

Rolnummer 7090
Arrest nr. 87/2020 van 18 juni 2020

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 2 van het decreet van het Waalse Gewest van 21 juni 2018 « met het oog op de wijziging van artikel 57 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst waarbij beoogd wordt de indexeringsformule voor huurgelden, van toepassing op de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, die lopen op 1 april 2016, af te schaffen », ingesteld door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en A. Alen, en de rechters J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, R. Leysen, M. Pâques en Y. Kherbache, 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 31 december 2018 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 3 januari 2019, is beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 2 van het decreet van het Waalse Gewest van 21 juni 2018 « met het oog op de wijziging van artikel 57 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst waarbij beoogd wordt de indexeringsformule voor huurgelden, van toepassing op de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, die lopen op 1 april 2016, af te schaffen » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 29 juni 2018) door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat », Patrick Genin en Anne Crepin, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. E. Plasschaert en Mr. E. Montens, advocaten bij de balie te Brussel.

De Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Kaiser en Mr. M. Verdussen, advocaten bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend.

Bij beschikking van 22 april 2020 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers M. Pâques en Y. Kherbache te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij de Waalse Regering 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 6 mei 2020 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 6 mei 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 -

A.1. De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van artikel 2 van het decreet van het Waalse Gewest van 21 juni 2018 « met het oog op de wijziging van artikel 57 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst waarbij beoogd wordt de indexeringsformule voor huurgelden, van toepassing op de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, die lopen op 1 april 2016, af te schaffen ».

Zij klagen aan dat de bestreden bepaling niet bestaanbaar is met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie en met het eigendomsrecht. Zij bekritisieren in het bijzonder het feit dat de indexsprong van de huurprijzen waarin de bestreden bepaling voorziet, van toepassing is op de huurovereenkomsten die op 31 maart 2018 lopende zijn, en niet alleen op de huurovereenkomsten die op 1 april 2016 lopende zijn, terwijl het Hof, bij zijn arrest nr. 32/2018 van 15 maart 2018, het decreet van het Waalse Gewest van 3 maart 2016 « tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen », dat voor de huurprijzen voorzag in een identieke indexeringsformule die van toepassing was op de huurovereenkomsten die op 1 april 2016 lopende waren, heeft vernietigd en de gevolgen van dat decreet heeft gehandhaafd tot de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomsten die volgt op 31 maart 2018.

A.2. De Waalse Regering antwoordt dat de verwijzing, door de bestreden bepaling, naar de « huurovereenkomsten die op 31 maart 2018 lopende zijn » onjuist is en dat de tekst de huurovereenkomsten had moeten beogen die op 1 april 2016 lopende zijn. De Waalse Regering geeft aan dat bij het Waals Parlement een voorstel van wijzigingsdecreet is ingediend. Dat wijzigingsdecreet zou uitwerking moeten hebben op 1 september 2018, wat overeenstemt met de datum van inwerkingtreding van het decreet van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst ».

- B -

B.1. De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van artikel 2 van het decreet van het Waalse Gewest van 21 juni 2018 « met het oog op de wijziging van artikel 57 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst waarbij beoogd wordt de indexeringsformule voor huurgelden, van toepassing op de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, die lopen op 1 april 2016, af te schaffen » (hierna : het decreet van 21 juni 2018).

B.2. Uit de uiteenzetting van de middelen blijkt dat de verzoekende partijen de bestreden bepaling uitsluitend bekritisieren in zoverre zij ook van toepassing is op de huurovereenkomsten die op 31 maart 2018 lopende zijn, en niet alleen op de huurovereenkomsten die op 1 april 2016 lopende zijn. Het Hof beperkt dan ook in die mate het onderzoek van het beroep.

B.3. Bij zijn arrest nr. 32/2018 van 15 maart 2018 heeft het Hof het decreet van het Waalse Gewest van 3 maart 2016 « tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen » (hierna : het decreet van 3 maart 2016) vernietigd.

Bij het enige artikel van dat decreet werd artikel 6 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder »), van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur en tot aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur », aangevuld met volgend lid :

« Voor de huishuren die lopen op 1 april 2016 is de indexatieformule voor de huishuren tot de vervaldatum van het contract de volgende : basishuurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum en gedeeld door het aanvangsindexcijfer ».

Het Hof handhaafde evenwel definitief de gevolgen van het vernietigde decreet tot de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomsten die volgt op 31 maart 2018, om de volgende redenen :

« Ten aanzien van de handhaving van de gevolgen

B.17. Om te vermijden dat rechtsonzekerheid of financiële moeilijkheden worden gecreëerd voor de huurders die te maken hebben met de indexsprong van de huurprijzen, dienen, met toepassing van artikel 8, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, de gevolgen van de vernietigde bepalingen te worden gehandhaafd zoals is aangegeven in het dictum.

Die handhaving van de gevolgen leidt ertoe dat, tot de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomst die volgt op 31 maart 2018, de huurprijzen die zijn vastgesteld met toepassing van de indexeringsformule die volgt uit het bestreden decreet definitief worden gehandhaafd, zodat de betrokken huurders niet het verschil zullen moeten betalen tussen het bedrag van de huurprijzen die zijn geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsformule die niet door het bestreden decreet is beperkt en het bedrag van de huurprijzen die zijn geïndexeerd met toepassing van het bestreden decreet.

De huurders en verhuurders die partij zijn bij een huurovereenkomst die loopt op 1 april 2016 zijn aldus op gelijke wijze behandeld, aangezien de door het bestreden decreet beperkte indexeringsformule twee opeenvolgende jaren uitwerking heeft gehad te hunnen aanzien, op de verjaardagsdatum van de huurovereenkomst. Op de huurovereenkomsten waarop het bestreden decreet is toegepast en die lopen op 31 maart 2018 zal aldus, op de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomst die volgt op 31 maart 2018, de indexeringsformule worden toegepast die niet door het bestreden decreet is beperkt ».

B.4. Op de dag zelf van de uitspraak van het voormelde arrest nr. 32/2018 heeft de decreetgever het decreet van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 15 maart 2018) genomen, waarvan artikel 57, vierde lid, de bepaling van het enige artikel van het decreet van 3 maart 2016 overneemt :

« Voor de huishuren die lopen op 1 april 2016 is de indexeringsformule voor de huishuren tot de vervaldatum van het contract de volgende : basishuurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum en gedeeld door het aanvangsindexcijfer ».

Krachtens artikel 94 ervan is het decreet van 15 maart 2018 in werking getreden op 1 september 2018.

B.5. Om zich te schikken naar het arrest nr. 32/2018 heeft de decreetgever het decreet van 21 juni 2018 genomen.

Bij artikel 1 van dat decreet wordt artikel 57, vierde lid, van het decreet van 15 maart 2018 opgeheven.

Artikel 2 van het decreet van 21 juni 2018, de bestreden bepaling, luidt :

« In [het] decreet [van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst] wordt artikel 91 aangevuld met een lid, luidend als volgt :

‘ Voor de huurovereenkomsten die op 31 maart 2018 lopende zijn is de indexeringsformule voor de huur, tot aan de eerstvolgende verjaardatum volgend op de datum van 31 maart 2018 : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer [lees : met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum] en gedeeld door het aanvangsindexcijfer ’ ».

Zoals wordt uiteengezet in de parlementaire voorbereiding strekt dat artikel 2 ertoe de handhaving van de gevolgen waartoe het Hof besliste bij zijn arrest nr. 32/2018 in werking te stellen :

« [De] minister van Lokale Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuur. - Zoals sommigen onder u hebben onderstreept, hebben wij het decreet Huurovereenkomst aangenomen op de dag waarop het Grondwettelijk Hof zijn arrest uitsprak. Het is enigszins een samenloop van omstandigheden. De context waarin het Parlement dit voorstel van decreet indient : er moet een oplossing worden gevonden naar aanleiding van dat arrest en, in het arrest, handhaaft het Hof inderdaad een hele reeks rechten voor de huurders tijdens de in het geding zijnde periode, tussen 2016 en 2018. Over die niet-retroactiviteit van het recht van de verhuurders werden in de commissie vragen gesteld.

Wat ons betreft, denken wij dat de tekst, in de huidige versie, overeind kan blijven, maar wij hebben ook oor naar de bekommernissen die met name door het ‘ Réseau de lutte contre la pauvreté ’ werden meegedeeld; daarnaast is er, bij het onderzoek van het amendement dat werd ingediend door [...] veel werk geleverd - ik dank overigens alle collega-volksvertegenwoordigers - om de tekst verder te verbeteren en een juridisch vacuüm ten opzichte van die bekommernis aangaande de niet-retroactiviteit te voorkomen. Over het hier ingediende amendement werd, wat dat betreft, daadwerkelijk een consensus bereikt.

Thans hebben wij een uit juridisch oogpunt solide tekst die beantwoordt aan het arrest van het Grondwettelijk Hof » (Waals Parlement - CRI, nr. 20 (2017-2018) - woensdag 20 juni 2018, p. 37).

Het decreet van 21 juni 2018 is op 9 juli 2018 in werking getreden.

B.6. Nadat het onderhavige beroep werd ingesteld, heeft de decreetgever 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 » (hierna : het decreet van 2 mei 2019) genomen.

Artikel 17 van dat decreet bepaalt :

« In artikel 91, tweede lid, van [het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst], gewijzigd bij het decreet van 21 juni 2018 met het oog op de wijziging van artikel 57 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst waarbij beoogd wordt de indexeringsformule voor huurgelden, van toepassing op de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, die lopen op 1 april 2016, af te schaffen worden de woorden ‘ Voor de huurovereenkomsten die op 31 maart 2018 lopende zijn ’ vervangen door de woorden ‘ Voor de huurovereenkomsten die op 1 april 2016 lopende zijn ’ ».

De parlementaire voorbereiding vermeldt met betrekking tot die bepaling :

« Het decreet van 3 maart 2016 had tot doel een indexsprong van de huurprijzen in te voeren.

Dat decreet werd vernietigd bij het arrest nr. 32/2018 van het Grondwettelijk Hof van 15 maart 2018. Het Grondwettelijk Hof besliste evenwel om de gevolgen van het vernietigde decreet te handhaven tot de volgende verjaardagsdatum van de huurovereenkomsten die volgt op 31 maart 2018. Aangezien alleen de op 1 april 2016 lopende huurovereenkomsten door het vernietigde decreet werden beoogd, kan een handhaving van de gevolgen van dat decreet dus alleen betrekking hebben op de huurovereenkomsten die zijn gesloten tot en met 1 april 2016, en niet op de huurovereenkomsten die zijn gesloten tot en met 31 maart 2018.

Bijgevolg dient artikel 91, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst te worden gewijzigd zodat alleen de huurovereenkomsten gesloten tot en met 1 april 2016 worden beoogd » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1313/1, p. 6).

Overeenkomstig artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019 heeft artikel 17 uitwerking op 1 september 2018, wat overeenstemt met de datum van inwerkingtreding van het decreet van 15 maart 2018.

Artikel 17 van het decreet van 2 mei 2019 heeft niet het voorwerp uitgemaakt van een beroep tot vernietiging binnen de wettelijke termijn.

B.7. Aangezien het bestreden artikel 2 van het decreet van 21 juni 2018 met terugwerkende kracht werd gewijzigd bij artikel 17 van het decreet van 2 mei 2019, en het ingevolge die wijziging enkel nog van toepassing is op de huurovereenkomsten die op 1 april 2016 lopende zijn, en aangezien artikel 17 van het decreet van 2 mei 2019 niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een beroep tot vernietiging binnen de wettelijke termijn, is de grief van de verzoekende partijen zonder voorwerp geworden.

Om die redenen,

het Hof

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 18 juni 2020.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

F. Daoût