

Rolnummer 5133
Arrest nr. 182/2011 van 1 december 2011

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vragen betreffende artikel 3, § 5, derde lid, 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 »), ingevoegd bij artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006, gesteld door de Vrederechter van het kanton Veurne-Nieuwpoort.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging*

Bij vonnis van 5 april 2011 in zake Dirk Vannecke en Petra Vanhulle tegen Dirk Hermans, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 7 april 2011, heeft de Vrederechter van het kanton Veurne-Nieuwpoort de volgende prejudiciële vragen gesteld :

- « Schendt artikel 3, § 5, derde lid, Woninghuurwet (ingevoegd door artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006 (B.S. 28 december 2006, derde uitgave)), in werking vanaf 1 juli 2007, ten overstaan van de huurders die *na* 15 juni 2007 een woning huren als hoofdverblijfplaats en met wie daaromtrent een mondelinge huurovereenkomst tot stand gekomen is, de artikelen 10, 11 en/of 23 van de Grondwet in die zin geïnterpreteerd dat in geval er na 15 juni 2007 een mondelinge woninghuurovereenkomst van negen jaar tot stand gekomen is, de regeling van artikel 3, § 5, derde lid, Woninghuurwet niet van toepassing zou zijn, terwijl artikel 3, § 5, derde lid, Woninghuurwet wel toepasselijk is op de huurders die na 15 juni 2007 een woning huren als hoofdverblijfplaats en met wie daaromtrent een niet geregistreerde schriftelijke woninghuurovereenkomst van negen jaar tot stand gekomen is ? »;

- « Schendt artikel 3, § 5, derde lid, Woninghuurwet (ingevoegd door artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006 (B.S. 28 december 2006, derde uitgave)), in werking vanaf 1 juli 2007, ten overstaan van de huurders die *vóór* 15 juni 2007 een woning huren als hoofdverblijfplaats en met wie daaromtrent een mondelinge huurovereenkomst tot stand gekomen is, de artikelen 10, 11 en/of 23 van de Grondwet in die zin geïnterpreteerd dat in geval er *vóór* 15 juni 2007 een mondelinge woninghuurovereenkomst van negen jaar tot stand gekomen is, de regeling van artikel 3, § 5, derde lid, Woninghuurwet niet van toepassing zou zijn, terwijl artikel 3, § 5, derde lid, Woninghuurwet wel toepasselijk is op de huurders die *vóór* 15 juni 2007 een woning huren als hoofdverblijfplaats en met wie daaromtrent een niet geregistreerde schriftelijke woninghuurovereenkomst van negen jaar tot stand gekomen is ? ».

De Ministerraad heeft een memorie ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 29 september 2011 :

- is verschenen : Mr. E. Jacobowitz, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers T. Merckx-Van Goey en J.-P. Moerman verslag uitgebracht;

- is de voornoemde advocaat gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeskil

De eisers en de verweerder in het bodemgeskil sluiten op 1 december 2007 een mondelinge huurovereenkomst voor een woning die de huurder (verweerder) tot hoofdverblijfplaats dient. De verwijzende rechter stelt vast dat de mondelinge woninghuurovereenkomst die tot stand kwam tussen partijen, moet worden geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar.

In het derde jaar na het sluiten van de overeenkomst - in maart 2010 - verlaat de huurder voortijdig de woning. Zonder enige opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een opzeggingsvergoeding te betalen, maakt hij een einde aan de overeenkomst.

De verhuurders dagvaarden daarop de huurder voor de vrederechter. Zij eisen de wettelijke opzeggingsvergoeding waarop de verhuurder recht heeft als de huurder de woninghuurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode van de duur van de overeenkomst. De verweerder meent evenwel dat hij de woning zonder inachtneming van een opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding kon verlaten, aangezien de woninghuurovereenkomst niet was geregistreerd.

Volgens artikel 3, § 5, eerste en tweede lid, van de Woninghuurwet kan de huurder de woninghuurovereenkomst te allen tijde beëindigen. Hij moet daarbij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht nemen. Bij beëindiging tijdens de eerste driejarige periode van de duur van de overeenkomst, is hij bovendien een vergoeding verschuldigd. Volgens het derde lid van dezelfde bepaling gelden de verplichte opzeggingstermijn en de eventuele opzeggingsvergoeding evenwel niet zolang de verhuurder de huurovereenkomst niet heeft geregistreerd.

Voor de huurder die gebonden is door een *schriftelijke* huurovereenkomst, betekent zulks dat hij, zolang de verhuurder de huurovereenkomst niet heeft laten registreren, de huurovereenkomst zonder opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding kan beëindigen. In zijn vonnis merkt de verwijzende rechter evenwel op dat een *mondelinge* huurovereenkomst als zodanig niet ter registratie kan worden aangeboden. Wanneer dat betekent dat het derde lid van artikel 3, § 5, van de Woninghuurwet geen toepassing vindt op mondelinge huurovereenkomsten, kan de huurder de overeenkomst nooit beëindigen zonder een opzeggingstermijn te respecteren en zonder in voorkomend geval een opzeggingsvergoeding te betalen.

De verplichte opzeggingstermijn en eventuele opzeggingsvergoeding zouden dus gelden voor de huurder die gebonden is door een niet-geregistreerde mondelinge huurovereenkomst, terwijl zij niet gelden voor de huurder die gebonden is door een niet-geregistreerde schriftelijke huurovereenkomst. De verwijzende rechter vraagt zich af of die rechtssituatie bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet.

III. In rechte

- A -

A.1. Volgens de Ministerraad behoeft geen van beide prejudiciële vragen een antwoord, aangezien zij zouden uitgaan van een verkeerde interpretatie van de in het geding zijnde bepaling. Artikel 3, § 5, derde lid, van de Woninghuurwet zou ruimte laten voor verschillende interpretaties, waaruit de verwijzende rechter de grondwetsconforme interpretatie moet kiezen.

Terwijl volgens de verwijzende rechter de gevolgen die de in het geding zijnde bepaling verbindt aan de niet-registratie van een huurcontract enkel gelden voor een schriftelijke woninghuurovereenkomst, is volgens de Ministerraad de in het geding zijnde bepaling van toepassing op zowel schriftelijke als mondelinge woninghuurovereenkomsten. De Ministerraad merkt op dat in die interpretatie het verschil in behandeling onbestaande is.

A.2. De Ministerraad voert hetzelfde bezwaar aan tegen de tweede prejudiciële vraag. Volgens de Ministerraad gaat de rechter verkeerdelijk ervan uit dat artikel 3, § 5, derde lid, van de Woninghuurwet wel van toepassing is op een niet-geregistreerde schriftelijke huurovereenkomst die dateert van vóór de inwerkingtreding van die bepaling, maar niet op een mondelinge huurovereenkomst die dateert van vóór de inwerkingtreding van

die bepaling. De juiste interpretatie bestaat volgens de Ministerraad erin de gevolgen die de nieuwe bepaling aan de niet-registratie van een huurovereenkomst verbindt, zowel op bestaande schriftelijke als op bestaande mondelinge huurovereenkomsten toe te passen.

- B -

B.1.1. Artikel 3, § 5, eerste tot derde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Woninghuurwet) luidt sinds de wijziging ervan bij artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006 als volgt :

« 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 ».

B.1.2. Het derde lid van artikel 3, § 5, van de Woninghuurwet is de in het geding zijnde bepaling. De *ratio legis* van die bepaling is het voorzien in een effectievere bescherming van de huurder bij de verkoop van het gehuurde goed (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, pp. 53 en 56). Door de registratie verkrijgt de huurovereenkomst immers vaste dagtekening in de zin van artikel 9, eerste lid, van de Woninghuurwet, zodat de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte treedt, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

B.1.3. Krachtens artikel 5*bis* van de Woninghuurwet rust de verplichting van de registratie van de huurovereenkomst op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn krachtens die bepaling volledig te zijnen laste.

Ten aanzien van de eerste prejudiciële vraag

B.2. In de interpretatie van de verwijzende rechter is de in het geding zijnde bepaling slechts van toepassing op niet-geregistreerde schriftelijke huurovereenkomsten, en niet op mondelinge huurovereenkomsten, die niet geregistreerd zijn.

Die interpretatie heeft als gevolg dat in geval van een mondelinge huurovereenkomst de huurder steeds de opzeggingstermijn van drie maanden in acht dient te nemen en dat hij in voorkomend geval zal zijn gehouden tot betaling van de opzeggingsvergoeding, terwijl in het geval van een schriftelijke huurovereenkomst de huurder is ontslagen van de opzeggingstermijn en de opzeggingsvergoeding indien de verhuurder ze niet registreert. Bovendien is in die interpretatie de huurder in het geval van een mondelinge huurovereenkomst evenmin beschermd bij verkoop van het gehuurde goed, hoewel dit de bedoeling van de wetgever was.

In die interpretatie bestaat er bijgevolg een verschil in behandeling tussen de huurder die een schriftelijke maar door de verhuurder niet geregistreerde huurovereenkomst heeft gesloten en de huurder die een mondelinge huurovereenkomst heeft gesloten.

B.3. Het verschil in behandeling berust op een objectief criterium, te weten het al dan niet schriftelijke karakter van de woninghuurovereenkomst.

Het verschil in behandeling is evenwel niet pertinent in het licht van de door de wetgever nagestreefde doelstelling. De huurder die is gebonden door een mondelinge woninghuurovereenkomst, heeft immers evenzeer belang bij de bescherming waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet.

In die interpretatie is artikel 3, § 5, derde lid, van de Woninghuurwet niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.4. De in het geding zijnde bepaling is echter voor een andere interpretatie vatbaar. De tekst van artikel 3, § 5, derde lid, van de Woninghuurwet sluit niet uit dat die bepaling wordt toegepast op mondelinge woninghuurovereenkomsten. Uit de combinatie van die bepaling met de artikelen *1bis*, *5bis* en 12 van de Woninghuurwet vloeit bovendien voort dat de

verhuurder verplicht is de mondelinge huurovereenkomst op schrift te doen stellen en dat geschrift ter registratie aan te bieden.

Krachtens artikel *1bis* van de Woninghuurwet dient van elke huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder, een geschrift te worden gesteld. De meest gereede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die wordt betekend bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen. Indien nodig, kan zij krachtens dezelfde bepaling verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

Nu de registratieplicht krachtens artikel *5bis* van de Woninghuurwet op de verhuurder rust, dient hij, zelfs bij weigering van de huurder, artikel *1bis* toe te passen. Krachtens artikel 12 van de Woninghuurwet zijn die bepalingen immers van dwingend recht.

Indien de verhuurder nalaat dit te doen, dient, gelet op de door de wetgever nagestreefde doelstelling, de sanctie bedoeld in de in het geding zijnde bepaling ook op hem van toepassing te zijn, ook al bestaat er geen geschreven, laat staan een geregistreerde, overeenkomst.

In die interpretatie bestaat het in de prejudiciële vraag bedoelde verschil in behandeling niet, draagt de in het geding zijnde bepaling bij tot het waarborgen van het recht op behoorlijke huisvesting beoogd in artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet, en is bijgevolg artikel 3, § 5, derde lid, van de Woninghuurwet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Ten aanzien van de tweede prejudiciële vraag

B.5.1. Met de tweede prejudiciële vraag wenst de verwijzende rechter te vernemen of het verschil in behandeling dat ingevolge artikel 3, § 5, derde lid, van de Woninghuurwet bestaat tussen huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de inwerkingtreding van die bepaling, al naargelang het een mondelinge huurovereenkomst of een schriftelijke huurovereenkomst betreft, al dan niet bestaanbaar is met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

B.5.2. De in het geding zijnde bepaling werd ingevoerd bij artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006. Zij trad, overeenkomstig artikel 75 van diezelfde wet, in werking op 1 juli 2007.

Artikel *1bis* van de Woninghuurwet werd ingevoerd door artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur en trad in werking op 15 juni 2007.

B.5.3. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de mondelinge huurovereenkomst tot stand kwam op 1 december 2007.

Een antwoord op de tweede prejudiciële vraag is bijgevolg niet onontbeerlijk voor de oplossing van het geschil voor de verwijzende rechter.

De tweede prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

1. - In de interpretatie dat het niet van toepassing is op mondelinge huurovereenkomsten, schendt artikel 3, § 5, derde lid, 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 ») de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

- In de interpretatie dat zij wel van toepassing is op mondelinge huurovereenkomsten, schendt dezelfde bepaling de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet niet.

2. De tweede prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 1 december 2011.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt