

Rolnummer 4858
Arrest nr. 50/2010 van 29 april 2010

## A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vraag betreffende artikel 3, § 6, tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder »), gesteld door de Vrederechter van het kanton Messancy.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit emeritus voorzitter P. Martens, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, en voorzitter M. Bossuyt, en de rechters R. Henneuse, E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van emeritus voorzitter P. Martens,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

### I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 27 januari 2010 in zake Frédéric Mayerus tegen Mélissa Adam, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 28 januari 2010, heeft de Vrederechter van het kanton Messancy de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 3, § 6, eerste [lees : tweede] lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, getiteld ‘ Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder ’, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre het voorschrijft dat de bepalingen van artikel 3, § 5, derde lid, ingevoegd bij artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006, luidens hetwelk ‘ 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, [...] zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing [zijn] ’, niet toepasselijk zijn op de huurovereenkomsten met betrekking tot de verblijfplaats van de huurder die zijn gesloten voor een duur die gelijk is aan of korter dan drie jaar ? ».

Op 9 februari 2010 hebben de rechters-verslaggevers J. Spreutels en E. De Groot, met toepassing van artikel 72, eerste lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, het Hof ervan in kennis gesteld dat zij ertoe zouden kunnen worden gebracht voor te stellen een arrest van onmiddellijk antwoord te wijzen.

Mélissa Adam, wonende te L-4511 Belvaux (Luxemburg), route d’Esch-sur-Alzette 324, heeft een memorie met verantwoording ingediend.

De bepalingen van voormelde 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 het kader van het geschil voor de verwijzende rechter wenst de eisende partij, de verhuurder, met name de verwerende partij, de huurster, te laten veroordelen tot het betalen van huurgelden met betrekking tot een periode vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, tijdens welke de huurster het goed niet langer bewoonde.

### III. *In rechte*

- A -

A.1. In hun conclusies opgesteld met toepassing van artikel 72 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 hebben de rechters-verslaggevers verwezen naar de arresten nrs. 109/2009 van 9 juli 2009 en 10/2010 van 4 februari 2010, waarin het Hof heeft geoordeeld dat de prejudiciële vragen ontkennend dienden te worden beantwoord.

De rechters-verslaggevers hebben voorgesteld de onderhavige prejudiciële vraag op dezelfde wijze te beantwoorden.

A.2.1. In haar memorie met verantwoording voert de huurster aan dat de wijze waarop de regel vervat in artikel 3, § 5, derde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek is ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, die de verhuurder bestraft in geval van niet-registratie van de huurovereenkomst, ertoe leidt te veronderstellen dat die regel niet van toepassing is op de huurovereenkomsten van korte duur. De wetgever heeft de huurder echter willen beschermen door hem toe te staan het als hoofdverblijfplaats bestemde goed te verlaten wanneer hij dat wil, hetgeen logischerwijs verantwoordt dat die regel van toepassing is op alle hypothesen van huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats. Jammer genoeg is de in het geding zijnde bepaling op zodanige wijze ingevoegd dat zij niet wordt toegepast op de huurovereenkomsten van korte duur. De geest van de wet is dus verschillend van de letter ervan.

A.2.2. De huurster verwijst naar het arrest nr. 109/2009 van 9 juli 2009 waaraan de rechters-verslaggevers refereren en is van mening dat de vraag blijft of het verschil in behandeling verantwoord is in het licht van de doelstellingen van de wetgever, ermee rekening houdend dat de huurders die het het moeilijkst hebben, diegenen zijn die huurovereenkomsten van korte duur sluiten. In tegenstelling tot de huurovereenkomsten van lange duur die mondeling kunnen zijn - waardoor de sanctie is uitgesloten waarin in geval van niet-registratie is voorzien - moeten de huurovereenkomsten van korte duur daarentegen schriftelijk zijn; paradoxaal genoeg zal de sanctie nochtans uitgesloten zijn.

Overigens, hoewel de huurder tegen uitzetting kan worden beschermd, is de duur van de huurovereenkomst van geen belang : het ongemak is hetzelfde. Daarentegen, terwijl de huurder die een huurovereenkomst van lange duur heeft gesloten, zal kunnen anticiperen op de « plotselinge » uitzetting, zal de huurder die een huurovereenkomst van korte duur heeft gesloten, dat niet kunnen doen.

Het is juist dat in verschillende stelsels is voorzien voor de twee soorten huurovereenkomsten, maar ongeacht dat stelsel ligt de door de wetgever gewilde bescherming op een ander niveau, waarvoor het onderscheid tussen beide soorten overeenkomsten geen gevolgen heeft. Het is ook juist dat de huurder zichzelf kan beschermen door het initiatief te nemen de huurovereenkomst te registreren, maar die mogelijkheid bestond reeds vroeger en de wetgever heeft, ermee rekening houdende dat talrijke huurders, door een gebrek aan informatie of door nalatigheid, dat niet deden, de in het geding zijnde sanctie toegevoegd. Er is geen reden om de twee categorieën van huurders verschillend te behandelen. Is de huurovereenkomst van lange duur een mondelinge huurovereenkomst, dan kan die weliswaar niet worden geregistreerd, maar de sanctie kan evenmin worden toegepast.

De huurster vraagt het Hof dan ook de kwestie op basis van die argumenten opnieuw te onderzoeken.

- B -

B.1. Artikel 3, §§ 1, 5 en 6, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, bepaalt sinds de wijziging ervan bij artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006 :

« § 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

[...]

§ 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.

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 vorige lid niet verschuldigd.

§ 6. 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 een van de partijen ten minste drie maanden voor 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. Uit de motivering van de verwijzingsbeslissing blijkt dat de huurster, verwerende partij van wie de eigenaar met name de betaling van huurgelden vordert voor de duur tussen het ogenblik dat zij het goed heeft verlaten en het ogenblik dat de huurovereenkomst met een duur van één jaar zou verstrijken, aanvoert dat, in het licht van de verplichtingen van de

huurder die de huurovereenkomst beëindigt om een opzegging van drie maanden te betekenen en aan de verhuurder de vergoeding te betalen waarin artikel 3, § 5, eerste en tweede lid, van de voormelde wet van 20 februari 1991 voorziet, de huurders zich bevinden in een verschillende situatie naargelang de huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar overeenkomstig artikel 3, § 1, dan wel voor een duur die gelijk is aan of korter dan drie jaar overeenkomstig artikel 3, § 6. Alleen de laatstgenoemden zouden worden bestraft in zoverre zij, wanneer de huurovereenkomst niet is geregistreerd, niet zouden kunnen worden vrijgesteld van de naleving van de verplichtingen bepaald in artikel 3, § 5, eerste en tweede lid.

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

« 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 51-773/001, 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 ».

B.4. De door de verwerende partij voor de verwijzende rechter in haar memorie met verantwoording aangevoerde argumenten zijn niet van dien aard dat zij dat besluit kunnen ontkrachten. De wetgever vermocht immers ervan uit te gaan dat de omstandigheden die de bescherming van de huurder en de sanctie voor het niet-registreren van de huurovereenkomst verantwoordden, in de regel losstaan van die waarin de huurovereenkomsten van korte duur worden gesloten : de duur van die laatste overeenkomsten maakt het immers doorgaans minder waarschijnlijk dat zich onvoorziene gebeurtenissen voordoen die kunnen leiden tot de uitzetting van de huurder, dan wanneer het gaat om huurovereenkomsten van lange duur, waarbij het grotere aantal van die gebeurtenissen eenvoudigweg kan voortvloeien uit die duur.

De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 3, § 6, tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd bij 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 het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 29 april 2010.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Martens