de verhuurder niet wordt vrijgesteld van zijn verplichting om het motief van de opzegging te realiseren onder de voorwaarden bepaald in paragraaf 2 van die bepaling, wanneer de huurder hem een tegenopzegging betekent waarvan de termijn verstrijkt vóór die van de opzegging door de verhuurder.

- B -

B.1.1. Artikel 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek houdende de «regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder», ingevoegd bij de wet van 20 februari

1991 en gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, en vóór de wijziging ervan bij de wet van 27 december 2006, bepaalt :

« [...] »

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

[...]

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 5. 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.

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 vorige lid niet verschuldigd.

[...] ».

B.1.2. De verwijzende rechter vraagt het Hof of het hiervoor aangehaalde artikel 3, § 2, in die zin geïnterpreteerd dat, indien de huurder gebruik maakt van de mogelijkheid van de tegenopzegging bepaald in paragraaf 5, derde lid, de verhuurder wordt vrijgesteld van zijn verplichting, bepaald in paragraaf 2, om het gehuurde goed persoonlijk te betrekken, in strijd is met de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet, enerzijds, omdat, wanneer een verhuurder aan de huurder een opzegging betekent zonder motivering, luidens paragraaf 4, de huurder recht heeft op een vergoeding, ook al maakt hij gebruik van de tegenopzegging en, anderzijds, omdat onder de huurders een onverantwoord verschil in behandeling zou bestaan naargelang zij al dan niet gebruik maken van hun mogelijkheid om een tegenopzegging te betekenen.

B.2.1. De wet van 20 februari 1991, die in het Burgerlijk Wetboek een afdeling heeft ingevoegd over de «regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », heeft tot doel de huurder een betere bescherming te bieden wat zijn gezinswoning betreft. In de parlementaire voorbereiding wordt gepreciseerd dat

« de huisvesting van de huurder en zijn gezin [vereist] dat een bepaalde woonzekerheid wordt verleend, opdat een ‘ recht op huisvesting ’ zou ontstaan.

De voorwaarden voor de uitoefening van dit recht veronderstellen dat iedereen kan beschikken over een voldoende grote huisvesting die rust en comfort biedt. Maatregelen die de huurovereenkomsten beschermen, dragen slechts gedeeltelijk bij tot de doeltreffendheid van dit recht, maar zij zullen het zeker bevorderen » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/1, p. 3).

Dat doel is bevestigd in de parlementaire voorbereiding van de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*Parl. St.*, Kamer, 1996-1997, nr. 717/1, p. 2).

B.2.2. Om dat doel te bereiken, heeft de wetgever, in hoofdorde, de duur van de huurovereenkomst verlengd tot negen jaar en, parallel daarmee, zodat de verhuurder geen afbreuk kan doen aan de aldus vastgestelde duur van de huurovereenkomst, de mogelijkheden beperkt om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen. De verhuurder kan de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder alleen om bepaalde redenen opzeggen : het betrekken van het gehuurde goed door de verhuurder of door een lid van zijn familie en het uitvoeren van grote werkzaamheden. Een opzegging wegens die motieven vereist een kennisgeving, evenwel zonder vergoeding. Indien de twee opzeggingsmotieven niet worden gerealiseerd, is de verhuurder ertoe gehouden een vergoeding te betalen gelijk aan minstens achttien maanden huur (artikel 3, § 2).

B.2.3. Teneinde te vermijden dat de huurder aan wie de verhuurder een opzegging heeft betekend omdat hij het goed persoonlijk zal betrekken, terzelfder tijd twee keer huur moet betalen, heeft de wetgever bepaald dat de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen door middel van een tegenopzegging. De duur van die tegenopzegging is beperkt tot één maand (artikel 3, § 5).

B.2.4. In verband met de mogelijkheid van de tegenopzegging waarvan de huurder gebruik kan maken, zijn enkele amendementen ingediend om de uitzettingsvergoeding te beperken die de verhuurder overeenkomstig paragraaf 4 (namelijk een opzegging zonder motivering) verschuldigd is. Al die amendementen werden verworpen na het antwoord van de minister van Justitie, die aanvoerde dat, in zoverre die opzegging « onverwachte, supplementaire kosten voor de huurder [veroorzaakt,] het niet billijk zou zijn om de schadevergoeding te verminderen omdat de huurder zelf een oplossing heeft gevonden ». Het gaat in dat geval om « een keuze tussen de schadevergoeding van de huurder en de rentabiliteit van de verhuurder » (*Parl. St.*, Kamer, 1996-1997, nr. 717/7, p. 28).

Ook al hadden die amendementen alleen betrekking op het geval van een opzegging zonder motivering van de overeenkomst door de verhuurder, tijdens de parlementaire voorbereiding is nooit overwogen erin te voorzien dat de tegenopzegging van de huurder de

verhuurder van zijn verplichtingen zou vrijstellen. Bovendien is nooit opgemerkt dat de invoering van een mogelijkheid van een tegenopzegging zou indruisen tegen het door de wetgever nagestreefde doel om het recht op huisvesting van de huurder beter te beschermen. Die mogelijkheid past integendeel in het perspectief van de versterking van dat recht.

B.3. Hieruit vloeit voort dat de verplichtingen als gevolg van de opzegging door de verhuurder wegens het persoonlijk betrekken van het goed, de verplichting om het aangevoerde motief te realiseren en, wanneer hij dat niet doet, een uitzettingsvergoeding te betalen, ontstaan bij de kennisgeving van de opzegging.

De tegenopzegging is bijgevolg slechts het *accessorium* van de hoofdopzegging door de verhuurder, waarbij de huurder die tegenopzegging niet kan betekenen wanneer de verhuurder geen opzegging heeft betekend wegens het persoonlijk betrekken van het goed.

Nu de in het geding zijnde uitzettingsvergoeding ertoe strekt de woonzekerheid van de huurder te waarborgen en die woonzekerheid door een opzegging vanwege de verhuurder in elk geval wordt aangetast, ongeacht wanneer de huurder een nieuwe woning vindt, kan het ogenblik van de tegenopzegging of het ontbreken daarvan niet als een relevant gegeven voor het al dan niet handhaven van de uitzettingsvergoeding worden beschouwd.

B.4.1. Uit al die elementen vloeit voort dat, in de interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door het effect van de tegenopzegging door de huurder, overeenkomstig artikel 3, § 5, die bepaling van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek niet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, door zonder enige verantwoording de huurders verschillend te behandelen naargelang zij al dan niet gebruik maken van hun mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, waarbij de uitoefening van die mogelijkheid, zoals in B.3 eraan is herinnerd, is gewild teneinde het recht op huisvesting van de huurder gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet te versterken.

B.4.2. Daarentegen, in de interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder overeenkomstig het voormelde artikel 3, § 2, van toepassing zijn los van het feit of al dan niet gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid waarover de huurder beschikt om een

tegenopzegging te betekenen, is artikel 3, § 2, bestaanbaar met de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

- In die zin geïnterpreteerd dat, wanneer de huurder gebruik maakt van de mogelijkheid van de tegenopzegging bepaald in artikel 3, § 5, derde lid, de verhuurder wordt vrijgesteld van zijn verplichting om het motief van de opzegging te realiseren onder de voorwaarden bepaald in paragraaf 2, schendt artikel 3, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, vóór de wijziging ervan bij de wet van 27 december 2006, de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet.

- In die zin geïnterpreteerd dat, wanneer de huurder gebruik maakt van de mogelijkheid van de tegenopzegging bepaald in artikel 3, § 5, derde lid, de verhuurder niet wordt vrijgesteld van zijn verplichting om het motief van de opzegging te realiseren onder de voorwaarden bepaald in paragraaf 2, schendt artikel 3, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, vóór de wijziging ervan bij de wet van 27 december 2006, de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 26 november 2009.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Martens