

Rolnummer 7014
Arrest nr. 23/2020 van 13 februari 2020

A R R E S T

In zake : het beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van de artikelen 6, tweede tot vierde lid, 21, 62, § 1, en 66 van het decreet van het Waalse Gewest van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst », ingesteld door de vzw « ATD Vierde Wereld België » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en A. Alen, en de rechters L. Lavrysen, J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman en M. Pâques, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter F. Daoût,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 28 september 2018 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 2 oktober 2018, is beroep tot gehele vernietiging ingesteld van de artikelen 6, tweede lid, 5°, 7° en 8°, derde en vierde lid, 62, § 1, en 66 van het decreet van het Waalse Gewest van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 28 maart 2018) en tot gedeeltelijke vernietiging van artikel 21 van hetzelfde decreet door de vzw « ATD Vierde Wereld België », het « Algemeen Christelijk Vakverbond », het « Algemeen Belgisch Vakverbond », de vzw « Rassemblement wallon pour le droit à l’habitat », de vzw « Présence et Action Culturelles », de vzw « Action Chrétienne Rurale des Femmes - Femmes en milieu rural », de vzw « ‘ Vie féminine ’, Mouvement féministe d’action interculturelle et sociale », de vzw « Réseau wallon de lutte contre la pauvreté », de vzw « Fédération wallonne ‘ Rassemblement des Associations de Promotion du Logement ’ », het « Mouvement Ouvrier Chrétien », de vzw « Ligue des Droits de l’Homme », de vzw « Centre National des Equipes Populaires », de vzw « Fédération des maisons d’accueil et des services d’aide aux sans-abri » en de vzw « Fédération des Services Sociaux », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. I. de Ghellinck, Mr. G. Goubau en Mr. V. van der Plancke, advocaten bij de balie te Brussel.

Memories en memories van wederantwoord zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Roets, Mr. E. Cloots en Mr. S. Sottiaux, advocaten bij de balie te Brussel;
- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. von Kuegelgen en Mr. L. Grauer, advocaten bij de balie te Brussel;
- de Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Y. Ninane, advocaat bij de balie te Brussel.

De verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Bij beschikking van 18 december 2019 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers P. Nihoul en T. Merckx-Van Goey te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 15 januari 2020 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 15 januari 2020 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. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep

A.1.1. De eerste, de vierde tot de negende en de elfde tot de veertiende verzoekende partij zijn vzw's waarvan het statutair doel de strijd tegen armoede of de verdediging van het recht op huisvesting voor kwetsbare bevolkingsgroepen omvat. De tweede, de derde en de tiende verzoekende partij zijn vakorganisaties die zijn opgericht als een feitelijke groepering. Zij zijn allemaal van mening dat zij belang erbij hebben de vernietiging te vorderen van bepalingen die afbreuk kunnen doen aan het grondwettelijk recht om over een behoorlijke huisvesting te kunnen beschikken of die een discriminatie in de toegang tot huisvesting kunnen doen ontstaan.

A.1.2. De ontvankelijkheid van het beroep wordt niet betwist.

Ten aanzien van het eerste middel

A.2. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 2, lid 1, en 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met de artikelen 16 en 30 van het herziene Europees Sociaal Handvest, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het is verdeeld in vier onderdelen.

A.3.1. Het eerste onderdeel van het eerste middel beoogt artikel 6 van het decreet van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 15 maart 2018), tweede lid, 5°, 7° en 8°, derde en vierde lid ervan.

A.3.2.1. Ten eerste verwijten de verzoekende partijen de decreetgever dat hij de verhuurder toestaat van de kandidaat-huurder te eisen dat hij een door de gemeente uitgereikt attest van gezinssamenstelling overlegt, hetgeen een belangrijke rem vormt voor de toegang tot huisvesting voor talrijke personen die, om welke reden dan ook, niet zijn ingeschreven in een bevolkingsregister. Zij herinneren eraan dat de onwettigheid en de onzekerheid van het verblijf op het grondgebied het grondrecht op huisvesting niet aantasten. Zij zijn van mening dat door de verhuurders toe te staan de voorlegging te eisen van een document dat die personen niet zullen kunnen bezorgen, de bestreden bepaling een onverantwoorde discriminatie doet ontstaan op grond van, naargelang het geval, de nationaliteit of de vermogenstoestand. Zij voegen eraan toe dat de vereiste van het voorleggen van een attest van gezinssamenstelling onevenredig is, gelet op de risico's van discriminatie in de toegang tot huisvesting die zij met zich meebrengt, aangezien het attest van gezinssamenstelling een aanzienlijk aantal gegevens bevat op basis waarvan discriminaties reeds zeer frequent zijn. Zij wijzen tot slot erop dat het attest van gezinssamenstelling niet relevant is om de verhuurder in staat te stellen de samenstelling te kennen van het gezin dat in het goed zal intrekken, aangezien het inlichtingen geeft over de vroegere gezinssamenstelling, die kan evolueren bij de verhuizing. Zij leiden daaruit af dat door de verhuurder toe te staan van de kandidaat-huurder te eisen dat hij een attest van gezinssamenstelling overlegt, de bestreden bepaling een volstrekt onaangepast, niet-noodzakelijk en onevenredig mechanisme instelt, zodat zij in strijd is met de *standstill*-verplichting vervat in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet.

A.3.2.2. De Waalse Regering doet gelden dat de verzoekende partijen zich baseren op een verkeerde lezing van de tekst van de bestreden bepaling en van de daarop betrekking hebbende parlementaire voorbereiding. Zij zet uiteen dat die bepaling de verhuurder niet toestaat om van de kandidaat-huurder te eisen dat hij een akte van de burgerlijke stand of een attest van gezinssamenstelling overlegt, maar wel om de algemene gegevens met betrekking tot de samenstelling van zijn gezin in te winnen, hetgeen verantwoord is.

A.3.2.3. De verzoekende partijen zijn van mening dat de tekst van de bestreden bepaling verscheidene interpretaties toelaat en dat de decreetgever de bewoordingen « le nombre de personnes qui composent le ménage » (het aantal personen die het gezin vormen) en niet « la composition de ménage » (de gezinssamenstelling) had moeten gebruiken. Zij voegen eraan toe dat men op zijn minst « la composition du ménage » (de samenstelling van het gezin) had dienen te schrijven.

A.3.3.1. Ten tweede verwijten de verzoekende partijen de decreetgever dat hij heeft nagelaten te preciseren dat de verhuurder van de kandidaat-huurder niet de bewijsstukken met betrekking tot de oorsprong van zijn financiële middelen mag eisen, zodat de bestreden bepaling inzake toegang tot huisvesting niet voldoende waarborgen biedt tegen discriminatie op grond van de oorsprong van de inkomsten.

A.3.3.2. De Waalse Regering herinnert eraan dat onder de vroegere regelgeving geen enkele specifieke bepaling de informatie regelde die de verhuurder aan de kandidaat-huurder kon vragen. Zij is van mening dat het decreet van 15 maart 2018, dat een nauwkeurige en limitatieve lijst bevat van de informatie die kan worden gevraagd, bijgevolg ter zake een aanzienlijke vooruitgang vormt. Zij preciseert dat aangezien de bestreden bepaling de verhuurder niet toelaat van de kandidaat-huurder te eisen dat hij hem de oorsprong van zijn inkomsten mededeelt, het de verhuurder niet is toegestaan die informatie te eisen.

A.3.3.3. De verzoekende partijen zijn van mening dat de bestreden bepaling zoals zij is opgesteld, de verhuurders ertoe zal brengen de bewijsstukken van de financiële middelen van de kandidaat-huurders te eisen, en zij wijzen erop dat die bewijsstukken noodzakelijkerwijs de oorsprong van de middelen vermelden. Zij doen gelden dat die informatie een filtereffect gaat hebben en voor kwetsbare personen de toegang tot huurwoningen gaat belemmeren.

A.3.4.1. Ten derde verwijten de verzoekende partijen de decreetgever dat hij de verhuurder toestaat van de kandidaat-huurder te eisen dat hij hem het bewijs levert van de betaling van de laatste drie maanden huur, hetgeen onmogelijk is voor talrijke personen zoals ex-gedetineerden, personen zonder vaste verblijfplaats, personen die bij kennissen wonen, personen die de gezinswoning verlaten, personen in conflict met hun voormalige verhuurder, enz. Zij gaan ervan uit dat het gaat om een aanzienlijke achteruitgang van de bescherming inzake toegang tot huisvesting die geenszins beantwoordt aan een doelstelling van algemeen belang, maar die slechts is ingegeven door het particuliere belang van de verhuurders, en zij leiden daaruit af dat de bestreden bepaling in strijd is met de *standstill*-verplichting vervat in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet.

A.3.4.2. De Waalse Regering zet uiteen dat de bestreden bepaling ten doel heeft de verhuurder gerust te stellen ten aanzien van de betrouwbaarheid van de kandidaat-huurder, wetende dat het niet is omdat een persoon over voldoende inkomsten beschikt, dat hij noodzakelijkerwijs betrouwbaar is. Zij is van mening dat het gewettigd en redelijk is de verhuurder toe te staan daartoe om het bewijs van de betaling van de laatste drie maanden huur te verzoeken, en voegt eraan toe dat de kandidaat-huurder die niet in staat is dat bewijs te leveren, zich kan verantwoorden en in voorkomend geval een ander bewijs van zijn betrouwbaarheid kan leveren. Zij besluit daaruit dat de bestreden bepaling voortkomt uit een billijk evenwicht tussen de rechten van de partijen.

A.3.4.3. De verzoekende partijen zijn van mening dat de bestreden bepaling moeilijkheden doet rijzen voor de kandidaat-huurders die niet in staat zijn het bedoelde bewijs voor te leggen, en dat zij dreigt ook hier een negatief *a priori* van de verhuurders te kunnen aanzien te versterken. Zij besluiten daaruit dat het gaat om een aanzienlijke achteruitgang van de bescherming van het recht op huisvesting die niet is verantwoord door redenen van algemeen belang.

A.3.5.1. Ten vierde verwijten de verzoekende partijen de decreetgever dat hij, door de aanneming van het derde lid van artikel 6 van het bestreden decreet, de verhuurder toestaat, zonder enige mogelijkheid van controle of beroep, om gegevens te verzoeken bovenop die welke in de lijst zijn aangehaald. Zij wijzen erop dat dat lid strijdig is met de bedoeling van de decreetgever om de mogelijkheden die aan de verhuurders worden gelaten om informatie van de kandidaat-huurders te eisen, strikt te beperken. Zij doen gelden dat die bepaling een aanzienlijke achteruitgang vormt van de bescherming inzake toegang tot huisvesting, dat de nagestreefde doelstelling duister blijft en in elk geval niet het algemeen belang dient, en dat het feit de beoordeling van het rechtmatige karakter en van de ernstige reden van de bijkomend gevraagde gegevens alleen aan de verhuurder over te laten, onevenredig is.

A.3.5.2. De Waalse Regering is van mening dat de kritiek van de verzoekende partijen totaal geen rekening houdt met de bij het bestreden artikel 6, derde lid, ingestelde grenzen. Zij herinnert eraan dat die bepaling een uitzondering is op het principe volgens hetwelk de verhuurder geen andere informatie kan eisen dan die welke is opgesomd in artikel 6, tweede lid, en dat zij dus strikt dient te worden geïnterpreteerd. Zij voegt eraan toe dat de verhuurder enkel een beroep erop kan doen indien hij een rechtmatig doel nastreeft en indien zijn aanvraag wordt verantwoord door ernstige redenen en zij in verhouding is tot de nagestreefde doelstelling. Zij is tot slot van mening dat het aanvoeren van de *standstill*-verplichting bijzonder verbazingwekkend is, aangezien er voordien geen enkele regelgeving bestond, zodat het bestreden decreet in elk geval een vooruitgang en geen achteruitgang vormt.

A.3.5.3. De verzoekende partijen zijn van mening dat een exhaustieve lijst van ondergeschikte of aanvullende informatie die kan worden ingewonnen, zou moeten worden opgesteld bij reglementair besluit, na raadpleging van de representatieve organisaties van de verhuurders en de huurders, omdat alleen een strikt kader de mogelijkheid zou bieden een einde te maken aan het voortbestaan van eventuele vooroordelen van de verhuurders. Zij gaan ervan uit dat bij ontstentenis van die waarborg, de bestreden bepaling een aanzienlijk risico van discriminatie en uitsluiting inhoudt.

A.3.6.1. Ten vijfde vorderen de verzoekende partijen de vernietiging van het bestreden artikel 6, vierde lid. Zij zijn allereerst van mening dat die bepaling een bron van rechtsonzekerheid is, in zoverre het niet duidelijk is dat de enige beoogde vastgoedbeheerders de vastgoedbeheerders zijn in de zin van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen (dat het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen is geworden krachtens het decreet van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, met het oog op de invoering, in genoemd Wetboek, van het begrip microwoning »). Zij herinneren vervolgens eraan dat er thans veel ontsporingen bestaan in de praktijk van de sociale verhuurkantoren, en zij zijn van mening dat de bestreden bepaling niet voldoende waarborgen biedt tegen de misbruiken van die kantoren.

A.3.6.2. De Waalse Regering herinnert eraan dat de private beheerders niet ertoe gemachtigd zijn de bij het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen gedefinieerde opdrachten van de vastgoedbeheerders uit te oefenen, zodat het niet ernstig is te betogen dat het bestreden artikel 6, vierde lid, zowel de openbare beheerders als de private beheerders zou beogen. Voor het overige wijst zij erop dat de omstandigheid dat adressaten van de norm optreden met schending van die norm of van de Grondwet, niet tot gevolg heeft die norm ongrondwettig te maken.

A.3.6.3. De verzoekende partijen zijn van mening dat de bestreden bepaling ongrondwettig is wegens het vage en algemene karakter ervan, dat veel te veel ruimte laat aan de werkelijke of zogenaamde « vastgoedbeheerders ».

A.4.1. Het tweede onderdeel van het eerste middel beoogt artikel 21 van het decreet van 15 maart 2018, in zoverre het bepaalt dat de verhuurder in de loop van de huurtijd aan zijn huurder niet-dringende energiebesparende werken kan opleggen. De verzoekende partijen doen gelden dat wat de genotsstoornissen betreft die door de huurder moeten worden gedoogd, die bepaling de regeling verergert waarin is voorzien bij artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek. Zij zijn van mening dat die bepaling de deur openlaat voor een hele reeks van misbruiken en dat het bijgevolg gaat om een kennelijke schending van de *standstill*-verplichting vervat in artikel 23 van de Grondwet, in zoverre het het recht op huisvesting en bijgevolg het recht van de huurder waarborgt om niet door toedoen van de eigenaar in zijn ongestoord genot te worden gehinderd. Zij gaan ervan uit dat hoewel die bepaling wordt verantwoord door de doelstelling de kwaliteit en de energieprestaties van het Waalse gebouwenbestand te verbeteren, zij met dat doel niet evenredig is, aangezien de decreetgever had moeten voorzien in het voorafgaand akkoord van de huurder.

A.4.2. De Waalse Regering zet uiteen dat de enige doelstelling van de bestreden bepaling erin bestaat de verhuurders ertoe aan te zetten verbeteringen aan hun goed aan te brengen teneinde energiebesparingen te realiseren die de huurder ten goede zullen komen. Zij voegt eraan toe dat de uitvoering van de werkzaamheden afgebakend is, aangezien zij aanleiding geeft tot een vermindering van de huurprijs indien zij langer duurt dan veertig dagen en aangezien het alleen de werkzaamheden betreft die voorkomen op de door de Regering opgestelde lijst. Zij preciseert tot slot dat die bepaling geen afbreuk doet aan het recht op huisvesting van de huurder, aangezien hij tijdens de uitvoering ervan in het pand blijft wonen.

A.4.3. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, tussenkomende partij, wijst erop dat de Brusselse Huisvestingscode zoals hij is gewijzigd bij de ordonnantie van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », in artikel 221, § 1, ervan een bepaling bevat die soortgelijk is met de bestreden bepaling. Zij doet gelden dat de nagestreefde doelstelling erin bestaat de uitvoering mogelijk te maken van werkzaamheden die voor de huurder en voor het gehele huurwoningenbestand gunstig kunnen zijn, en zij is van mening dat die verantwoording perfect gewettigd en in overeenstemming met het algemeen belang is.

A.4.4. De verzoekende partijen doen gelden dat indien de bestreden bepaling alleen ten voordele van de huurder zou zijn aangenomen, het decreet had moeten voorzien in de mogelijkheid voor de huurder om zich ertegen te verzetten. Zij zijn van mening dat de vergelijking met het decreet van het Vlaamse Gewest, dat niet in een soortgelijke bepaling voorziet, alsook met de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die een bepaling bevat die hetzelfde voorwerp heeft maar die in een veel striktere afbakening voorziet, toont dat de bestreden bepaling een achteruitgang van de bescherming inzake het recht op huisvesting veroorzaakt.

A.5.1. Het derde onderdeel van het eerste middel beoogt artikel 62, § 1, van het decreet van 15 maart 2018, in zoverre het bepaalt dat wanneer de huurwaarborg onder bepaalde vormen wordt verstrekt, hij gelijk kan zijn aan drie maanden huur. De verzoekende partijen zetten uiteen dat die bepaling een eensluitende kopie is van de federale wetgeving die zij verondersteld wordt te vervangen. Zij herinneren eraan dat het stellen van een huurwaarborg voor een hele categorie van Belgische gezinnen een grote hinderpaal vormt voor de toegang tot huisvesting. Zij zijn van mening dat de bestreden bepaling een klaarblijkelijke discriminatie vormt tussen de huurders die de middelen hebben om vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst een huurwaarborg te stellen ter waarde van twee maanden huur en diegenen die die waarborg geleidelijk, via een banklening, moeten samenstellen en aan wie men op termijn vraagt een aanzienlijker bedrag te consigneren, namelijk de tegenwaarde van drie maanden huur. Zij besluiten daaruit dat de bestreden bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, in samenhang gelezen met artikel 23 ervan.

A.5.2. De Waalse Regering bevestigt dat de bestreden bepaling identiek is aan de vroegere regelgeving. Zij leidt daaruit af dat zij geen achteruitgang kan betekenen ten opzichte van de vroegere wetgeving en dat zij bijgevolg artikel 23 van de Grondwet niet schendt. Zij herinnert eraan dat de vermindering, waarin is voorzien bij de wet van 25 april 2007 « houdende diverse bepalingen (IV) », van de waarborg van drie tot twee maanden huur, in geval van een waarborg op een geblokkeerde rekening, een sterke mobilisatie van de eigenaars had veroorzaakt, aangezien zij hun dekking aantastte in geval van beschadiging van het goed of van wanbetaling van de huur. Zij doet gelden dat de eigenaars, waaronder zich ook personen met bescheiden inkomens bevinden, ook moeten worden beschermd en dat een betere oplossing in termen van evenwicht tussen de rechten van de verhuurder en de toegang tot huisvesting van de huurders nog niet is gevonden. Zij wijst erop dat de autoriteiten de mogelijkheid bestuderen om een huurwaarborgfonds op te richten, maar dat dat dossier om een hele reeks redenen nog niet tot een goed einde is kunnen worden gebracht. Zij verwijst naar het arrest van het Hof nr. 93/2008. Zij gaat tot slot ervan uit dat het bij de bestreden bepaling in het leven geroepen verschil in behandeling verschillende categorieën van personen betreft, namelijk huurders die hun waarborg alleen en ogenblikkelijk stellen, die een bedrag ter waarde van twee maanden huur dienen te consigneren, en huurders die hun waarborg geleidelijk en met hulp van buitenaf stellen, die een bedrag ter waarde van drie maanden huur dienen te consigneren.

A.5.3. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst erop dat de Brusselse Huisvestingscode, zoals hij is gewijzigd bij de voormelde ordonnantie van 27 juli 2017, in artikel 248 ervan een bepaling bevat die soortgelijk is met de bestreden bepaling. Zij sluit zich aan bij de door de Waalse Regering naar voren gebrachte argumentatie.

A.5.4. De verzoekende partijen doen gelden dat het argument volgens hetwelk de vermindering van de huurwaarborg van drie tot twee maanden huur bepaalde weinig bemiddelde eigenaars kwetsbaar kan maken, de toets van de ervaring niet doorstaat en niet de door hen aangeklaagde discriminatie tussen verschillende categorieën van huurders betreft.

A.6.1. Het vierde onderdeel van het eerste middel beoogt artikel 66 van het decreet van 15 maart 2018, dat de juridische solidariteit tussen medehuurders instelt. De verzoekende partijen klagen aan dat die bepaling een rem vormt voor de medehuurder, die voor kwetsbare personen vaak het enige middel is om zich behoorlijk te kunnen huisvesten. Zij zijn van mening dat het gaat om een aanzienlijke achteruitgang van de situatie van de huurders, die alleen in het voordeel van die van de verhuurders is en waarbij geen doelstelling van algemeen belang wordt nagestreefd. Zij voegen eraan toe dat de wetgever de hoofdelijkheid had kunnen beperken tot het onderhoud van het gebouw en tot de huurschade, zodat de maatregel onevenredig is.

A.6.2. De Waalse Regering wijst erop dat de hoofdelijkheid tussen medehuurders logisch is ten aanzien van de specifieke kenmerken van die wijze van huur en dat zij voor de huurders zowel als voor de verhuurders voordelen heeft. Zij voegt eraan toe dat zij de tegenhanger vormt van de onlangs aan elk van de medehuurders geboden mogelijkheid om het goed vervroegd te verlaten, zodat zij het mogelijk maakt een evenwicht tussen de rechten van alle betrokken partijen te bereiken. Zij preciseert voorts dat de hoofdelijkheid in de tijd beperkt is. Zij is van mening dat door een nieuwe regeling die specifiek is voor de medehuur en een juridische solidariteit tussen de medehuurders in te stellen, de decreetgever het beroep op medehuur voor de verhuurders heeft vergemakkelijkt, hetgeen *in fine* de toegang tot huisvesting voor kwetsbare bevolkingsgroepen versterkt.

A.6.3. De Vlaamse Regering, tussenkomen partij, wijst erop dat door de Vlaamse decreetgever een soortgelijke bepaling is aangenomen (artikelen 51, § 2, en 52, § 2, van het decreet van 9 november 2018 « houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan »). Zij gaat ervan uit dat de bestreden bepaling geen aanzienlijke achteruitgang in de bescherming van de huurders veroorzaakt. Zij herinnert eraan dat vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling, de regelgeving inzake medehuur door een grote rechtsonzekerheid werd gekenmerkt en dat de invoering van de hoofdelijkheid tussen medehuurders door vele actoren als een oplossing voor die onzekerheid werd beschouwd. Zij besluit daaruit dat de bestreden bepaling de situatie van de medehuurders verbetert, alsook die van de eigenaars. In ondergeschikte orde is zij van mening dat indien ervan zou moeten worden uitgegaan dat de hoofdelijkheid tussen medehuurders een aanzienlijke achteruitgang van de bescherming van het recht op huisvesting veroorzaakt, men zou dienen aan te nemen dat die achteruitgang wordt verantwoord door het nagestreefde doel van algemeen belang, namelijk de rechtszekerheid waarborgen en de vertrouwensrelatie tussen de eigenaar en de medehuurders bevorderen, zodat voor de eigenaar een correct rendement van het goed wordt gewaarborgd. Zij is van mening dat die laatste doelstelling niet alleen de eigenaars ten goede komt, maar dat zij integendeel onder het algemeen belang valt, aangezien de verwezenlijking ervan bijdraagt tot het behoud van het volume te huur gestelde goederen, en dat zij een positieve impact heeft op de huurprijzen.

A.6.4. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering doet gelden dat het mechanisme van de hoofdelijkheid wordt verantwoord door de bijzondere context van de medehuur, die een gemeenschappelijke en reeds solidaire verbintenis impliceert, op zijn minst vanuit maatschappelijk oogpunt. Zij is van mening dat dat mechanisme de verhuurders kan geruststellen, maar dat het de belangen van de medehuurders niet schaadt, aangezien die vrij blijven om onder elkaar een verdeelsleutel vast te leggen alsook regels die specifiek zijn voor hun groep, in geval van niet-betaling van de huur door een van hen. Zij gaat ervan uit dat de bestreden bepaling deel uitmaakt van een algemeen evenwicht dat onder meer flexibele mechanismen omvat in geval van vertrek van de medehuurders. Zij besluit daaruit dat die bepaling niet leidt tot een aanzienlijke achteruitgang van de situatie van de huurders.

A.6.5. De verzoekende partijen gaan ervan uit dat het mechanisme van de hoofdelijkheid erop neerkomt het risico (van wanbetaling of van leegstand van huurwoningen, bijvoorbeeld) volledig op de huurders af te wentelen en dat het niet is verantwoord indien de huurders onder elkaar geen economische entiteit vormen. Zij voegen eraan toe dat niets de verhuurders belet contractueel daarin te voorzien.

Ten aanzien van het tweede middel

A.7.1.1. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van artikel 22 van de Grondwet, gecombineerd met de artikelen 2 en 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Dat middel is verdeeld in vijf onderdelen, waarbij de verzoekende partijen betogen dat de bestreden bepalingen niet de waarborgen van voorzienbaarheid, toegankelijkheid en controle tegen willekeur bieden die vereist zijn in geval van inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven.

A.7.1.2. Het eerste onderdeel van dat middel beoogt artikel 6, tweede lid, 5°, van het decreet van 15 maart 2018, in zoverre het de verhuurder de mogelijkheid biedt van de kandidaat-huurder te eisen dat hij hem een attest van gezinssamenstelling overhandigt. De verzoekende partijen zijn van mening dat de mededeling aan de verhuurder van de gegevens die op het attest van gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder vermeld staan, zoals zijn rijksregisternummer, zijn nationaliteit, zijn burgerlijke staat, enz., in strijd is met het recht op bescherming van het privéleven.

A.7.1.3. Het tweede onderdeel ervan beoogt artikel 6, tweede lid, 7°, van het decreet van 15 maart 2018, dat de verhuurder de mogelijkheid biedt de kandidaat-huurder te verzoeken dat hij hem het bedrag mededeelt van de financiële middelen waarover hij beschikt.

A.7.1.4. Het derde onderdeel ervan beoogt artikel 6, tweede lid, 8°, van het decreet van 15 maart 2018, dat de verhuurder de mogelijkheid biedt de kandidaat-huurder te verzoeken dat hij hem het bewijs bezorgt van de betaling van de laatste drie maanden huur.

A.7.1.5. Het vierde onderdeel ervan beoogt artikel 6, derde lid, van het decreet van 15 maart 2018, in zoverre die bepaling aan de verhuurder een ruime machtiging verleent om andere documenten te eisen dan die welke zijn opgesomd in het tweede lid van dezelfde bepaling, zonder enige waarborg tegen willekeurig en verkeerd gebruik dat hij ervan zou kunnen maken.

A.7.1.6. Het vijfde onderdeel ervan beoogt artikel 6, vierde lid, van het decreet van 15 maart 2018. De verzoekende partijen wijzen erop dat tot de informatie die thans door talrijke vastgoedbeheerders in de zin van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen wordt geëist, een uittreksel uit het strafregister van de kandidaat-huurder behoort, terwijl die informatie deel uitmaakt van de persoonsgegevens waarvan de inzameling verboden is bij artikel 10 van de algemene verordening gegevensbescherming.

A.7.2. De Waalse Regering verwijst naar haar uiteenzetting met betrekking tot het eerste onderdeel van het eerste middel.

Ten aanzien van het derde middel

A.8.1. Het derde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. De verzoekende partijen doen gelden dat het ontbreken van enige forfaitaire schadeloosstelling die gelijk is aan achttien maanden huur, ten voordele van de huurder die zonder toestemming van de vrederechter *manu militari* uit zijn woning wordt gezet, of door de verhuurder, die zichzelf aldus recht zou verschaffen, gedwongen wordt te vertrekken, terwijl bij de paragrafen 2, vierde lid, en 3, vijfde lid, van artikel 55 van het bestreden decreet in een dergelijke schadeloosstelling wordt voorzien wanneer de verhuurder de huurovereenkomst op onwettige wijze beëindigt, een niet te verantwoorden en bijgevolg discriminerende lacune vormt.

A.8.2. De Waalse Regering onderstreept dat wanneer de verhuurder aan de huurder kennis geeft van een opzegging wegens persoonlijke bewoning of voor het uitvoeren van werkzaamheden, die opzegging niet illegaal is en zij slechts een recht op vergoeding voor de huurder opent indien de reden van de opzegging niet binnen de termijnen wordt verwezenlijkt, terwijl de situaties van wilde uitzetting of gedwongen vertrek volgen op een illegale opzegging. Zij leidt daaruit af dat de door de verzoekende partijen vergeleken situaties niet vergelijkbaar zijn. Zij wijst daarenboven erop dat in de regelgeving niet in enige forfaitaire schadeloosstelling wordt voorzien ten gunste van de verhuurder die wordt geconfronteerd met een huurder die het gehuurde goed onwettig verlaat, terwijl die situatie, naar haar mening, vergelijkbaar is met die van de huurder die onwettig wordt uitgezet. Tot slot doet zij gelden dat het standpunt van de verzoekende partijen volgen erop zou neerkomen de wetgever ertoe te dwingen systematisch, voor elke contractuele wanprestatie, te voorzien in een forfaitaire schadeloosstelling teneinde het slachtoffer niet te ontmoedigen in rechte te treden om de vergoeding van zijn nadeel te verkrijgen, hetgeen buitensporig lijkt.

A.8.3. De Vlaamse Regering wijst erop dat door de Vlaamse decreetgever bepalingen zijn aangenomen die analoog zijn met artikel 55 van het bestreden decreet (artikelen 17, § 2, en 18, § 2, van het voormelde decreet van 9 november 2018).

Zij is in hoofddeorde van mening dat het derde middel niet-ontvankelijk is *ratione temporis*, aangezien het in werkelijkheid gericht is tegen artikel 1719, 3°, van het Burgerlijk Wetboek, dat door het bestreden decreet niet wordt gewijzigd. Zij gaat bovendien ervan uit dat dat middel gedeeltelijk niet-ontvankelijk is omdat de verzoekende partijen niet uiteenzetten in welk opzicht de referentienormen die zij aanhalen, zouden zijn geschonden.

In ondergeschikte orde doet zij gelden dat de door de verzoekende partijen vergeleken categorieën van huurders niet vergelijkbaar zijn. Zij wijst erop dat de categorie van de huurders die onwettig worden uitgezet of gedwongen worden te vertrekken, zeer diverse situaties dekt, waaronder sommige aanleiding kunnen geven tot strafrechtelijke vervolging, zodat de decreetgever niet kan worden verweten dat hij niet heeft voorzien in een forfaitaire schadeloosstelling voor die personen, die het slachtoffer zijn van handelingen die strafrechtelijk worden bestraft. Zij is van mening dat de kritiek van de verzoekende partijen veeleer gericht is tegen de eventuele onvolkomenheden inzake gemeenrechtelijke burgerlijke aansprakelijkheid of tegen de tekortkomingen in de toegang tot de rechter. Zij voegt tot slot eraan toe dat een forfaitaire vergoeding voor alle situaties die onder de door de verzoekende partijen beoogde categorie kunnen vallen, voor heel wat ervan ontoereikend zou zijn.

A.8.4. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is ook van mening dat de huurders die een wilde uitzetting ondergaan, zich in een situatie bevinden die verschilt van diegenen die gedwongen zijn hun woning te verlaten ingevolge een door de verhuurder illegaal gegeven opzegging, met name omdat zij niet ernaar streven zich te beroepen op aanspraken van dezelfde aard tegenover een verhuurder die in de fout gaat, en omdat zij kunnen hopen een verschillende vergoeding te verkrijgen.

A.8.5. De verzoekende partijen doen gelden dat de huurders die wild worden uitgezet of die worden gedwongen te vertrekken, vergelijkbaar zijn met de huurders die een opzegging krijgen die onwettig blijkt te zijn, aangezien hun gelijksoortigheid wordt beoordeeld ten aanzien van de aard van de aanspraak van diegene die zegt het slachtoffer te zijn van het verschil in behandeling. Zij zijn van mening dat de situatie van de huurder die de woning verlaat daarentegen niet vergelijkbaar is met die van de verhuurder die de huurder wild uitzet, aangezien de door die twee categorieën van personen geleden nadelen niet in verhouding staan : de uitgezette huurder is het slachtoffer van een schending van zijn recht op huisvesting, terwijl de verhuurder slechts een onrechtmatige verbreking van de contractuele relatie ondergaat, die wordt vergoed met toepassing van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek. Zij leggen de nadruk op het feit dat de slachtoffers van wilde uitzettingen niet vergelijkbaar zijn met de slachtoffers van elke andere contractuele wanprestatie, in zoverre zij door het verlies van hun huisvesting een bovenmatige aantasting van hun bestaanszekerheid ondergaan, aantasting van de bestaanszekerheid die elke rechtsvordering illusoir maakt bij ontstentenis van een stevige stimulans.

- B -

Ten aanzien van het bestreden decreet

B.1.1. De verzoekende partijen vorderen de gedeeltelijke vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het bestreden decreet).

B.1.2. Met dat decreet wil de decreetgever de bevoegdheid uitoefenen die hem is toegewezen bij artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, voor wat betreft de specifieke regels aangaande de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. De memorie van toelichting geeft aan dat het nagestreefde doel erin bestaat « een maximale rechtszekerheid te waarborgen » in « deze delicate aangelegenheid die een groot aantal gezinnen van huurders maar ook van verhuurders aangaat » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 3). De bepalingen hebben betrekking op « alle soorten huurovereenkomsten van goederen die voor bewoning bestemd zijn » (*ibid.*).

In de Commissie voor lokale besturen, huisvesting en sportinfrastructuur verduidelijkte de minister :

« Het doel van de tekst bestaat erin de stabiliteit en leesbaarheid van de rechten en plichten van huurders en verhuurders te waarborgen, om een vertrouwensklimaat te creëren tussen de partijen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/17, p. 3).

B.2. Het Hof onderzoekt de middelen, onderdelen en subonderdelen van middelen door ze te groeperen per bestreden bepaling.

Ten aanzien van de referentienormen

B.3. De middelen zijn afgeleid uit de schending van artikel 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 2, lid 1, en 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met de artikelen 16 en 30 van het herziene Europees Sociaal Handvest, uit de schending van artikel 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 2 en 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, en uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.4.1. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

[...]

3° het recht op een behoorlijke huisvesting;

[...] ».

Artikel 2, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten bepaalt :

« Iedere Staat die partij is bij dit Verdrag verbindt zich maatregelen te nemen, zowel zelfstandig als binnen het kader van de internationale hulp en samenwerking, met name op economisch en technisch gebied, en met volledige gebruikmaking van de hem ter beschikking staande hulpbronnen, ten einde met alle passende middelen, inzonderheid de invoering van wettelijke maatregelen, tot een algehele verwezenlijking van de in dit Verdrag erkende rechten te komen ».

Artikel 11, lid 1, van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« De Staten die partij zijn bij dit Verdrag erkennen het recht van een ieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen behoorlijke voeding, kleding en huisvesting en op steeds betere levensomstandigheden. De Staten die partij zijn bij dit Verdrag nemen passende maatregelen om de verwezenlijking van dit recht te verzekeren, daarbij het essentieel belang erkennende van vrijwillige internationale samenwerking ».

B.4.2. De voormelde bepalingen bevatten inzake huisvesting een *standstill*-verplichting die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat geboden wordt door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.

B.5.1. Artikel 22 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privéleven en zijn gezinsleven, behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald.

De wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel waarborgen de bescherming van dat recht ».

Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« 1. Eenieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven, gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling.

2. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan met betrekking tot de uitoefening van dit recht dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving nodig is in het belang van 's lands veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen ».

Artikel 2, lid 2, van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten bepaalt :

« Voor zover bestaande wettelijke of andere maatregelen hierin niet reeds voorzien, verbindt iedere Staat die partij is bij dit Verdrag zich, overeenkomstig zijn staatsrechtelijke procedures en de bepalingen van dit Verdrag, alle nodige wettelijke of andere maatregelen te nemen om aan de in dit Verdrag erkende rechten uitvoering te geven ».

Artikel 17 van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« 1. Niemand mag worden onderworpen aan willekeurige of onwettige inmenging in zijn privé-leven, zijn gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling, noch aan onwettige aantasting van zijn eer en goede naam.

2. Een ieder heeft recht op bescherming door de wet tegen zodanige inmenging of aantasting ».

B.5.2. De Grondwetgever heeft gestreefd naar een zo groot mogelijke concordantie tussen artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het voormelde Europees Verdrag (*Parl. St.*, Kamer, 1992-1993, nr. 997/5, p. 2).

De draagwijdte van dat artikel 8 is analoog aan die van de voormelde grondwetsbepaling, zodat de waarborgen die beide bepalingen bieden, een onlosmakelijk geheel vormen.

B.5.3. Het recht op eerbiediging van het privéleven, zoals gewaarborgd in de voormelde grondwets- en verdragsbepalingen, heeft als essentieel doel de personen te beschermen tegen inmengingen in hun privéleven.

Dat recht heeft een ruime draagwijdte en omvat, onder meer, de bescherming van persoonsgegevens en van persoonlijke informatie. De rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens doet ervan blijken dat, onder meer, de volgende gegevens en informatie betreffende personen vallen onder de bescherming van dat recht : de naam, het adres, de professionele activiteiten, de persoonlijke relaties, digitale vingerafdrukken, camerabeelden, foto's, communicatiegegevens, DNA-gegevens, gerechtelijke gegevens (veroordeling of verdenking), financiële gegevens en informatie over bezittingen (zie onder meer EHRM, 26 maart 1987, *Leander t. Zweden*, §§ 47-48; grote kamer, 4 december 2008, *S. en Marper t. Verenigd Koninkrijk*, §§ 66-68; 17 december 2009, *B.B. t. Frankrijk*, § 57; 10 februari 2011, *Dimitrov-Kazakov t. Bulgarije*, §§ 29-31; 18 oktober 2011, *Khelili t. Zwitserland*, §§ 55-57; 9 oktober 2012, *Alkaya t. Turkije*, § 29; 18 april 2013, *M.K. t. Frankrijk*, § 26; 18 september 2014, *Brunet t. Frankrijk*, § 31).

B.5.4. De rechten die bij artikel 22 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens worden gewaarborgd, zijn evenwel niet absoluut.

Zij sluiten een overheidsinmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven niet uit, maar vereisen dat zij wordt toegestaan door een voldoende precieze wettelijke bepaling, dat zij beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte in een democratische samenleving en dat zij evenredig is met de daarmee nagestreefde wettige doelstelling. Die bepalingen houden voor de overheid bovendien de positieve verplichting in om maatregelen te nemen die een daadwerkelijke eerbiediging van het privéleven verzekeren, zelfs in de sfeer van de onderlinge verhoudingen tussen individuen (EHRM, 27 oktober 1994, *Kroon e.a. t. Nederland*, § 31; grote kamer, 12 november 2013, *Söderman t. Zweden*, § 78).

B.6. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet waarborgen het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Ten aanzien van artikel 6 van het bestreden decreet

B.7.1. Het eerste onderdeel van het eerste middel en het tweede middel hebben betrekking op artikel 6, tweede lid, 5°, 7°, 8°, derde en vierde lid, van het bestreden decreet.

Artikel 6 van het bestreden decreet bepaalt :

« De verhuurder kiest de huurder vrij en zonder discriminatie in de zin van het decreet van 6 november 2008 betreffende de bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie.

De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van het huurcontract, de volgende algemene gegevens, en in voorkomend geval, de desbetreffende bewijsstukken bij de kandidaat-huurder inwinnen :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;
- 3° het adres van de kandidaat;
- 4° de geboortedatum of, in voorkomend geval, een bewijs van zijn bekwaamheid om te contracteren;
- 5° de samenstelling van het gezin;
- 6° de burgerlijke stand van de huurder indien hij getrouwd of wettelijke samenwoner is;
- 7° het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt;
- 8° het bewijs van de betaling van de laatste drie huurprijzen.

De verhuurder mag geen andere gegevens eisen, tenzij ze een rechtmatig doel heeft en de aanvraag om [ernstige] redenen in verhouding tot de nagestreefde doestelling wordt gerechtvaardigd.

Het derde lid is van toepassing onverminderd voor de vastgoedbeheerders om de inlichtingen in te winnen die nodig zijn voor de uitoefening van hun opdrachten bepaald in het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

Dat artikel is van openbare orde ».

B.7.2. De memorie van toelichting bij die bepaling herinnert eraan dat de vrije keuze van de huurder door de verhuurder niet onbegrensd is, noch hem ertoe mag brengen potentiële huurders te discrimineren. Om discriminatie te verhinderen, werd een lijst opgesteld van de gegevens die door de verhuurder kunnen worden gevraagd om over te gaan tot de selectie van een huurder, op basis van het werk dat op dat gebied door UNIA (Interfederaal Gelijkekansencentrum) is verricht en op grond van de aanbeveling (SE/08/128) nr. 1/2009 van 18 maart 2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 8).

In de Commissie voor lokale besturen, huisvesting en sportinfrastructuur herinnerde de minister eraan dat de verhuurder de mogelijkheid en niet de plicht heeft om die verschillende inlichtingen en documenten van de kandidaat-huurder te eisen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/17, p. 12).

Wat de gezinssamenstelling betreft

B.8.1. De verzoekende partijen verwijten de decreetgever dat hij de verhuurder heeft toegestaan van de kandidaat-huurder de overlegging van een gezinssamenstelling, in de zin van een officieel document uitgereikt door de gemeente van de woonplaats, te eisen en bijgevolg dat hij de verhuurder toestaat om een huurovereenkomst te weigeren met personen die niet zulk een document zouden voorleggen. Zij oordelen dat de decreetgever zodoende zowel het recht op huisvesting (eerste onderdeel, eerste subonderdeel, van het eerste middel) als het recht op eerbiediging van het privéleven (eerste onderdeel van het tweede middel), in voorkomend geval in samenhang gelezen met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, schendt.

B.8.2. De memorie van toelichting geeft aan :

« Wat betreft het type van bewijsstukken die kunnen worden geleverd :

[...]

5) de samenstelling van het gezin : een door de gemeente overgelegde gezinssamenstelling » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, pp. 8-9).

In de Commissie voor lokale besturen, huisvesting en sportinfrastructuur verklaarde de minister :

« Met ‘ samenstelling van het gezin ’ wordt bedoeld het aantal personen die het gezin samenstellen, en dat om overbewoning te voorkomen. Men bedoelt dus niet noodzakelijk het bestuursdocument van een gezinssamenstelling zoals dat wordt uitgereikt door een gemeentebestuur » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/17, p. 12).

B.9.1. De bestreden bepaling staat de verhuurder toe om bij de kandidaat-huurder inlichtingen in te winnen over het aantal personen die het goed zullen bewonen. Het staat de kandidaat-huurder vrij die inlichtingen te verstrekken in de vorm van een door het gemeentebestuur uitgereikte gezinssamenstelling of op enige andere manier. De bestreden bepaling, gelezen in het licht van de verklaringen van de minister, staat daarentegen de verhuurder niet toe de overlegging te eisen van een document met als titel « gezinssamenstelling », uitgereikt door de gemeentelijke overheid.

B.9.2. Overigens zou, in talrijke gevallen, het eisen van de overlegging van zulk een document de verhuurder niet in staat stellen een duidelijk beeld te krijgen van het aantal personen die het te huur aangeboden goed zullen bewonen, omdat de verhuizing van de huurder precies kan zijn veroorzaakt door een wijziging van de samenstelling van zijn gezin, wijziging die per definitie niet vermeld kan zijn op het document dat door de gemeentelijke overheid van de vroegere woonplaats wordt uitgereikt.

B.10. Het eerste onderdeel, eerste subonderdeel, van het eerste middel en het eerste onderdeel van het tweede middel zijn niet gegrond.

Wat het bedrag van de financiële middelen betreft

B.11.1. De verzoekende partijen verwijten de decreetgever dat hij de verhuurder heeft toegestaan van de kandidaat-huurder de overlegging te eisen van het bedrag van de financiële middelen waarover hij beschikt, zonder te preciseren dat de verhuurder niet de overlegging mag eisen van bewijsstukken van de oorsprong van die middelen, zodat kandidaat-huurders niet beschermd zouden zijn tegen discriminaties op grond van de oorsprong van hun inkomsten (eerste onderdeel, tweede subonderdeel, van het eerste middel), noch tegen ongerechtvaardigde inmengingen in hun recht op eerbiediging van het privéleven (tweede onderdeel van het tweede middel).

B.11.2. De memorie van toelichting geeft aan :

« De bewijsstukken betreffende de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt, kunnen worden aangedragen in de vorm van een rekeninguittreksel bijvoorbeeld, of een loonfiche » (*Parl. St.*, Waal Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 8).

In de Commissie voor lokale besturen, huisvesting en sportinfrastructuur bevestigde de minister dat de verhuurder enkel navraag mag doen naar de bedragen van de inkomsten van de kandidaat-huurder, en niet naar de aard van die inkomsten (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/17, p. 19).

B.12. De bij artikel 6, tweede lid, van het bestreden decreet vastgestelde lijst van gegevens die door de verhuurder kunnen worden ingewonnen, is exhaustief. Daaruit volgt dat, aangezien die lijst niet de oorsprong van de financiële middelen van de kandidaat-huurder vermeldt, de verhuurder niet mag eisen dat die informatie wordt meegedeeld. Door enkel « het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt » te vermelden, staat de bestreden bepaling de verhuurder niet toe van de kandidaat-huurder te eisen dat hij hem in kennis stelt van de oorsprong van zijn middelen. Het staat die laatste vrij een rekeninguittreksel of een loonfiche over te leggen, maar niets verbiedt hem de informatie over het bedrag van zijn middelen te verstrekken op basis van een ander betrouwbaar document.

B.13. Het eerste onderdeel, tweede subonderdeel, van het eerste middel en het tweede onderdeel van het tweede middel zijn niet gegrond.

Wat betreft het bewijs van de betaling van de laatste drie maanden huur

B.14.1. De verzoekende partijen verwijten de decreetgever dat hij de verhuurder heeft toegestaan van de kandidaat-huurder te eisen dat hij het bewijs levert van de betaling van de laatste drie maanden huur voor de woning die hij wil verlaten, hetgeen voor een groot aantal kandidaat-huurders onmogelijk zou zijn, om diverse redenen. Zij zijn van mening dat die mogelijkheid een aanzienlijke achteruitgang teweegbrengt van het recht op huisvesting van een groot aantal personen en bijgevolg de in artikel 23 van de Grondwet vervatte *standstill*-verplichting schendt, en dat zij een risico van discriminatie doet ontstaan (eerste onderdeel, derde subonderdeel, van het eerste middel). Zij zijn ook van mening dat die mogelijkheid een schending met zich meebrengt van het recht op eerbiediging van het privéleven van de kandidaat-huurder (derde onderdeel van het tweede middel).

B.14.2. De memorie van toelichting geeft aan :

« De verhuurder kan de kandidaat-huurder eveneens het bewijs vragen van de betaling van de laatste drie maanden huur, in navolging van hetgeen door UNIA (Interfederaal centrum voor bestrijding van discriminatie en voor gelijke kansen) is vastgelegd in zijn standaardformulier voor kandidaat-huurders dat online is gezet en ter beschikking is gesteld van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 8).

B.15. Vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling was er geen enkele bepaling die de inlichtingen en documenten die een verhuurder van kandidaat-huurders kon eisen met het oog op de selectie van een huurder, beperkte. De verhuurder kon dus onder meer de kandidaten het bewijs vragen van de betaling van de laatste drie maanden huur. Door de verhuurders uitdrukkelijk toe te staan dat bewijs te vragen, brengt de bestreden bepaling geen achteruitgang teweeg in de bescherming van het recht op huisvesting. De in artikel 23 van de Grondwet vervatte *standstill*-verplichting kan bijgevolg niet geschonden zijn.

B.16.1. Door de verhuurders toe te staan van de kandidaat-huurders te eisen dat zij het bewijs leveren van de betaling van de laatste drie maanden huur, creëert de bestreden bepaling een verschil in behandeling tussen de kandidaat-huurders die dat bewijs kunnen leveren en diegenen die dat niet kunnen, om welke reden ook, en voor wie het moeilijker zal zijn om huisvesting te vinden. Zij kan overigens de kandidaat-huurders die niet over dat bewijs beschikken ertoe verplichten aan de verhuurder uitleg te geven over elementen die tot hun privéleven behoren.

B.16.2. Uit de in B.1.2 geciteerde uittreksels van de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet blijkt dat de decreetgever meer bepaald de juiste voorwaarden wilde creëren voor het scheppen van een vertrouwensklimaat tussen de partijen bij de huurovereenkomst. De betrouwbaarheid van de huurder en diens vermogen om zijn contractuele verplichtingen, waarvan de betaling van de huur een centrale plaats inneemt, na te komen, zijn ongetwijfeld doorslaggevend voor de vertrouwensrelatie. De decreetgever kon oordelen dat, in bepaalde gevallen, alleen het bedrag van de financiële middelen van de kandidaat-huurder niet volstond om de verhuurder gerust te stellen. Op dezelfde wijze kon hij ervan uitgaan dat het bewijs van de betaling van de voorafgaande huur een nuttige aanvulling van die informatie kon zijn. De bestreden bepaling bevat dus een relevante maatregel om het nagestreefde doel te bereiken.

B.16.3. De bestreden bepaling vereist niet dat zulk een bewijs wordt geleverd telkens wanneer een huurovereenkomst wordt ondertekend, en zij verplicht de verhuurders niet ertoe in alle omstandigheden dat bewijs te eisen. Zij verhindert niet dat een kandidaat-huurder aan de verhuurder de redenen opgeeft waarom het voor hem niet mogelijk is dat bewijs te leveren, zonder dat zij hem verplicht daartoe tegen zijn wil elementen van zijn privéleven te onthullen. Zij heeft dan ook geen onevenredige gevolgen voor de kandidaat-huurders die het bewijs van de betaling van de laatste drie maanden huur niet aan de verhuurder zouden kunnen voorleggen.

B.17. Het eerste onderdeel, derde subonderdeel, van het eerste middel en het derde onderdeel van het tweede middel zijn niet gegrond.

Wat betreft de mogelijkheid voor de verhuurder om andere gegevens te eisen

B.18.1. De verzoekende partijen verwijten de decreetgever dat hij, bij artikel 6, derde lid, van het bestreden decreet, de verhuurder de mogelijkheid heeft gegeven om andere gegevens dan die welke zijn opgesomd bij het tweede lid van dezelfde bepaling te eisen. Zij oordelen dat die bepaling een aanzienlijke achteruitgang teweegbrengt in de bescherming van het recht op huisvesting, dat zij een niet te verantwoorden verschil in behandeling tussen kandidaat-huurders creëert naargelang de verhuurder al dan niet bijkomende bewijzen en documenten eist, dat zij de verhuurder in staat stelt om huurders te discrimineren (eerste onderdeel, vierde subonderdeel, van het eerste middel) en dat zij een aantasting inhoudt van het recht op eerbiediging van het privéleven van de kandidaat-huurders (vierde onderdeel van het tweede middel).

B.18.2. Vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling was er geen enkele bepaling die de inlichtingen en documenten die een verhuurder van kandidaat-huurders kon eisen met het oog op de selectie van een huurder, beperkte. Doordat de bestreden bepaling, onder bepaalde voorwaarden, de verhuurders uitdrukkelijk toestaat om andere gegevens dan die welke zijn opgesomd bij het tweede lid van dezelfde bepaling te vragen, brengt zij dus geen achteruitgang teweeg in de bescherming van het recht op huisvesting. De in artikel 23 van de Grondwet vervatte *standstill*-verplichting kan bijgevolg niet geschonden zijn.

B.18.3. Doordat de bestreden bepaling de verhuurders toestaat, onder bepaalde voorwaarden, de kandidaat-huurder te verzoeken om andere gegevens dan die welke zijn opgesomd bij het tweede lid van dezelfde bepaling, creëert zij een verschil in behandeling tussen kandidaat-huurders naar gelang van de gegevens die door de verhuurders worden geëist. Zij laat eveneens toe dat de verhuurder de mededeling eist van gegevens die tot het privéleven van de kandidaat-huurder behoren.

B.19. De memorie van toelichting bij die bepaling preciseert dat « door de verhuurder geen andere gegevens mogen worden gevraagd en ingewonnen, behalve wanneer dat gerechtvaardigd wordt door ernstige redenen die in verhouding staan tot de nagestreefde doelstelling » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 8).

B.20.1. In tegenstelling tot de vroegere situatie, waarin het de verhuurders vrij stond alle inlichtingen die zij nuttig achtten in te winnen met het oog op de selectie van hun medecontractant, heeft de decreetgever de mogelijkheden van de verhuurder om het meedelen van inlichtingen en het overleggen van bewijsstukken te eisen bij de selectie van een kandidaat-huurder strikt willen omlijnen. Het is niet zonder verantwoording dat hij alsnog in de mogelijkheid heeft voorzien voor de verhuurder om onder bepaalde voorwaarden inlichtingen of documenten te vragen die niet in de limitatieve lijst zijn vermeld. Hij kon immers oordelen dat bepaalde inlichtingen die niet exhaustief kunnen worden opgesomd en die niet in alle gevallen relevant zijn, dat wel kunnen zijn in bepaalde situaties.

B.20.2. De decreetgever staat de verhuurder evenwel niet toe kandidaat-huurders te discrimineren op grond van criteria die verboden zijn door de in het Waalse Gewest geldende wetgeving. De bestreden bepaling wijkt immers op geen enkele wijze af van het decreet van 6 november 2008 « ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie », en herinnert overigens, in het eerste lid ervan, aan het beginsel van het verbod van discriminatie in de zin van dat decreet. De bestreden bepaling staat de verhuurder evenmin toe de wetgeving inzake de bescherming van het privéleven te schenden.

B.20.3. Ten slotte preciseert het bestreden artikel 6, derde lid, dat de verhuurder van de kandidaat-huurder geen andere gegevens mag eisen tenzij die vereiste een rechtmatig doel heeft en gerechtvaardigd wordt door ernstige redenen die in verhouding staan tot dat doel. Aangezien het om een uitzondering gaat op het in het tweede lid van dezelfde bepaling vermelde beginsel volgens hetwelk de verhuurder alleen de in artikel 6 opgesomde gegevens en bewijsstukken mag vragen, dient de mogelijkheid om andere gegevens te vragen strikt te worden geïnterpreteerd. Onder dat voorbehoud heeft de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen voor de rechten van de kandidaat-huurders.

B.21. Onder voorbehoud van de in B.20.3 vermelde interpretatie, zijn het eerste onderdeel, vierde subonderdeel, van het eerste middel en het vierde onderdeel van het tweede middel niet gegrond.

Wat betreft de mogelijkheid voor de vastgoedbeheerders om aanvullende inlichtingen in te winnen

B.22. De verzoekende partijen verwijten de decreetgever, enerzijds, dat hij niet duidelijk heeft aangegeven dat het bestreden artikel 6, vierde lid, alleen de vastgoedbeheerders in de zin van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen beoogde, zodat die bepaling ook betrekking zou kunnen hebben op privébeheerders en, anderzijds, dat hij de erin beoogde vastgoedbeheerders toestaat aanvullende inlichtingen in te winnen ten opzichte van die welke vermeld zijn in artikel 6, tweede lid, zonder voldoende waarborgen te bieden. Zij zijn van mening dat de bestreden bepaling bijgevolg de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet (eerste onderdeel, vijfde subonderdeel, van het eerste middel) en artikel 22 van de Grondwet (vijfde onderdeel van het tweede middel) schendt.

B.23.1. De memorie van toelichting bij die bepaling geeft aan :

« Bovendien wordt eveneens erin voorzien dat de openbare vastgoedbeheerders (en meer bepaald de openbare huisvestingsmaatschappijen) aanvullende inlichtingen kunnen inwinnen om hen in staat te stellen hun opdrachten van openbare dienst zoals bepaald door het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen [opschrift gewijzigd in ‘ Waals Wetboek van Duurzaam Wonen ’ bij artikel 1 van het decreet van 2 mei 2019 ‘ tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, met het oog op de invoeging, in genoemd Wetboek, van het begrip microwoning ’] uit te oefenen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 8).

B.23.2. Door uitdrukkelijk te verwijzen naar « hun opdrachten bepaald in het [voormelde] Wetboek », beperken zowel de bestreden bepaling zelf als de memorie van toelichting erbij voldoende duidelijk het personele toepassingsgebied van die bepaling tot de vastgoedbeheerders die gedefinieerd zijn bij artikel 1, 23°, van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen als zijnde « een plaatselijk bestuur, een autonoom bedrijf, de ‘ Société wallonne du logement ’ (Waalse Huisvestingsmaatschappij), een openbare huisvestingsmaatschappij, het ‘ Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ’ (Waals Woningfonds van de Grote Gezinnen), een agentschap voor sociale huisvesting of een vereniging ter bevordering van de huisvesting, de ‘ Société wallonne du Crédit social ’ (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) ». Het ontbreken van het adjectief « openbare » in de bepaling heeft niet tot gevolg dat het toepassingsgebied ervan wordt uitgebreid tot de privéactoren van de vastgoedsector, wier opdrachten niet worden bepaald in het Wetboek van Duurzaam Wonen.

B.24.1. De bestreden bepaling heeft niet tot doel, noch tot gevolg de openbare vastgoedbeheerders toe te staan, bij de uitoefening van hun opdrachten zoals bepaald in de decreetgeving, discriminaties te begaan die verboden zijn bij het decreet van 6 november 2008 « ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie », of inlichtingen in te winnen die gedekt zijn door het recht op eerbiediging van het privéleven, met schending van artikel 22 van de Grondwet of van de wetgeving inzake de bescherming van het privéleven.

B.24.2. In zoverre de verzoekende partijen de huidige « ontsporingen » aanklagen « in de praktijk van de agentschappen voor sociale huisvesting », die vaak zouden eisen dat kandidaat-huurders uittreksels uit het strafregister of andere documenten die geen relevant verband hebben met hun opdracht overleggen, formuleren zij een grief met betrekking tot de praktijk van die agentschappen en niet met betrekking tot de bestreden bepaling, die die agentschappen niet toestaat te eisen dat inlichtingen of documenten die niet relevant zijn voor de uitoefening van hun opdracht worden meegedeeld.

B.25. Het eerste onderdeel, vijfde subonderdeel, van het eerste middel en het vijfde onderdeel van het tweede middel zijn niet gegrond.

Ten aanzien van artikel 21 van het bestreden decreet

B.26. Artikel 21 van het bestreden decreet bepaalt :

« Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken, waarvan de lijst door de Regering wordt opgemaakt, uitgevoerd worden onder voorwaarden bepaald door de Regering, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen [of die energiebesparende werken] langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen of de energiebesparende werken van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huurovereenkomst doen ontbinden ».

B.27. In het tweede onderdeel van het eerste middel, verwijten de verzoekende partijen de decreetgever dat hij de verhuurder toestaat, tijdens de lopende huurovereenkomst, aan de huurder niet-dringende energiebesparende werken op te leggen. Zij zijn van mening dat de bestreden bepaling strijdig is met artikel 23, tweede lid, van de Grondwet, in zoverre dat laatste artikel een *standstill*-verplichting inhoudt voor het recht op een behoorlijke huisvesting en op het ongestoord genot ervan.

B.28. De memorie van toelichting bij die bepaling geeft aan :

« De energiebesparende werken waarvan de lijst door de Regering wordt opgemaakt, worden toegevoegd aan de werken die tijdens de huurovereenkomst door de verhuurder kunnen worden uitgevoerd, ongeacht de nadelen die zij de huurder berokkenen. Die toevoeging heeft tot doel werken aan te moedigen die het energieverbruik van de goederen verminderen en die, zodra ze zijn beëindigd, enkel in het voordeel van de huurder zijn » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 10).

B.29.1. Vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling dienden de huurders alleen dringende herstellingen die niet konden worden uitgesteld te ondergaan en konden zij zich verzetten tegen de uitvoering van alle andere werken in het verhuurde goed in de loop van de huurovereenkomst. De bestreden bepaling voegt een andere categorie van werken toe die in de loop van de huurovereenkomst aan de huurder kunnen worden opgelegd.

B.29.2. De aanpassing van het Waalse vastgoedbestand aan de huidige uitdagingen inzake vermindering van het energieverbruik vereist dat werken worden uitgevoerd die de decreetgever op legitieme wijze kon aanmoedigen. De mogelijkheid om die werken in de loop van de huurovereenkomst uit te voeren, zelfs zonder de toestemming van de huurder, is een maatregel die kan bijdragen tot het doel van globale vermindering van het energieverbruik in het Waalse Gewest.

De lijst van de energiebesparende werken die in de loop van de huurovereenkomst aan de huurder kunnen worden opgelegd, moet worden vastgesteld door de Waalse Regering, zodat de verhuurder niet eender welk type van werken aan de huurder zou kunnen opleggen, onder het voorwendsel dat zij een positief effect hebben op het energieverbruik. De bestreden bepaling voorziet overigens erin dat, indien de werken langer dan veertig dagen duren, de huurprijs dienovereenkomstig moet worden verminderd, en dat de huurder de huurovereenkomst kan doen ontbinden indien de gedeelten van het verhuurde goed die noodzakelijk zijn voor de huisvesting ingevolge de werken onbewoonbaar zijn geworden. Ten slotte dient nog te worden opgemerkt dat de betrokken werken, die tot doel hebben een energiebesparing te doen realiseren, positieve gevolgen hebben voor de bewoners van het betrokken onroerend goed, zowel in termen van wooncomfort als van vermindering van het energieverbruik en van de eraan verbonden uitgaven.

Bovendien dient erop te worden gewezen dat, om efficiënt te zijn, sommige energiebesparende werken in het gehele gebouw moeten worden uitgevoerd. Wanneer het verhuurde goed deel uitmaakt van een mede-eigendom die verschillende apart verhuurde goederen omvat, zou een verplichting om het einde van de huurovereenkomst en het vrijkomen van de verschillende woningen die deel uitmaken van het onroerend goed af te wachten, het risico inhouden dat de uitvoering van die werken onmogelijk wordt, hetgeen afbreuk zou doen aan het door de decreetgever nagestreefde doel.

B.29.3. Zonder dat het nodig is te oordelen over de vraag of de bestreden bepaling een aanzienlijke achteruitgang veroorzaakt van het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting van de huurders in het Waalse Gewest, volstaat het vast te stellen dat de bestreden maatregel afdoende gerechtvaardigd is door een reden die verband houdt met het algemeen belang.

B.30. Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van artikel 62, § 1, van het bestreden decreet

B.31. Artikel 62, § 1, van het bestreden decreet bepaalt :

« Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 20 van dit decreet, de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huurprijs, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huurprijs. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijks afbetalingen gedurende de duur van de huur, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huurprijs. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. Boek VII, titel IV, hoofdstuk I, van het Wetboek van economisch recht is niet van toepassing. De Regering kan de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Regering een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Zij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Zij vaststelt. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huurprijs ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

De Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd ».

B.32. In het derde onderdeel van het eerste middel, verwijten de verzoekende partijen de decreetgever dat hij een onverantwoord verschil in behandeling tussen huurders heeft behouden, naargelang zij de huurwaarborg aanleggen in de vorm van een geïndividualiseerde rekening of in de vorm van een bankwaarborg, waarbij het bedrag van de waarborg gelijk is aan twee maanden huur in het eerste geval en drie maanden huur in het tweede. Zij zijn van mening dat de huurders die kiezen voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg en voor wie het per definitie moeilijk is een bedrag gelijk aan twee maanden huur te besteden aan de huurwaarborg, worden gediscrimineerd in hun recht op toegang tot huisvesting vermits zij, *in fine*, een bedrag gelijk aan drie maanden huur moeten besteden aan de terugbetaling van de door de bank geleende waarborg.

B.33.1. De memorie van toelichting bij die bepaling geeft aan dat zij de inhoud overneemt van artikel 10 van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, zoals het was vervangen bij artikel 103 van de wet van 25 april 2007 «houdende diverse bepalingen (IV)» (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/1, p. 16). Uit de besprekingen in de Commissie voor lokale besturen, huisvesting en sportinfrastructuur blijkt dat in het Parlement overigens werd gereflecteerd over het bedrag van de huurwaarborg, en dat de decreetgever de bedoeling had een gemeenschappelijk huurwaarborgfonds op te richten om steun te verlenen aan personen voor wie het aanleggen van een huurwaarborg een belemmering vormt voor de uitoefening van het recht op huisvesting (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, nr. 985/17, pp. 14 en 27).

B.33.2. De invoering van drie vormen van huurwaarborg en de verschillende maximale hoogte van elke vorm werd als volgt toegelicht tijdens de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 103 van de voormelde wet van 25 april 2007 :

« Deze maatregel is verantwoord door het feit dat het instellen van een huurwaarborg een onoverkomelijke hinderpaal kan betekenen voor de kandidaat-huurder bij het zoeken van een woning en dit ongeacht of deze zich al dan niet in een preciaire situatie bevindt. In sommige gevallen kan het OCMW uiteraard tussenkomen maar met het nadeel dat de huurder hierdoor wordt gestigmatiseerd in de ogen van de verhuurder.

Het is bijgevolg noodzakelijk mechanismen in te voeren die deze hinderpaal opheffen.

In het kader hiervan is het noodzakelijk om artikel 10 van de wet van 1991 te wijzigen. Voortaan zal het mogelijk zijn om de huurwaarborg op drie manieren te samen te stellen :

- ofwel wordt de huurwaarborg in één keer op een rekening gestort : deze zal het equivalent zijn van maximaal twee maanden huurprijs;

- ofwel wordt de huurwaarborg volledig samengesteld met permanente maandelijkse afbetalingen bij een financiële instelling van minimaal 12 maanden (voor een huurovereenkomst van 1 jaar) en maximaal 36 maanden (voor elke huurovereenkomst van meer dan drie jaar), zonder interesten : in dit geval bedraagt het bedrag van de waarborg altijd drie maanden huurgeld en de verhuurder krijgt rechtstreeks een huurwaarborg;

- ofwel sluit het OCMW een overeenkomst af met de bank die de huurwaarborg aan de eigenaar verstrekt : in dit geval bedraagt de waarborg eveneens drie maanden maar zijn er geen financiële uitwisselingen aangezien het OCMW zich borg stelt voor de huurder. Het stigmatiserend effect wordt opgeheven door het feit dat de verhuurder niet weet dat het OCMW tussenbeide komt.

In alle gevallen krijgt de verhuurder de waarborg voor het volledige bedrag bij het afsluiten van het contract.

Het ingevoerde systeem is complex vermits de materie zelf ook complex is.

Het biedt de huurder de mogelijkheid de waarborg gemakkelijker [samen] te stellen zonder afbreuk te doen aan de rechten van de eigenaars.

De verlaging van het waarborgbedrag indien contant wordt betaald, is verantwoord gelet op de uiteenlopende evolutie van enerzijds de huurprijzen en anderzijds de prijzen van de huurherstellingen.

De 10 jaar geleden met 3 maanden huur gefinancierde herstellingen kunnen vandaag worden gedekt met een waarborg die overeenstemt met het bedrag voor twee maanden.

Er wordt voorzien in een nieuwe mogelijkheid om de waarborg [samen] te stellen. Deze bestaat in de verlening van een bankgarantie, welke de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst moet wederherstellen, met inachtneming van een maximumtermijn van drie jaar.

De eigenaar is dus onmiddellijk gedekt door een opvraagbare waarborg.

De bankinstelling is verplicht die waarborg aan elk van haar klanten toe te kennen, op voorwaarde dat zij er hun geregelde inkomsten laten domiciliëren.

De in deposito gegeven bedragen leveren de huurder geen intrest op totdat de volledige wederherstelling van het waarborgbedrag een feit is. Daarmee zou de bank haar risico moeten kunnen dekken.

Wel is bepaald dat de regeling na één jaar werking wordt geëvalueerd. Daarna kan de regering dan eventueel beslissen de banken een tegengarantie te bieden wat bepaalde huurderscategorieën betreft » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, pp. 13-14).

Wat meer bepaald de omvang van de huurwaarborg betreft, vermeldt de memorie van toelichting bovendien :

« In één keer een bedrag betalen dat overeenkomt met 4 maanden huur, slaat een enorme bres in een huishoudbudget en soms is het zelfs onmogelijk op te brengen.

In bepaalde gevallen komt het OCMW weliswaar tussenbeide, maar dat heeft ook een nadeel, namelijk het feit dat de huurder in de ogen van zijn toekomstige eigenaar al gestigmatiseerd is.

Het is derhalve nodig dat men maatregelen instelt die het mogelijk maken om die hinderpaal voor de toegang tot de huisvesting weg te werken » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, p. 77).

B.34.1. Bij zijn arrest nr. 93/2008 van 26 juni 2008 verklaarde het Hof een middel afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, dat betrekking had op artikel 103 van de voormelde wet van 25 april 2007, niet gegrond.

Het Hof oordeelde in essentie dat de bekommernis om de gevolgen voor het gezinshuishoudbudget van een eerste betaling van de huur, samen met de storting van de huurwaarborg, te beperken, die de beperking van het waarborgbedrag tot twee maanden huur rechtvaardigde wanneer de waarborg in één keer wordt betaald aan het begin van de huurovereenkomst, niet gold voor de andere twee vormen van huurwaarborg, respectievelijk de huurwaarborg door middel van een bankwaarborg waardoor de huurder de waarborg progressief kan samenstellen, en de huurwaarborg door middel van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

B.34.2. Het bestreden decreet biedt de partijen meerdere oplossingen om een evenwicht te vinden tussen hun respectieve bekommernissen. De bestreden bepaling heeft geen onevenredige gevolgen voor de huurders die kiezen voor het aanleggen van een huurwaarborg bij een financiële instelling. Ook al is het juist dat zij, *in fine*, een groter bedrag hebben besteed aan de huurwaarborg dan wanneer zij die in één keer zouden hebben samengesteld aan het begin van de huurovereenkomst, toch krijgen zij dat bedrag, dat progressief wordt samengesteld, terug aan het einde van de huurovereenkomst en brengt het te hunnen gunste intresten op vanaf het ogenblik dat het bedrag van de waarborg is bereikt.

B.35. De decreetgever kan niet worden verweten dat hij, in afwachting van de uitkomst van de reflectie over een gemeenschappelijk huurwaarborgfonds en, in voorkomend geval, van een nieuwe regelgeving, de voordien toepasselijke federale wetgeving, die het Hof bij het voormelde arrest nr. 93/2008 bestaanbaar heeft verklaard met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, heeft overgenomen.

B.36. Het derde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van artikel 66 van het bestreden decreet

B.37. Artikel 66 van het bestreden decreet bepaalt :

« De medehuurders zijn solidair gehouden tot het geheel van de verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst ».

B.38. De verzoekende partijen verwijten die bepaling een solidariteit van rechtswege tussen medehuurders in te stellen, zodat die laatsten voortaan allemaal solidair gehouden zijn tot hun verplichtingen ten aanzien van de verhuurder en een tekortkoming van één van hen door de anderen moet worden gedragen. In het vierde onderdeel van het eerste middel, doen zij gelden dat die bepaling een vermindering inhoudt van het beschermingsniveau van het recht op huisvesting, die strijdig is met artikel 23 van de Grondwet.

B.39.1. Vanuit de vaststelling dat woningen in Wallonië steeds vaker gezamenlijk worden gehuurd, heeft de decreetgever het noodzakelijk geacht bepalingen aan te nemen voor die vorm van bewoning van verhuurde goederen, waarvoor voordien in geen enkele specifieke bepaling was voorzien. De bestreden bepaling past dan ook in een geheel van regels betreffende de medehuurovereenkomst, die het voorwerp uitmaken van een hoofdstuk IV van het decreet van 15 maart 2018. De decreetgever wilde een rechtszekerheid waarborgen die gunstig zou zijn voor de ontwikkeling van dat soort huurovereenkomsten, in het belang van alle betrokken partijen.

B.39.2. De bij de bestreden bepaling ingestelde solidariteit vormt ontegenzeggelijk een zekerheid voor de verhuurder. In ruil heeft elke medehuurder de mogelijkheid om vóór het einde van de huurovereenkomst een einde te maken aan zijn verplichtingen, mits de inachtneming van een opzegging van drie maanden en de betaling van een vergoeding aan zijn medehuurders indien hij niet wordt vervangen door een nieuwe medehuurder voor wie de verhuurder en de medehuurders hun instemming hebben gegeven, met dien verstande dat het instemmen met de kandidaat-medehuurder alleen om gegronde redenen kan worden geweigerd (artikel 68 van het bestreden decreet).

B.40. Zonder dat het noodzakelijk is uit te maken of de bestreden bepaling een aanzienlijke achteruitgang teweegbrengt in de bescherming van het recht op huisvesting van de personen die samen een woning huren, volstaat het vast te stellen dat de bekritiseerde solidariteit in een geheel van regels past die de rechten en plichten van de partijen bij de huurovereenkomst vaststellen en dat elke medehuurder de mogelijkheid heeft om zich vóór het einde van de huurovereenkomst te ontdoen van zijn verplichtingen ten aanzien van de verhuurder en de andere medehuurders, mits een opzegging en de betaling van een eventuele vergoeding. Daaruit volgt dat die regels, in hun geheel onderzocht, gerechtvaardigd zijn door de reden van algemeen belang die erin bestaat de rechtsverhouding tussen de partijen op een coherente en evenwichtige wijze zekerder te maken.

B.41. Het vierde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van de ontstentenis van een forfaitaire vergoeding van de huurder die zonder gerechtelijke titel werd uitgezet of gedwongen werd de woning te verlaten

B.42.1. In hun derde middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, verwijten de verzoekende partijen de decreetgever dat hij niet heeft voorzien in een forfaitaire vergoeding voor de huurder die « op brute wijze » uit zijn woning werd gezet of die met gebruik van geweld gedwongen werd zijn woning te verlaten, terwijl hij wel heeft voorzien in een forfaitaire vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur voor een huurder die verplicht werd zijn woning te verlaten ingevolge een onwettig gegeven opzegging.

B.42.2. Artikel 55 van het bestreden decreet voorziet, in paragrafen 2 en 3 ervan, in de mogelijkheid, voor de verhuurder, om voortijdig de huurovereenkomst te beëindigen wegens het persoonlijk (of gelijkgesteld) betrekken van het onroerend goed of wegens de uitvoering van verbouwingswerken eraan. Indien vervolgens blijkt, in die twee gevallen, dat de reden van de opzegging niet wordt gerealiseerd overeenkomstig hetgeen was aangekondigd om het einde van de huurovereenkomst te rechtvaardigen, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur (artikel 55, § 2, vierde lid, en § 3, vijfde lid).

B.43. Het Hof wordt in het middel verzocht een vergelijking te maken tussen, enerzijds, de situatie van de huurders aan wie een opzegging wordt gegeven overeenkomstig artikel 55, §§ 2 of 3, van het bestreden decreet, wegens het persoonlijk betrekken van het goed door de verhuurder of wegens de uitvoering van verbouwingen aan het goed en, anderzijds, de situatie van de huurders die gedwongen worden het verhuurde goed te verlaten zonder dat de verhuurder van de vrederechter een titel heeft verkregen die de uitzetting toelaat. De eerste categorie van uitgezette huurders heeft recht op een forfaitaire vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur, terwijl de tweede categorie van uitgezette huurders het bedrag van de schade moet aantonen om een vergoeding te verkrijgen.

B.44.1. Het bestreden verschil in behandeling berust op het criterium van de reden waarom de aan de huurder gegeven opzegging onwettig is. Dat criterium is objectief. Het Hof dient na te gaan of het relevant is ten opzichte van het doel van de maatregel en of die maatregel geen onevenredige gevolgen heeft voor de huurders die op onwettige wijze worden gedwongen om hun woning te verlaten.

B.44.2. De opzegging die wordt gegeven krachtens artikel 55, §§ 2 of 3, van het bestreden decreet, kan niet als onwettig worden beschouwd op het ogenblik dat zij wordt betekend. De onwettigheid ervan komt in voorkomend geval pas verscheidene maanden later aan het licht, wanneer wordt vastgesteld dat het goed niet is betrokken door de eigenaar of door een persoon bedoeld in artikel 55, § 2, eerste lid, of dat de geplande werken niet zijn uitgevoerd. De verhuurder die de huurder dwingt het verhuurde goed te verlaten zonder een gerechtelijke titel te hebben verkregen die hem toestaat om over te gaan tot uitzetting, schendt daarentegen artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de ontbinding van de overeenkomst in rechte moet worden gevorderd. Bovendien kan een gedwongen uitzetting ook een schending van de woning inhouden, die strafrechtelijk kan worden vervolgd op grond van artikel 439 van het Strafwetboek.

B.44.3. De huurder die op onwettige wijze werd gedwongen het verhuurde goed te verlaten, kan zich tegen die feitelijkheid verzetten en daartoe een zaak aanhangig maken bij een, naar gelang van het geval, burgerlijk of strafrechtelijk rechtscollege, om de onwettigheid te doen ophouden of om schadevergoeding te verkrijgen. Die schade kan worden geraamd door de rechter bij wie de zaak aanhangig is gemaakt, rekening houdend met alle elementen van de feitelijke situatie. Voor de huurder aan wie een opzegging is gegeven wegens het persoonlijk betrekken van de woning of wegens de uitvoering van werken en die achteraf merkt dat de reden van de opzegging niet is gerealiseerd, is het daarentegen moeilijker om de door hem geleden schade aan te tonen.

B.44.4. De decreetgever kon vrezen dat bepaalde verhuurders de mogelijkheden van opzegging wegens het persoonlijk betrekken van de woning of wegens de uitvoering van werken zouden misbruiken om op eender welk tijdstip de huurovereenkomst te beëindigen, zonder een aanzienlijk risico, voor henzelf, dat verschillende maanden na de opzegging zou worden vastgesteld dat de reden van opzegging niet werd gerealiseerd en zij ertoe zouden worden gebracht de uitgezette huurder alsnog te vergoeden. Hij kon het bijgevolg noodzakelijk achten in een forfaitaire vergoeding te voorzien voor de huurder die zich in die situatie bevindt, teneinde de verhuurders ervan te weerhouden misbruik te maken van de redenen van opzegging van de huurovereenkomst.

B.44.5. De decreetgever kon daarentegen oordelen dat, gelet op de mogelijkheden waarover de huurder die het slachtoffer is van een feitelijke uitzetting zonder gerechtelijke titel beschikt om in rechte te treden, het niet gerechtvaardigd was om daarbovenop te voorzien in een forfaitaire vergoeding voor die laatste. Bovendien was het moeilijk, door de diversiteit aan situaties die kunnen worden opgevat als gedwongen uitzettingen zonder titel, om een forfaitaire vergoeding vast te stellen die in alle gevallen van toepassing zou zijn.

B.45. Het derde middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof,

onder voorbehoud van de in B.20.3 vermelde interpretatie, verwerpt het beroep.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 13 februari 2020.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

F. Daoût