

Rolnummer 4790
Arrest nr. 10/2010 van 4 februari 2010

## A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vraag betreffende artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006, gesteld door de Vrederechter van het kanton Péruwelz - Leuze-en-Hainaut.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Martens en M. Bossuyt, en de rechters M. Melchior, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen en J.-P. Snappe, 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 14 september 2009 in zake Franck Deudon tegen Daniel Bral, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 29 oktober 2009, heeft de Vrederechter van het kanton Péruwelz - Leuze-en-Hainaut de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Is artikel 73 van de programmawet van 27 december 2006 - *Belgisch Staatsblad* van 28 december 2006, derde editie - een bron van discriminatie en schendt het de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre het door de invoeging tussen het tweede en derde lid van artikel 3, § 5, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek de sanctie van de niet-toepasselijkheid van een opzeggingstermijn en van iedere vergoeding zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd, enkel tot de huurovereenkomsten met een hoofdduur van negen jaar beperkt, terwijl de memorie van toelichting bij het ontwerp van programmawet (Kamer, gewone zitting 2006-2007, parlementaire documenten, nr. 51-2773/1, p. 56) uitdrukkelijk bepaalde dat die sanctie op alle huurovereenkomsten van toepassing was, met inbegrip van die van korte duur ? ».

Op 18 november 2009 hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en L. Lavrysen, met toepassing van artikel 72, eerste lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989, het Hof ervan in kennis gesteld dat zij ertoe zouden kunnen worden gebracht voor te stellen een arrest van onmiddellijk antwoord te wijzen.

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

### II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

In het kader van het geschil voor de verwijzende rechter wil de eisende partij, de verhuurder, de verwerende partij, de huurder, laten veroordelen tot het betalen van het bedrag van 1 350 euro als opzeggingsvergoeding van drie maanden en tot het betalen van het bedrag van 1 350 euro als vergoeding voor het opzeggen van de huurovereenkomst die de eerstgenoemde met de laatstgenoemde had gesloten.

### III. *In rechte*

- A -

A.1. In hun conclusies die werden opgesteld met toepassing van artikel 72 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, hebben de rechters-verslaggevers verwezen naar het arrest nr. 109/2009 van 9 juli 2009, waarin het Hof oordeelde dat de prejudiciële vragen ontkennend dienen te worden beantwoord.

De rechters-verslaggevers hebben dus voorgesteld om op dezelfde wijze te antwoorden op de onderhavige prejudiciële vraag.

A.2. Geen enkele memorie met verantwoording werd bij het Hof ingediend.

- B -

B.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op het verschil in behandeling dat voortvloeit uit de wijziging, bij artikel 73 van de programmawet (I) 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.

De verwijzende rechter refereert in de prejudiciële vraag aan de memorie van toelichting bij artikel 73 van de voormelde programmawet die, volgens hem, « uitdrukkelijk bepaalde dat die sanctie op alle huurovereenkomsten van toepassing was, met inbegrip van die van korte duur ».

B.2. 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 (I) 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.3. In zijn arrest nr. 109/2009 van 9 juli 2009 heeft het Hof in antwoord op verschillende soortgelijke prejudiciële vragen met betrekking tot dezelfde wetsbepaling het volgende geoordeeld :

« 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 aanbidding 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.4. De voormelde toelichting van de in het geding zijnde bepaling wordt in de volgende bewoordingen aangevuld :

« Er wordt ook opgemerkt dat deze nieuwe reglementering van toepassing is wat ook de datum van het afsluiten van deze huurovereenkomst is. Dit artikel werd aangepast ingevolge

de opmerking van de Raad van State » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, p. 56).

Die toelichting strekt enkel ertoe de voorwaarden te verduidelijken voor de toepassing in de tijd van de nieuwe regel op « deze » soorten van huurovereenkomsten, namelijk op die welke het voorwerp van artikel 73 uitmaken. Uit die toelichting kan niet worden afgeleid dat de regel van toepassing zou zijn op « alle huurovereenkomsten [...], met inbegrip van die van korte duur ».

B.5. De prejudiciële vraag dient 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.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 4 februari 2010.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Martens