

Rolnummer 6918
Arrest nr. 101/2020 van 9 juli 2020

A R R E S T

In zake : het beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van artikel 200ter, § 2, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 11 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », en van de artikelen 219, §§ 4 en 5, 221, § 2, 230, § 5, eerste en tweede lid, en 238, tweede, derde en vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van dezelfde ordonnantie, ingesteld door de vzw « Brusselse Bond voor het Recht op Wonen / Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat » en de vzw « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en A. Alen, en de rechters J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, M. Pâques en Y. Kherbache, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, 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 30 april 2018 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 4 mei 2018, is beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging ingesteld van artikel 200ter, § 2, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 11 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 30 oktober 2017), en van de artikelen 219, §§ 4 en 5, 221, § 2, 230, § 5, eerste en tweede lid, en 238, tweede, derde en vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van dezelfde ordonnantie, door de vzw « Brusselse Bond voor het Recht op Wonen / Rassemblement bruxellois pour le Droit à l’Habitat » en de vzw « Fédération Bruxelloise de l’Union pour le Logement », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. I. de Ghellinck, Mr. V. van der Plancke, Mr. G. Goubau en Mr. A. Deswaef, 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 Antwerpen;
- 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 20 mei 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 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 3 juni 2020 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 3 juni 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

A.1.1. De beide verzoekende partijen zijn vzw's waarvan het statutair doel met name de verdediging, de verwezenlijking en de concretisering van het recht op huisvesting omvat. Zij doen gelden dat zij een belang hebben bij het vorderen van de vernietiging van de bepalingen die afbreuk kunnen doen aan het recht op behoorlijke huisvesting of die een discriminatie inzake toegang tot huisvesting in het leven kunnen roepen.

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

Ten aanzien van het eerste middel

A.2.1. De verzoekende partijen leiden een eerste middel af uit de schending van de artikelen 10, 11 en 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 de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met de artikelen 16 en 30 van het herziene Europees Sociaal Handvest. Dat middel wordt onderverdeeld in vier onderdelen.

A.2.2.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering doet gelden dat het middel onontvankelijk is in zoverre het is afgeleid uit de schending van bepalingen van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten en van bepalingen van het herziene Europees Sociaal Handvest, aangezien die bepalingen geen directe werking hebben in de interne rechtsorde.

A.2.2.2. De verzoekende partijen antwoorden dat in het objectieve contentieux niet de vraag moet worden gesteld naar de directe werking van de aangevoerde internationaalrechtelijke normen.

A.2.3.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering brengt in herinnering dat de bestaanbaarheid van een wettekst met de *standstill*-verplichting, die met name is vervat in artikel 23 van de Grondwet, moet worden begrepen in het licht van de hele tekst en niet bepaling per bepaling. In dat verband stelt zij dat te dezen de ordonnantiegever een ruime bescherming heeft willen bieden aan de huurder en tegelijkertijd wilde waken over het evenwicht tussen de rechten en de plichten van de medecontractanten.

A.2.3.2. De verzoekende partijen zijn van mening dat de *standstill*-verplichting veronderstelt dat een achteruitgang wordt gecompenseerd door een relatieve vooruitgang van dezelfde rechten, die tot dezelfde thematiek behoren. Zij zijn van oordeel dat het daarentegen volkomen in strijd is met die verplichting een achteruitgang van rechten te compenseren door een eventuele vooruitgang in een domein dat volledig vreemd is aan het domein waarin die achteruitgang zich heeft voorgedaan.

A.3.1. Dat middel, in het eerste onderdeel ervan, beoogt artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de ordonnantie van 27 juli 2017 «houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst» (hierna: de bestreden ordonnantie). De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij met het tweede lid van die bepaling de huurders met een overeenkomst van korte duur de bescherming ontzegt die zij voordien genoten met toepassing van artikel 3, § 6, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, dat aan de huurders met een overeenkomst van korte duur de bescherming bood die werd toegekend aan de huurders met een overeenkomst van lange duur zodra hun huurovereenkomst meer dan eenmaal werd verlengd. Zij zijn van mening dat de bestreden bepaling, doordat zij de verlenging van een huurovereenkomst van korte duur meer dan eenmaal toestaat, het recht op menselijke waardigheid schendt en een aanzienlijke achteruitgang van het recht op huisvesting inhoudt die niet wordt verantwoord door een motief van algemeen belang. Zij voegen eraan toe dat de bestreden bepaling een discriminatie invoert tussen de huurders wier huurovereenkomst van korte duur meer dan eenmaal wordt vernieuwd, die zich in een meer kwetsbare situatie bevinden, en de huurders die de waarborgen genieten die verbonden zijn aan een huurovereenkomst van lange duur. Zij zijn van mening dat de doelstelling van flexibiliteit wordt nagestreefd ten nadele van de aan de huurder geboden stabiliteit en besluiten daaruit dat de achteruitgang die daaruit voortvloeit kennelijk onevenredig is ten aanzien van de doelstelling van algemeen belang die zou worden nagestreefd.

De verzoekende partijen verwijten de bestreden bepaling eveneens dat zij voorziet in de automatische beëindiging van de huurovereenkomst van minder dan zes maanden zodra de overeengekomen duur verstreken is, terwijl de vroegere wetgeving bepaalde dat elke huurovereenkomst van korte duur, ongeacht de duur ervan, slechts een einde nam mits de ene of de andere partij kennisgaf van de opzegging. Zij zijn van mening dat, zodoende, de bestreden bepaling de positie verzwakt van de huurder met een overeenkomst van korte duur en dus een aanzienlijke achteruitgang teweegbrengt van de bescherming van het recht op huisvesting. Zij voegen eraan toe dat de bestreden bepaling ook een discriminatie in het leven roept onder de huurders naargelang de huurovereenkomst is gesloten voor een langere of kortere duur dan zes maanden.

Ten slotte verwijten de verzoekende partijen de ordonnantiegever dat hij de verhuurder toelaat de huurovereenkomst van korte duur voortijdig op te zeggen, waardoor de huurders nog kwetsbaarder worden en dus een aanzienlijke achteruitgang van de bescherming van het recht op huisvesting van die personen wordt teweeggebracht.

A.3.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van mening dat de ordonnantiegever vermocht te oordelen dat het aantal opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur niet diende te worden beperkt, aangezien de verhuurder gehouden blijft tot de voordien vastgestelde huurprijs. Zij is van mening dat de aldus ingevoerde flexibiliteit voordelig is voor de beide partijen.

Zij zet uiteen dat het loutere feit dat de huurovereenkomst van zes maanden een einde neemt zonder vooropzegging niet van dien aard is dat het de huurder kwetsbaar maakt, aangezien, indien laatstgenoemde in het goed blijft zonder verzet van de verhuurder, zijn huurovereenkomst stilzwijgend zal worden verlengd.

Ten slotte doet hij gelden dat de mogelijkheid die de verhuurder heeft om de huurovereenkomst van korte duur voortijdig op te zeggen strikt afgebakend is, aangezien daarvan enkel kan worden gebruikgemaakt voor de persoonlijke of familiale bewoning van het goed en uitsluitend na het eerste jaar van bewoning. Zij is van mening dat in dergelijke gevallen de ordonnantiegever vermocht te oordelen dat de bescherming van de verhuurder zich evenzeer opdrong als die van de huurder.

A.3.3. De Waalse Regering, tussenkomende partij, merkt op dat de toepassings sfeer van de bestreden bepaling zeer beperkt is, omdat enkel een klein aantal huurders betrokken is. Zij merkt bovendien op dat de huurovereenkomst van korte duur aan een doelstelling van flexibiliteit beantwoordt die de beide partijen ten goede komt. Zij voegt daaraan toe dat de huurders wier huurovereenkomst van korte duur meer dan eenmaal wordt hernieuwd en de huurders die een huurovereenkomst zijn aangegaan van negen jaar, zich in situaties bevinden die niet vergelijkbaar zijn.

Die partij doet opmerken dat, onder de gelding van de federale wetgeving, de verhuurder reeds de mogelijkheid had om een huurovereenkomst van korte duur op te zeggen en dat de huurder eveneens reeds over de mogelijkheid beschikte om die voortijdig te beëindigen. Zij stelt dat die mogelijkheden nogal vaag waren, te wijten aan de onnauwkeurigheid van de federale wetbepaling, en dat de bestreden bepaling de situatie verduidelijkt en zo de rechtszekerheid versterkt van de twee partijen bij de huurovereenkomst.

A.3.4. De verzoekende partijen preciseren dat de verlenging van de huurovereenkomst van korte duur en de stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst niet met elkaar mogen worden verward. Zij verwijten de bestreden bepaling dat zij meerdere verlengingen van de huurovereenkomst van korte duur mogelijk maakt. Zij voegen eraan toe dat het feit dat de verhuurder gehouden is tot de vroegere huurprijs geenszins een garantie vormt voor de huurders, die niet met zekerheid kunnen weten of ze de woning zullen kunnen behouden. Zij betwisten de bewering volgens welke de bepaling slechts betrekking zou hebben op een klein aantal huurders.

A.4.1. Dat middel, in het tweede onderdeel ervan, beoogt artikel 219, §§ 4 en 5, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie. De verzoekende partijen doen gelden dat paragraaf 4 van artikel 219, die voorziet in het verval of de nietigheid van rechtswege van een huurovereenkomst betreffende een goed waarop een verhuurverbod rust zonder dat enige beoordelingsmarge wordt gelaten aan de bevoegde rechter, het tekort aan woningen aanzienlijk dreigt te vergroten, voornamelijk voor personen die zich in een kwetsbare positie bevinden. Zij bekritisieren het automatische karakter van de nietigheid of van het verval van de overeenkomst en leiden daaruit af dat de bestreden bepalingen onevenredige gevolgen hebben, gelet op de omstandigheden waarin administratieve verbodsbepalingen voor het verhuren kunnen worden opgelegd. Zij zetten uiteen dat dergelijke verbodsbepalingen kunnen worden opgelegd in geval van een minimale tekortkoming, indien de verhuurder niet voor de gepaste opvolging heeft gezorgd of indien geen bezoek door de

inspectiediensten mogelijk is. Zij besluiten daaruit dat de bestreden bepaling, doordat zij de bevoegde rechter geen beoordelingsmarge toelaat om het belang van de huurder in aanmerking te nemen, de rechtszekerheid van de huurder schendt.

De verzoekende partijen bekritisieren tevens het feit dat, krachtens paragraaf 5 van het bestreden artikel 219, de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst moet uitspreken wanneer de verhuurder zich in staat van herhaling bevindt wegens zogenaamde misdrijven van « huisjesmelkers » bepaald in de artikelen 433*decies* tot 433*quinquiesdecies* van het Strafwetboek en wanneer het goed niet aan de basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voldoet, zelfs indien de misdrijven betrekking hebben op andere goederen dan het verhuurde goed en zelfs indien de tekortkomingen minimaal zijn. Zij zijn van mening dat een dergelijke sanctie onevenredig is en dat zij niet noodzakelijkerwijs tegemoetkomt aan het belang van de huurder, die misschien in het gehuurde goed zou willen blijven.

De verzoekende partijen verwijten paragraaf 5 van het bestreden artikel 219 ten slotte dat die een discriminatie in het leven roept onder huurders naargelang de verhuurder zich al dan niet in staat van herhaling bevindt wegens zogenaamde misdrijven van « huisjesmelkerij ». Zij doen gelden dat de sanctie kennelijk onevenredig is, in zoverre zij erop neerkomt dat de huurder meer wordt gestraft dan de verhuurder, wat in strijd is met de nagestreefde doelstelling. Zij wijzen voor het overige erop dat de administratieve sancties bedoeld in de artikelen 7 en 10 van de Brusselse Huisvestingscode het reeds mogelijk maken de verhuurder te bestraffen zonder de rechtszekerheid van de huurovereenkomst in gevaar te brengen voor de huurder, en dat de rechter overigens steeds bevoegd is de nietigheid of het verval van de huurovereenkomst uit te spreken indien hij vaststelt dat die overeenkomst zonder voorwerp is geworden doordat die in strijd is met de openbare orde.

A.4.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering herinnert eraan dat de normen van bewoonbaarheid voornamelijk bestemd zijn om de huurder te beschermen en dat zij bindend zijn zodat de huurovereenkomst van een goed dat niet aan die vereisten beantwoordt, niet absoluut nietig is. Zij stelt vast dat in die zin artikel 219, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat, onverminderd de sancties die aan de verhuurder kunnen worden opgelegd, de huurder, wanneer de niet-overeenstemming hem niet kan worden toegeschreven, de keuze heeft om te eisen dat werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de basisvereisten *in natura*, of om de ontbinding van de overeenkomst te vragen met toekenning van een schadeloosstelling. Zij zet uiteen dat paragraaf 4 van die bepaling evenwel voorziet in een uitzondering op die keuzemogelijkheid, wanneer op het gehuurde goed een verhuurverbod rust, teneinde te vermijden dat weinig scrupuleuze verhuurders goederen blijven verhuren die niet beantwoorden aan de basisvereisten. Zij stelt dat in de meeste gevallen het verhuurverbod slechts zal worden uitgesproken in geval van ernstige niet-overeenstemming.

Wat het bijzondere geval van de « huisjesmelkers » betreft, zet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uiteen dat de bedoeling van de bestreden maatregel erin bestaat de wildgroei te vermijden van huurovereenkomsten die worden gesloten door dergelijke eigenaars die zich in een staat van herhaling bevinden. Zij is van mening dat die doelstelling in overeenstemming is met het algemeen belang, zelfs indien de tekortkomingen minimaal zijn.

A.4.3. De Vlaamse Regering, tussenkomende partij, stelt dat een bepaling die soortgelijk is met artikel 219, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode is aangenomen door de Vlaamse decreetgever (artikel 12, § 2, van het decreet van 9 november 2018 « houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan »).

De Vlaamse Regering ziet niet in hoe de bestreden bepaling een aanzienlijke achteruitgang zou kunnen veroorzaken van de graad van bescherming van het recht op huisvesting, en is daarentegen van mening dat die bepaling de bescherming van de huurders vergroot in vergelijking met de vroegere wetgeving. Zij brengt in herinnering dat het verhuurverbod niet automatisch en onmiddellijk wordt opgelegd wanneer de woning niet beantwoordt aan de gewestelijke kwaliteitsvereisten, en dat het vooral dient om de eigenaar ertoe aan te zetten de nodige werkzaamheden uit te voeren. Zij preciseert bovendien dat de bestreden bepaling alleen maar een beginsel van het overeenkomstenrecht codificeert dat reeds voordien bestond, namelijk dat wanneer de rechter vaststelt dat de woning niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsvereisten, hij geen andere keuze heeft dan de huurovereenkomst nietig te verklaren. Bovendien voegt zij eraan toe dat de bestreden bepaling de rechter niet verhindert om de belangen van elke partij in overweging te nemen, aangezien hij kan beslissen over de gepaste vergoeding of schadeloosstelling.

Ten slotte is de Vlaamse Regering van mening dat de huurder toestaan in een woning te blijven die niet beantwoordt aan de vereiste verhuurvoorwaarden, strijdig zou zijn met de door de wetgever nagestreefde doelstellingen inzake de kwaliteit van het huurwoningenbestand en bovendien de belangen zou dienen van de eigenaars die te kwader trouw zijn, met inbegrip van de « huisjesmelkers ».

A.4.4. De verzoekende partijen benadrukken het feit dat de ordonnantiegever de huurder meer bestraft dan de verhuurder zelf, terwijl de huurder niet verantwoordelijk kan worden geacht voor de handelingen of tekortkomingen van de verhuurder. Zij merken bovendien, in verband met paragraaf 5 van de bestreden bepaling, op dat de huurder over geen enkel middel beschikt om te weten of de verhuurder in het verleden veroordeeld is geweest voor zogenaamde feiten van « huisjesmelkerij ».

A.5.1. Het eerste middel, in het derde onderdeel ervan, beoogt het nieuwe artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie. De verzoekende partijen verwijten die bepaling dat ze een stijging van de huurprijs toestaat in de loop van de huurovereenkomst zonder een vooraf gedefinieerd kader, noch een jurisdictionele toetsing, wanneer de verhuurder werkzaamheden uitvoert die bestemd zijn om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. Zij doen gelden dat de verhuurder aldus wordt toegestaan de kostprijs van de werkzaamheden te verrekenen in het bedrag van de huurprijs en leiden daaruit af dat het om een kennelijke schending van de in artikel 23 van de Grondwet vervatte *standstill*-verplichting gaat.

A.5.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt dat de mogelijkheid om werkzaamheden uit te voeren waarvan in de bestreden bepaling sprake is, strikt is afgebakend en dat de eventuele stijging van de huurprijs slechts mogelijk is mits de partijen voorafgaandelijk akkoord gaan. Zij preciseert dat de stijging evenredig moet zijn zowel met de reële kostprijs van de werkzaamheden als met de verbetering van de energieprestatie van het gebouw. Zij voegt eraan toe dat de omstandigheid dat geen enkel gerechtelijk beroep wordt ingevoerd in dat kader verantwoord is door het principe van de wilsautonomie en door het feit dat, overeenkomstig artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek, de overeenkomst tot wet strekt voor de partijen.

A.5.3. De Vlaamse Regering, tussenkomen partij, stelt dat een bepaling die soortgelijk is met artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode is aangenomen door de Vlaamse decreetgever (artikel 36, § 2, van het voormelde decreet van 9 november 2018). Zij stelt dat vóór de aanneming van de bestreden bepaling geen enkele mogelijkheid bestond om werken van energiebesparing te laten uitvoeren, zodat die bepaling geen aanzienlijke achteruitgang van de geboden graad van bescherming kan veroorzaken in vergelijking met de vroegere situatie. Zij verwijst voorts naar artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode, dat verbiedt dat de kostprijs van de werkzaamheden tweemaal worden gebruikt om een stijging van de huurprijs te verantwoorden.

A.5.4. De verzoekende partijen brengen in herinnering dat artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode reeds in een andere regeling voorziet die toelaat de huurprijs te herevalueren. Zij doen gelden dat de vereiste van het voorafgaande akkoord van de huurder geen voldoende garantie is, rekening houdend met de realiteit van de Brusselse huurmarkt en met het feit dat de twee partijen bij de huurovereenkomst zich niet in evenwaardige posities bevinden. Zij voegen eraan toe dat het feit dat een huurovereenkomst reeds is gesloten die vaststelling niet wijzigt. Zij betwisten de interpretatie van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering volgens welke de twee parameters die het mogelijk maken een nieuwe huurprijs vast te stellen cumulatief zouden zijn. Zij merken op dat de winst in termen van verbeterde energieprestaties van het gebouw onmogelijk *a priori* kan worden becijferd, terwijl de stijging van de huurprijs moet worden afgesproken vóór de uitvoering van de werkzaamheden.

A.6.1. Het eerste middel, in het vierde onderdeel ervan, beoogt het nieuwe artikel 230 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie. De verzoekende partijen doen gelden dat, in zoverre die bepaling voorziet in het akkoord van de verhuurder in verband met de persoon van de onderhuurder en niet uitsluitend in verband met het principe van de onderverhuur, zij onevenredig is en de kansen van de onderhuurders om een woning te vinden, aanzienlijk vermindert. Zij voeren aan dat, aangezien de hoofdhuurder gebonden blijft door zijn contractuele verplichtingen ten aanzien van de verhuurder, het niet begrijpelijk is dat laatstgenoemde zich slechts kan uitspreken over het beginsel van de onderverhuur nadat hij heeft kennisgenomen van de identiteit van de onderhuurder en de hem betreffende gegevens. Zij zijn van mening dat die bepaling discriminatie inzake huisvesting in de hand werkt.

A.6.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering brengt in herinnering dat de bestreden bepaling in de Brusselse Huisvestingscode is ingevoegd om de onderverhuur te bevorderen, en voegt eraan toe dat een principieel verbod op de onderverhuur minder gunstig zou zijn geweest voor de huurder.

Ten aanzien van het tweede middel

A.7. De verzoekende partijen leiden een tweede middel af uit de schending van de artikelen 10, 11 en 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 2 en 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Dat middel is onderverdeeld in twee onderdelen.

A.8.1. Dat middel, in het eerste onderdeel ervan, beoogt het nieuwe artikel 200*ter*, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, in zoverre het de Brusselse Regering de mogelijkheid biedt om de verhuurders toe te staan aan de kandidaat-huurders andere gegevens op te vragen dan die welke limitatief zijn opgesomd in de bestreden ordonnantie. De verzoekende partijen verwijten die bepaling dat zij discriminaties in de hand werkt op het vlak van de toegang tot huisvesting, en niet-verantwoorde inmengingen in het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven mogelijk maakt. Zij zijn van mening dat de gewestwetgever de eventuele bijkomende informatie die de verhuurder kan inwinnen duidelijk had moeten afbakenen.

A.8.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van oordeel dat de ordonnantiegever zelf het voorwerp van de delegatie aan de uitvoerende macht heeft aangegeven en het vaststellen van de informatie die zal kunnen worden ingewonnen, heeft onderworpen aan de toetsing van ter zake bevoegde instanties. Zij leidt daaruit af dat geen enkele rechtsonzekerheid wordt gecreëerd ten aanzien van de burgers en dat de voorwaarden van toegankelijkheid en voorzienbaarheid van de wet, zoals die worden begrepen in de zin van artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, eveneens vervuld zijn. Zij brengt bovendien in herinnering dat artikel 200*ter* is ingevoegd in titel X van de Brusselse Huisvestingscode, waarvan de toepassings sfeer wordt uitgebreid tot de privésector en dat een uiterst volledige regeling omvat wat betreft de bestrijding van discriminatie in de toegang tot huisvesting, regeling waaraan de uitvoerende macht is gebonden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden delegatie.

A.8.3. De Waalse Regering is van mening dat het onjuist is te beweren dat het recht van de verhuurder om andere gegevens te vragen dan die welke zijn opgesomd in paragraaf 1 van het nieuwe artikel 200*ter* van de Brusselse Huisvestingscode, niet afgebakend is. Zij voegt daaraan toe dat de mogelijkheid om andere informatie te vragen, beantwoordt aan een legitiem doel en evenredig is met dat doel.

A.9.1. Het tweede middel, in het tweede onderdeel ervan, beoogt het nieuwe artikel 230, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, in zoverre dat bepaalt dat het ontwerp van onderverhuur waarvan is kennisgegeven aan de verhuurder vóór het aangaan ervan, alle identificatiegegevens van de onderhuurder bevat. De verzoekende partijen doen gelden dat de onderverhuur de hoofdhuurder geenszins ontlast van zijn verplichtingen ten aanzien van de verhuurder, zodat laatstgenoemde zich niet dient te beschermen tegen een mogelijke insolventie van de onderhuurder. Zij leiden daaruit af dat de bestreden bepaling geen enkel legitiem belang nastreeft en dat de erin vervatte inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven van de onderhuurder bijgevolg onverantwoord is.

A.9.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt dat de bestreden bepaling in die zin moet worden geïnterpreteerd dat de hoofdhuurder enkel en alleen de gegevens inzake de identificatie van de onderhuurder moet inwinnen en verzenden. De informatie in verband met de solventie van de onderhuurder wordt daarentegen niet beoogd in die bepaling. Bovendien is zij van mening dat de verhuurder alle belang erbij heeft dat de onderhuurder in staat is alle bij artikel 200*ter*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode toegestane informatie mee te delen, aangezien die essentieel is voor het goede verloop van de onderverhuur, die plaatsvindt in een goed waarvan hij de eigenaar is. Zij herinnert eraan dat, krachtens artikel 1573 van het Burgerlijk Wetboek, de verhuurder beschikt over een rechtstreekse vordering ten aanzien van de onderhuurder en leidt daaruit af dat de verhuurder kennelijk belang erbij heeft dat hij beschikt over de gegevens om de onderhuurder te kunnen identificeren en dat die laatste garanties van solventie voorlegt.

A.9.3. De verzoekende partijen zijn van mening dat het feit dat de verhuurder over een rechtstreekse vordering tegen de onderhuurder beschikt, ter zake geen invloed heeft, aangezien die rechtstreekse vordering reeds op zich een bijkomende garantie vormt voor de verhuurder.

Ten aanzien van het derde middel

A.10.1. De verzoekende partijen leiden een derde middel af 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 gelijk aan achttien maanden huur ten voordele van de huurder die zonder toestemming van de vrederechter *manu militari* uit zijn woning is gezet of die gedwongen wordt te vertrekken door de verhuurder die aldus het recht in eigen handen zou nemen, terwijl de nieuwe artikelen 237, § 2, vierde lid, en 237, § 3, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie in een dergelijke schadeloosstelling voorzien wanneer de verhuurder de huurovereenkomst op onwettige wijze beëindigt, een niet te verantwoorden en bijgevolg discriminerende lacune vormt.

A.10.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is van mening dat de huurders die op onwettige wijze worden gedwongen het goed te verlaten, zich in een situatie bevinden die verschilt van die van de huurders die worden gedwongen hun woning te verlaten naar aanleiding van een op onwettige wijze gegeven opzegging door de verhuurder, met name omdat zij niet ernaar streven zich te beroepen op aanspraken van dezelfde aard tegenover een verhuurder die in de fout gaat en zij kunnen hopen een andere vergoeding te verkrijgen. Zij brengt in herinnering dat de huurders die onwettig worden gedwongen de woning te verlaten, reeds worden beschermd door artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, dat toelaat een schadevergoeding te verkrijgen die in voorkomend geval meer bedraagt dan achttien maanden huur, alsook door verscheidene strafrechtelijke bepalingen, waaronder artikel 439 van het Strafwetboek.

A.10.3. De Waalse Regering onderstreept dat wanneer de verhuurder aan de huurder kennisgeeft 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 onwettige 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 de regelgeving niet in enige forfaitaire schadeloosstelling voorziet 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.10.4. De Vlaamse Regering stelt vast dat bepalingen die analoog zijn aan artikel 237, § 2, vierde lid, en § 3, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode tevens werden aangenomen door de Vlaamse decreetgever (artikelen 17, § 2, en 18, § 2, van het voormelde decreet van 9 november 2018).

Zij is in hoofdorde 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 de bestreden ordonnantie 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 wordt uitgezet of gedwongen wordt te vertrekken, zeer diverse situaties dekt, waaronder sommige aanleiding kunnen geven tot strafrechtelijke vervolging, zodat de ordonnantiegever 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 ten slotte 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.10.5. De verzoekende partijen doen gelden dat de huurders die op onwettige wijze werden gedwongen het verhuurde goed te verlaten, 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 onwettig (zonder opzeg) 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 onwettige uitzettingen niet vergelijkbaar zijn met de slachtoffers van elke andere contractuele wanprestatie, omdat 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 de bestreden ordonnantie

B.1.1. De verzoekende partijen vorderen de gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst » (hierna : de bestreden ordonnantie). Die ordonnantie voegt nieuwe bepalingen in de Brusselse Huisvestingscode in, die is ingesteld bij de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

B.1.2. Bij die ordonnantie wil de ordonnantiegever 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 de specifieke regels aangaande de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. De memorie van toelichting stelt dat het de bedoeling van de ordonnantiegever is om de « reglementering inzake woninghuur voortvarend te laten evolueren en [dit] in een evenwichtige verhouding tussen huurders en eigenaars » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 1), en dat het project dat is « uitgewerkt met de wens naar betrokkenheid van de sector, waarbij de verschillende betrokken sectoren en actoren op het gebied van woninghuur werden geconsulteerd » wordt voorgesteld « als een evenwichtig project teneinde bij te dragen tot het recht op huisvesting, waarbij de belangen van alle partijen worden gerespecteerd » (*ibid.*, p. 3).

In de Commissie voor de Huisvesting heeft de minister gepreciseerd :

« Het uiterst delicate evenwicht tussen verhuurders en huurders moet nageleefd worden, vooral omdat er zonder twijfel aan beide zijden heel wat uiteenlopende profielen van Brusselse verhuurders en huurders bestaan. Ik ben er mij dan ook terdege van bewust dat het praktisch onmogelijk was om iedereen volledig tevreden te stellen. Ik denk dat ik niettemin kan stellen dat een maximale inspanning geleverd is opdat het werk zo veel als mogelijk met kennis van zaken, en met respect voor dit evenwicht in het achterhoofd, verricht zou worden. De uitdaging was dan ook groot en ze is volgens mij aangepakt » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, p. 4).

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 de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met de artikelen 16, 30 en E 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 de artikelen 8 en 14 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 wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.

B.5. Artikel 16 van het herziene Europees Sociaal Handvest bepaalt :

« Teneinde de noodzakelijke voorwaarden te scheppen voor de volledige ontplooiing van het gezin als fundamentele maatschappelijke eenheid, verbinden de Partijen zich de economische, wettelijke en sociale bescherming van het gezinsleven te bevorderen, onder andere door middel van sociale en gezinsuitkeringen, het treffen van fiscale regelingen, het verschaffen van gezinshuisvesting en door middel van uitkeringen bij huwelijk ».

Artikel 30 van hetzelfde Handvest bepaalt :

« Teneinde de onbelemmerde uitoefening te waarborgen van het recht op bescherming tegen armoede en tegen sociale uitsluiting, verbinden de Partijen zich ertoe :

a) maatregelen te nemen in het kader van een totale en gecoördineerde aanpak om de daadwerkelijke toegang te bevorderen, inzonderheid tot de arbeidsmarkt, huisvesting, opleiding, onderwijs, cultuur, sociale en medische bijstand van de personen en van hun gezinsleden die zich in een situatie van armoede of sociale uitsluiting bevinden of dreigen erin te belanden;

b) die maatregelen opnieuw te onderzoeken om ze indien nodig aan te passen ».

B.6.1. 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 privéleven, zijn 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 privéleven, 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.6.2. 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.6.3. 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.6.4. 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.7.1. 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.

B.7.2. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet hebben een algemene draagwijdte. Zij verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan : het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is toepasselijk ten aanzien van alle rechten en alle vrijheden, met inbegrip van die welke voortvloeien uit internationale verdragen die België binden.

Artikel 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel E van het herziene Europees Sociaal Handvest waarborgen eveneens het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, maar voegen niets toe aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.8.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering werpt een exceptie van onontvankelijkheid van het eerste middel op, in zoverre dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 2, lid 1, en 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten en van de artikelen 16 en 30 van het herziene Europees Sociaal Handvest. Zij doet gelden dat die bepalingen geen rechtstreekse werking hebben in de interne rechtsorde, zodat het Hof ze niet als referentienormen in overweging zou kunnen nemen.

B.8.2. Het Hof, dat bevoegd is om te oordelen of een wetskrachtige norm de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, moet, wanneer het wordt ondervraagd over een schending van die bepalingen in samenhang gelezen met een internationaal verdrag, niet nagaan of dat verdrag een rechtstreekse werking in de interne rechtsorde heeft, maar moet oordelen of de wetgever niet op discriminerende wijze de internationale verbintenissen van België heeft geschonden.

De exceptie wordt verworpen.

Ten aanzien van de huurovereenkomsten van korte duur

B.9.1. Artikel 238, ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, heeft betrekking op de huurovereenkomsten van korte duur.

Dat artikel bepaalt :

« In afwijking van artikel 237, § 1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Behoudens verlenging, loopt de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn.

De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits een door een van beide partijen meegedeelde opzegging, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Zij kan allen tijde worden beëindigd door de huurder, mits een vooropzegging van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur enkel vroegtijdig beëindigen na het eerste huurjaar en onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 237, § 2, mits een vooropzegging van 3 maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur.

Artikel 237, §§ 2 en 5, is niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn meegedeeld opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gesloten is, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan artikel 237, §§ 1 tot 5. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van artikel 224 ».

B.9.2. Op algemene wijze zijn de beginselen betreffende de duur van de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder die welke geldig waren onder de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ». Aldus wordt de huurovereenkomst die betrekking heeft op de woning die door de huurder als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar (nieuw artikel 237, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode). In afwijking van dat beginsel kunnen de partijen een huurovereenkomst sluiten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar. Die huurovereenkomst van korte duur kan eenmaal of meermaals onder dezelfde voorwaarden worden verlengd voor zover de totale duur niet langer is dan drie jaar. Indien die duur langer is dan 3 jaar door de werking van opeenvolgende verlengingen wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor negen jaar vanaf de oorspronkelijke huurovereenkomst en onder de voorwaarden daarvan. De huurovereenkomsten die worden gesloten voor een duur van meer dan zes maanden worden beëindigd door de kennisgeving van een opzegging, door de ene of de andere partij minstens drie maanden op voorhand. Bovendien kunnen die worden beëindigd door elk van de overeenkomstsluitende partijen, onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 238, § 4. De huurovereenkomsten die worden gesloten voor een duur van minder dan zes maanden nemen een einde zonder opzegging bij het verstrijken van de afgesproken duur. Indien de

huurovereenkomst niet wordt beëindigd bij het verstrijken van de afgesproken duur of indien de huurder de woning blijft betrekken zonder verzet van de verhuurder wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar vanaf de oorspronkelijke huurovereenkomst en onder de voorwaarden daarvan.

B.9.3. De memorie van toelichting in verband met artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode stelt dat de ordonnantiegever meer « soepelheid » heeft willen invoeren in de reglementering van de huurovereenkomst van korte duur en dat hij het niet nodig heeft geacht het aantal opeenvolgende overeenkomsten van korte duur te beperken « zolang de opeenvolgende overeenkomsten geen totale duur hebben van meer dan drie jaar [...] des te meer daar de verhuurder gebonden blijft door de vroegere huur (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 41).

In de Commissie voor de Huisvesting zette de minister uiteen :

« Terwijl, in het algemeen, de algemene filosofie van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats gehandhaafd en behouden is, slaat de inbreng in verband met de huurovereenkomsten van korte duur een bres in dit instrument. Artikel 238 maakt het voortaan mogelijk om een huurovereenkomst van korte duur te ontbinden. Dit zal toelaten om huidige situaties te vermijden waarin een huurovereenkomst van korte duur gebruikt wordt en de huurder, wegens een of andere reden, vroeger dan voorzien uit het gehuurde goed moet vertrekken, maar ondanks alles volgens de voorwaarden van de overeenkomst ertoe gehouden is de resterende maanden tot het verstrijken van de overeenkomst te betalen. Zonder andere mogelijkheid dan het nemen van zijn toevlucht tot de eventuele mogelijkheden van overdracht of onderhuur, die de verhuurder bovendien verboden kon hebben, leverde deze situatie een ernstig gebrek aan soepelheid op en kon ze tot excessen leiden. Vanuit dezelfde doelstelling om wat meer soepelheid tot stand te brengen en omdat het mogelijk is ze voortaan te ontbinden, is het voortaan ook mogelijk om een huurovereenkomst van korte duur, uiteraard met dezelfde voorwaarden, meer dan een keer te verlengen » (*Parl. St.* Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, pp. 9-10);

en

« Waarom deze flexibiliteit? Omdat ze volgens ons beantwoordt aan een reële behoefte van een niet-verwaarloosbaar deel van de bevolking » (*ibid.*, p. 54).

B.10. Het eerste onderdeel van het eerste middel beoogt die bepaling in het tweede lid, (eerste onderdeel), derde lid (tweede onderdeel) en vierde lid (derde onderdeel) ervan. De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij een achteruitgang van de graad van bescherming van het recht op huisvesting van de huurder heeft veroorzaakt door verscheidene verlengingen van de huurovereenkomst van korte duur toe te staan, terwijl, onder de gelding van de federale wetgeving die voordien van toepassing was, de huurovereenkomsten van korte duur slechts eenmaal konden worden verlengd, door te bepalen dat de huurovereenkomsten met een duur van minder dan zes maanden automatisch worden beëindigd bij het verstrijken van de afgesproken duur, terwijl de vroegere wetgeving de kennisgeving van een opzegging oplegde in alle gevallen, en door de verhuurder toe te staan de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig te beëindigen. Zij zijn van mening dat die door de ordonnantiegever ingevoerde nieuwigheden in strijd zijn met de *standstill*-verplichting die is verbonden aan het recht op huisvesting en aldus verscheidene discriminaties in het leven roepen onder de huurders.

Wat betreft het tweede lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode

B.11.1. Zonder dat het noodzakelijk is de kwestie te beslechten of de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur herhaalde malen te verlengen, terwijl één enkele verlenging werd toegestaan onder de gelding van de vroegere wetgeving, een achteruitgang veroorzaakt van de graad van bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, dient te worden opgemerkt dat, rekening houdend met de waarborgen waarmee de mogelijkheid van verlenging gepaard gaat, die achteruitgang niet aanzienlijk kan worden geacht. De huurovereenkomst kan immers enkel worden verlengd onder dezelfde voorwaarden, met name wat de huurprijs betreft, en zodra de duur van de verlengingen drie jaar bereikt, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, zodat de huurder alle waarborgen geniet die aan de huurovereenkomsten van lange duur zijn verbonden.

Bovendien kan de aldus ingevoerde soepelheid in het voordeel spelen van de beide partijen, naar gelang van de omstandigheden. Ten slotte laat niets toe ervan uit te gaan dat die nieuwe mogelijkheid de verhuurders die tot dan toe de verhuur van hun goed voorstelden met een overeenkomst van negen jaar, ertoe zal aanzetten overeenkomsten te sluiten van korte duur teneinde ze herhaalde malen te verlengen, zodat het voor de kandidaat-huurders moeilijker zou zijn om een huurovereenkomst van lange duur te sluiten en hun situatie daardoor globaal genomen precair zou worden.

B.11.2. Daaruit volgt dat, door toe te staan dat een huurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar herhaalde malen wordt verlengd, terwijl onder de gelding van de vroegere wetgeving een dergelijke huurovereenkomst slechts eenmaal kon worden verlengd, de ordonnantiegever niet de *standstill*-verplichting heeft geschonden die is verbonden aan het recht op behoorlijke huisvesting.

B.11.3. De verschillen in behandeling onder huurders naargelang zij een huurovereenkomst van korte duur hebben aangegaan die herhaalde malen zou kunnen worden verlengd dan wel een huurovereenkomst met een duur van negen jaar hebben aangegaan, berusten op het objectieve criterium van het type van huurovereenkomst dat vrij werd gesloten door de twee partijen, namelijk een huurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar of een huurovereenkomst van negen jaar. Die verschillen zijn niet het gevolg van de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur herhaalde malen te verlengen, maar wel van het instellen, door de ordonnantiegever, van twee types van huurovereenkomsten. De ordonnantiegever vermocht, zowel in het belang van de huurder als in dat van de verhuurder, naar gelang van de omstandigheden, het noodzakelijk te achten om het sluiten van huurovereenkomsten van korte duur en de verlenging ervan mogelijk te maken, onder de in de eerste huurovereenkomst vastgestelde voorwaarden en zonder dat de verlengingen een totale duur van drie jaar overschrijden. Rekening houdend met de waarborgen waarmee de verlengingen zijn omgeven, brengt de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen met zich mee voor de huurders die een huurovereenkomst van korte duur hebben aangegaan die herhaalde malen zou kunnen worden verlengd.

Wat betreft het derde lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode

B.12.1. De verzoekende partijen zetten niet uiteen hoe artikel 238, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, door de partijen vrij te stellen van de kennisgeving van een opzegging op het einde van een huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden, de positie van de huurder van korte duur kwetsbaar zou maken en bijgevolg strijdig zou zijn met de *standstill*-verplichting die is verbonden aan het recht op behoorlijke huisvesting.

B.12.2. Door te bepalen dat de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden, behoudens verlenging, een einde neemt bij het verstrijken van de afgesproken duur, zodat geen enkele van de partijen moet kennisgeven van een opzegging om een einde te maken aan dat type van overeenkomst, heeft de ordonnantiegever rekening gehouden met het specifieke karakter van de huurovereenkomsten van zeer korte duur. Door een huurovereenkomst te sluiten voor een duur van minder dan zes maanden zijn de partijen zich ervan bewust dat zij zullen worden bevrijd van de verplichtingen die voortvloeien uit die huurovereenkomst en dat zij niet langer de dienovereenkomstige prestaties zullen genieten op korte termijn, zodat het de ordonnantiegever overbodig kon blijken om de kennisgeving van een opzegging te eisen. Het verschil in behandeling dat daaruit voortvloeit onder huurders, naargelang zij gebonden zijn door een huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden of voor een duur die gelijk is aan of langer dan zes maanden, berust bijgevolg op een objectief en pertinent criterium.

Bovendien wordt, met toepassing van het laatste lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode, indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst van negen jaar, te rekenen vanaf de oorspronkelijke datum van de huurovereenkomst van korte duur. De huurder die in het goed wenst te blijven en die niet op het verzet van de verhuurder stuit, bevindt zich dus niet, bij het verstrijken van de oorspronkelijk voorziene duur, in een precaire situatie, zodat de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen teweegbrengt voor de huurders.

Wat het vierde lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode betreft

B.13.1. Artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode maakt het elke partij mogelijk de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig te beëindigen, mits drie maanden op voorhand wordt kennisgegeven van een opzegging en een vergoeding wordt betaald die overeenstemt met één maand huur. Hoewel de huurder te allen tijde en om welke reden ook van die opzegging kan kennisgeven, kan de verhuurder, zijnerzijds, de huurovereenkomst enkel vroegtijdig beëindigen na het eerste jaar en uitsluitend voor persoonlijke bewoning of bewoning door een van de in artikel 237, § 2, eerste lid, van de Code opgesomde personen.

B.13.2. Zonder dat het noodzakelijk is de vraag te beslechten of, onder de gelding van de vroegere wetgeving, een mogelijkheid bestond tot vervroegde beëindiging van de huurovereenkomsten van korte duur, dient te worden opgemerkt dat, zelfs indien ervan zou moeten worden uitgegaan dat de bestreden bepaling een achteruitgang vormt van de graad van bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die achteruitgang niet kan worden beschouwd als aanzienlijk aangezien de mogelijkheden tot vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst van korte duur door de verhuurder aan voorwaarden zijn onderworpen die voor de huurder het risico op plotse beëindiging beperken.

B.14. Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van de staat van het gehuurde goed

B.15.1. Artikel 219, ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, betreft de staat van het gehuurde goed. Dat artikel bepaalt :

« § 1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.

§ 3. Onverminderd de in artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, heeft de huurder, indien de voorwaarden van paragraaf 2 niet vervuld zijn, de keuze, wanneer de niet-naleving niet aan hem toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 2, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door de fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen.

§ 4. Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de ene of de andere partij, wordt de bijbehorende huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, wanneer een woning een verbod krijgt met toepassing van artikel 8, van rechtswege nietig.

Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur met toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is.

De huurovereenkomst is evenwel niet nietig van rechtswege indien, bij het verstrijken van de termijn waarbinnen de Gewestelijke Inspectiedienst van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel zich moet uitspreken inzake de afgifte van het conformiteitscontroleattest, de verhuurder deze dienst heeft aangemaand om zich binnen een termijn van minimum zes weken uit te spreken en deze zijn beslissing niet kenbaar heeft gemaakt.

In geval van verval of nietigheid van de huurovereenkomst, kan de rechter bij de eventuele schadevergoeding aan de huurder, het bedrag van de herhuisvestingskosten van de huurder, zoals de verhuiskosten toevoegen, voor zover het verbod op de verhuur te wijten is aan een fout toe te rekenen aan de verhuurder.

§ 5. In afwijking van paragraaf 3, verklaart de burgerlijke rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een verhuurder die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft opgelopen door toepassing van hoofdstuk III^{quater} van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek indien het goed de normen bedoeld in paragraaf 2 niet naleeft ».

B.15.2. Om een einde te maken aan de controverse in verband met de gevolgen van de niet-inachtneming van de minimale basisnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Code of van de ter uitvoering van die bepaling genomen besluiten, heeft de ordonnantiegever bepaald dat elke tekortkoming aan die normen niet de nietigheid van de huurovereenkomst met zich meebrengt. Wanneer die voorwaarden niet vervuld zijn, kan de huurder eisen ofwel dat de werkzaamheden met betrekking tot het in overeenstemming brengen van het goed worden uitgevoerd, ofwel dat de huurovereenkomst wordt ontbonden met schadevergoeding.

In de sanctie van nietigheid of verval is evenwel voorzien in drie gevallen vermeld in de paragrafen 4 en 5 van de bestreden bepaling.

B.15.3. De memorie van toelichting in verband met de bestreden bepaling preciseert :

« De eerste heeft betrekking op het geval dat het verhuurde goed de minimale normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting op het moment van ondertekening van de overeenkomst naleeft, maar niet meer in de loop van de huurovereenkomst. Zodra de woning een verbod opgelopen heeft om verhuurd te worden, is de rechter gedwongen om de nietigheid van de bestaande huurovereenkomst uit te spreken.

Naast deze hypothese van nietigheid van rechtswege, wil het ontwerp het contract sanctioneren met een nietigheid die de rechter in twee gevallen ambtshalve moet uitspreken.

De eerste is deze waarbij de verhuurder, waarvan het goed het voorwerp uitmaakte van een verbod op verhuur in toepassing van artikel 8 van de Code, beslist het opnieuw te huur te stellen zonder de opheffing van dit verbod af te wachten. [...]

[...]

Het tweede geval waarin de ambtshalve nietigheid verantwoord is, is wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten door de verhuurder die veroordeeld was in recidief, in toepassing van hoofdstuk *IIIquater* van titel VIII van het boek 2 van het Strafwetboek indien hij een onroerend goed verhuurt dat niet conform de vereisten is voor veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Code of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, pp. 17-18).

B.16. Het tweede onderdeel van het eerste middel beoogt artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode in de paragrafen 4 (eerste onderdeel) en 5 (tweede onderdeel) ervan. De verzoekende partijen verwijten die bepalingen afbreuk te doen aan het recht op huisvesting door de huurovereenkomst van rechtswege vervallen of nietig te verklaren in de bedoelde gevallen, zonder enige beoordelingsmarge te laten aan de bevoegde rechter.

Wat betreft paragraaf 4 van artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode

B.17.1. Artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode vermeldt de vereisten die in acht moeten worden genomen voor de woningen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Die elementaire vereisten betreffen de veiligheid, gezondheid en uitrusting. Met toepassing van de artikelen 7 en 8 van dezelfde Code kan de gewestelijke inspectiedienst de verhuurder in kennis stellen van een verbod om de woning te blijven verhuren, indien de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar kunnen brengen (artikel 7, § 5), indien, na de vaststellingen door die dienst, de uit te voeren werken en verbouwingen niet zijn uitgevoerd binnen de opgelegde termijn en het nog steeds bestaande aantal gebreken en de aard en de ernst ervan zulks verantwoorden (artikel 7, § 3, zevende lid) en, als de woning niet kon worden bezocht omdat de ambtenaren-inspecteurs van de gewestelijke inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder (artikel 7, § 1, vijfde lid). Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod dat is gegrond op de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen (artikel 8, derde lid).

B.17.2. Zonder dat het noodzakelijk is om te bepalen of de bestreden bepaling een aanzienlijke achteruitgang veroorzaakt van de graad van bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders die in woningen wonen die niet beantwoorden aan de basisnormen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting, kan worden vastgesteld dat die achteruitgang hoe dan ook zou worden verantwoord door een reden van algemeen belang, namelijk de bescherming van de veiligheid en de gezondheid van de bewoners van huurwoningen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De maatregel die erin bestaat te verbieden woningen die niet beantwoorden aan de normen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting te huur te stellen of te blijven verhuren en huurovereenkomsten met nietigheid of verval te sanctioneren die worden gesloten of waarvan de uitvoering wordt voortgezet ondanks dat verbod, is geschikt om de doelstelling te bereiken.

Rekening houdend met de bestaande mogelijkheden van beroep tegen de administratieve beslissing van verbod op verhuur en met het feit dat die enkel kan worden genomen in de in artikel 7 van de Brusselse Huisvestingscode vermelde gevallen, heeft die maatregel geen onevenredige gevolgen. Ten slotte kan de huurder, in geval van gerechtelijke vaststelling van de nietigheid of het verval van de huurovereenkomst, verkrijgen dat de verhuurder wordt veroordeeld tot de betaling van een schadevergoeding en tot de teruggave van de betaalde huurgelden, zodat hij een geschikte woning kan vinden.

Wat betreft paragraaf 5 van artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode

B.18.1. Het in paragraaf 5 van de bestreden bepaling beoogde geval verschilt van hetwelk wordt beoogd in paragraaf 4 van dezelfde bepaling in zoverre de in die bepaling beoogde nietigheid betrekking heeft op de huurovereenkomst onverminderd elk verhuurverbod. Indien de rechter vaststelt dat de verhuurder in staat van herhaling veroordeeld is geweest met toepassing van hoofdstuk III^{quater} van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek, en dat de woning welk gebrek ook vertoont, ten aanzien van de basisnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, moet hij de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreken, wat tot gevolg heeft dat de huurder de betrokken woning dient te verlaten.

B.18.2. Hoofdstuk III^{quater} van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek bevat de artikelen 433^{decies} tot 433^{terdecies}, die « misbruik van andermans kwetsbare toestand door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van goederen met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren » strafbaar stellen.

B.19.1. De memorie van toelichting vermeldt in verband met die bepaling :

« Dit verschil in behandeling beperkt tot dit zeer speciale geval, is te verantwoorden vanuit de wens om de huurovereenkomsten gesloten door verhuurders die als huisjesmelkers veroordeeld zijn op meer radicale wijze te bestraffen. Deze huurovereenkomsten brengen immers, feitelijk bewoningen tot stand die ingaan tegen de eisen van de menselijke waardigheid bij het bewonen van een woning die niet met de vereisten van artikel 4 in overeenstemming is en dit, precies wegens de uitbuiting van de zwakte van de huurders door een verhuurder die voortaan onwaardig is om een goed te kunnen verhuren » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 18).

In de Commissie voor de Huisvesting heeft de minister gepreciseerd :

« Deze sanctie overstijgt de relatieve nietigheid die in de andere gevallen waarin het goed deze eisen niet zou naleven, bepaald is. Het gaat er hier immers om alle potentiële huurders te beschermen tegen de misbruiken van dit soort van verhuurders van erkende excessen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, pp. 10-11).

B.19.2. In haar advies betreffende het voorontwerp van ordonnantie heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State met betrekking tot die bepaling opgemerkt :

« Uit de memorie van toelichting blijkt dat in de mogelijkheid wordt voorzien voor de huurder om de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten bepaald in het ontworpen artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode), omdat de sanctie van de nietigheid ‘ niet noodzakelijk wenselijk [is], noch nodig voor de bescherming van de belangen van de huurder, met name wanneer de tekortkoming ten aanzien van de normen slechts miniem is ’. De vraag rijst derhalve of de uitsluiting van die mogelijkheid in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wel evenredig is met het door de stellers van het ontwerp nagestreefde doel, namelijk de bescherming van de huurder. De belangen van de huurder kunnen in sommige gevallen ook ten aanzien van een verhuurder die sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling werd veroordeeld met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek, beter worden beschermd door de uitvoering van werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan door de nietigheid van de huurovereenkomst » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 126).

B.20.1. In tegenstelling tot de andere huurders die een woning betrekken die niet beantwoordt aan alle eisen van veiligheid, gezondheid en uitrusting vermeld in of krachtens artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode, die ervoor kunnen kiezen te eisen dat werkzaamheden voor het in overeenstemming brengen van het goed worden uitgevoerd of te vorderen dat de huurovereenkomst wordt ontbonden, beschikt de huurder die een dergelijke woning betreft en die gebonden is door een overeenkomst met een persoon die, sedert minder dan tien jaar, in staat van herhaling veroordeeld is geweest wegens een misdrijf bedoeld in de artikelen 433^{decies} tot 433^{terdecies} van het Strafwetboek, niet over die keuze en ziet hij zich automatische verplicht de woning te verlaten, als gevolg van de sanctie van nietigheid van de huurovereenkomst.

B.20.2. De bestreden bepaling roept bijgevolg een verschil in behandeling in het leven onder de huurders, dat is gebaseerd op het criterium van het strafrechtelijk verleden van de verhuurder met wie zij een huurovereenkomst hebben gesloten. Een dergelijk criterium is objectief, maar is echter niet pertinent ten aanzien van het door de ordonnantiegever nagestreefde doel, namelijk, de bescherming van de huurders. De omstandigheid dat de verhuurder in het verleden meerdere malen veroordeeld is geweest voor inbreuken op de voormelde strafrechtelijke bepalingen impliceert immers niet noodzakelijk dat het goed dat het voorwerp uitmaakt van de nietig verklaarde huurovereenkomst, zich in een dusdanige staat bevindt dat de nietigverklaring van de overeenkomst verantwoord is. Paragraaf 4 van de bestreden bepaling volstaat overigens om de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling te bereiken aangezien, indien het goed daadwerkelijk een dusdanig gebrek aan overeenstemming met de basisvereisten vertoont dat het de nietigverklaring van de overeenkomst zou moeten teweegbrengen, het verantwoord is dat het het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod. De bestreden bepaling heeft ten slotte onevenredige gevolgen voor de rechtszekerheid van de huurder, die niet kan worden geïnformeerd over het strafrechtelijk verleden van zijn medecontractant en dus, op het ogenblik dat hij de huurovereenkomst aangaat, niet kan voorzien dat die overeenkomst zou kunnen worden vernietigd om een reden die verband houdt met de eerdere veroordelingen van de verhuurder.

B.21. Het tweede subonderdeel van het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond. Artikel 219, § 5, ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, dient te worden vernietigd.

Ten aanzien van de stijging van de huurprijs ten gevolge van de in de loop van de huurovereenkomst uitgevoerde werken

B.22.1. Artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, betreft de werkzaamheden die kunnen worden uitgevoerd in de loop van de huurovereenkomst en de dienovereenkomstige stijging van de huurprijs waartoe die werkzaamheden aanleiding kunnen geven. Dat artikel bepaalt :

« § 1. Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek en op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten wordt voor een duur bepaald in artikelen 237 en 239, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangetekende brief ten minste één maand op voorhand, in het verhuurde goed het recht om, in de loop van de huurovereenkomst maar maximum één keer per driejarige periode, alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken :

1° geen langere duur hebben dan deze door de Regering vastgesteld, die zestig dagen vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden;

2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bewoning;

3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken;

4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken tijdens de werken;

5° er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken.

§ 2. Niettegenstaande artikel 240, kunnen de partijen op uitdrukkelijke wijze en minstens een maand vóór de uitvoering van de werken beoogd in paragraaf 1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verlies van autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

Die verhoging is evenredig aan de reële kostprijs van de uitgevoerde werken, aan de verbetering van de energie- prestaties of aan de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of het verlies van autonomie.

§ 3. Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven ».

B.22.2. In de mogelijkheid om werkzaamheden uit te voeren om de energieprestatie van de woning te verbeteren, was niet voorzien in de federale wetgeving die van toepassing was vóór de inwerkingtreding van de bestreden wijziging. De ordonnantiegever heeft de verhuurders die mogelijkheid willen bieden om reden dat « dergelijke werkzaamheden [...] zowel voor de huurder als voor het hele huurpark voordelig zijn » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 21).

De memorie van toelichting preciseert :

« Een stelsel van huurverhoging in de loop van de huurovereenkomst en onafhankelijk van de herzieningsmodaliteiten bepaald in artikel 240 wordt ingevoerd naargelang de toegestane werkzaamheden voor energiebesparing of aanpassingen aan verlies van zelfredzaamheid of aan een handicap van de huurder. Deze verhogingen van de huurprijs moeten niettemin voorafgaandelijk het voorwerp van een akkoord tussen de partijen uitmaken. Er dient vermeld te worden dat deze twee modaliteiten voor verhoging van de huurprijs voortaan kunnen tussenkomen op elk moment van de huurovereenkomst en niet specifiek volgens de voorwaarden bepaald in artikel 240 » (*ibid.*, p. 22).

In de Commissie voor de Huisvesting heeft de minister gepreciseerd :

« [...]dit artikel [maakt] het in werkelijkheid mogelijk [...] om tijdens de looptijd van de huurovereenkomst en buiten de gevallen van dringende herstellingen werkzaamheden uit te voeren – die iedereen ten goede komen, aangezien ze onrechtstreeks de bescherming van het milieu beogen. De verhuurder kan dit, tegen bepaalde voorwaarden die in artikel 221 worden bepaald, doen zonder akkoord van zijn huurder. Wanneer hij echter een verhoging van de huurprijs verlangt naar aanleiding van deze werkzaamheden, die *a priori* geen zware werken kunnen zijn aangezien ze geen onredelijk verlies van het genot van de verhuurde woning tot gevolg mogen hebben, is hiervoor het akkoord van zijn huurder vereist. Bij ontstentenis van zo'n akkoord staat het de partijen steeds vrij om, in bepaalde periodes tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, namelijk de driejarige periodes, hun geschil met betrekking tot de huurprijs in de rechtbank te beslechten, in overeenstemming met het reeds bestaande systeem » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, pp. 62-63).

B.22.3. Het nieuwe artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode, dat niet wordt bestreden door de verzoekende partijen, herneemt de mogelijkheid om de huurprijs te herzien bij het verstrijken van elke driejarige periode, waarin voordien werd voorzien bij artikel 7 van de voormelde wet van 20 februari 1991. De herziening kan worden overeengekomen door de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat aan het einde van elke driejarige periode. Bij gebrek aan akkoord tussen hen, « kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat, [...] door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde goed minstens twintig procent hoger of lager dan de [lopende] huurprijs is ». De rechter kan ook « een verhoging van de huurprijs aan de verhuurder toestaan, indien die bewijst dat [...] de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerend goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220 ».

De driejaarlijkse stijging wordt uitgesloten voor de werken die ertoe strekken de energieprestatie van de woning te verbeteren indien de huurprijs werd aangepast overeenkomstig de bestreden bepaling (artikel 240, vierde lid).

B.23. Het derde onderdeel van het eerste middel beoogt paragraaf 2 van artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode. De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij, zonder een vooraf gedefinieerd kader noch een jurisdictionele toetsing, een stijging van de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst toestaat, met schending van de *standstill*-verplichting vervat in artikel 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de in het middel vermelde bepalingen. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat dat middel in dat onderdeel enkel een mogelijke stijging van de huurprijs beoogt die wordt gemotiveerd door het uitvoeren van werken die ertoe strekken energie te besparen en niet de mogelijke stijging van de huurprijs gemotiveerd door de uitvoering van werken die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of aan een verlies van autonomie van de huurder.

B.24.1. 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. Bijgevolg bestond er vóór de inwerkingtreding van die bepaling geen enkele mogelijkheid om de huurprijs te verhogen naar aanleiding van de uitvoering van dergelijke werken.

B.24.2. De aanpassing van het Brusselse vastgoedbestand aan de huidige uitdagingen inzake vermindering van het energieverbruik vereist dat werken worden uitgevoerd die de ordonnantiegever 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 een globale vermindering van het energieverbruik in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De dienovereenkomstige mogelijkheid om over een stijging van de huurprijs te onderhandelen, is ook van dien aard het plannen en uitvoeren van dat soort werkzaamheden aan te moedigen, in het belang van de volledige Brusselse bevolking.

De werken die aan de huurder kunnen worden opgelegd in de loop van de huurovereenkomst moeten voldoen aan de voorwaarden vastgesteld in artikel 221, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode, zodat de verhuurder niet eender welke soort werken aan de huurder zou kunnen opleggen, onder het voorwendsel dat zij een positief effect zouden kunnen hebben op het energieverbruik. Aangezien de betrokken werken tot doel hebben energie te besparen, hebben zij positieve gevolgen voor de bewoners van het betrokken goed, zowel in termen van wooncomfort als van vermindering van het energieverbruik en van de eraan verbonden kosten. De daarmee overeenstemmende stijging van de huurprijs moet in onderlinge overeenstemming worden overeengekomen tussen de verhuurder en de huurder, wat betekent dat de verhuurder niet op eenzijdige wijze een stijging van de huurprijs kan opleggen aan de huurder. In geval van verzet van laatstgenoemde heeft de verhuurder in principe geen enkele mogelijkheid om hem daartoe te verplichten, behoudens een beroep te doen op de mogelijkheid bedoeld in artikel 240 van de Code, indien wordt voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van die bepaling. Aangezien de stijging moet worden overeengekomen vóór de uitvoering van de werken, staat het de verhuurder die niet de instemming van de huurder zou hebben verkregen vrij daaraan te verzaken. Op die manier is het niet mogelijk dat hij *a posteriori* de huurder ertoe dwingt in te stemmen met een stijging van de huurprijs naar aanleiding van werken die hij hem zou hebben opgelegd.

B.24.3. Zonder dat het nodig is te bepalen of de bestreden bepaling een aanzienlijke achteruitgang veroorzaakt van het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting van de huurders in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, volstaat het vast te stellen dat de bestreden maatregel afdoende gerechtvaardigd is door een reden van algemeen belang.

B.25. Het derde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van de gegevens die van de kandidaat-huurder kunnen worden geëist

B.26.1. Artikel 200^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 11 van de bestreden ordonnantie, bepaalt :

« § 1. De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;
- 3° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen;
- 4° het aantal personen uit wie het huishouden bestaat;
- 5° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.

§ 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.

§ 3. Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren ».

B.26.2. 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 keuze van een huurder, beperkte.

De memorie van toelichting vermeldt in verband met dat artikel :

« Tenslotte versterkt het ontwerp van ordonnantie in [de Huisvestingscode], de regels tegen de discriminatie inzake huisvesting, door de regels van toepassing te maken op zowel de private sector, en om, in het kader van een betere democratie, ieder persoon eenzelfde kans op toegang tot huisvesting te geven in zowel de private sector als de publieke sector » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 3);

en

« Het is bedoeld om het principe van gelijke behandeling op de Brusselse huurmarkt te garanderen door elke vorm van discriminatie op het vlak van toegang tot de openbare of private huisvesting te verbieden » (*ibid.*, p. 7).

B.27. Het eerste onderdeel van het tweede middel beoogt paragraaf 2, *in fine*, van artikel 200ter van de Brusselse Huisvestingscode. De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij aan de Regering de bevoegdheid heeft gedelegeerd om de verhuurders toe te staan aan de kandidaat-huurders andere informatie op te vragen dan de gegevens die limitatief zijn opgesomd in paragraaf 1 van die bepaling. Zij zijn van mening dat die delegatie een mogelijke bron vormt van discriminaties die strijdig zijn met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie en dat ze geen enkele waarborg vertoont ten aanzien van de eerbiediging van het privéleven van de kandidaat-huurders.

B.28.1. Terwijl de tekst van het ontwerp van ordonnantie bepaalde dat de verhuurder andere gegevens kon inwinnen dan die welke zijn opgesomd, op voorwaarde dat zijn verzoek een wettig doel nastreeft en verantwoord is door ernstige redenen die evenredig zijn met het nagestreefde doel, hebben sommige parlementsleden geoordeeld dat die bepaling « de deur openzet naar andere opeisbare informatie zonder enige garantie wat het kader betreft » en dat « de aangehaalde begrippen [...] te vaag [zijn] gelet op het duidelijke risico op discriminatie » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, p. 191). De ordonnantiegever heeft het bijgevolg wenselijk geacht aan de Regering de zorg toe te vertrouwen om « het domein van de opeisbare algemene gegevens [uit te breiden], maar enkel na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum » (*ibid.*, p. 178).

B.28.2. Doordat artikel 22 van de Grondwet aan de bevoegde wetgever de bevoegdheid voorbehoudt om vast te stellen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afbreuk kan worden gedaan aan het recht op eerbiediging van het privéleven, waarborgt het aan elke rechtsonderhorige dat geen enkele inmenging in dat recht kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering.

Een delegatie aan een andere macht is evenwel niet in strijd met het wettigheidsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de wetgever zijn vastgesteld.

B.28.3. 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 keuze van hun medecontractant, heeft de ordonnantiegever de mogelijkheden van de verhuurder om het meedelen van inlichtingen en het overleggen van bewijsstukken te eisen bij de keuze van een kandidaat-huurder strikt willen omlijnen. Het is niet zonder verantwoording dat hij alsnog voor de verhuurder in de mogelijkheid heeft voorzien 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.28.4. Aangezien kan worden aangenomen dat het noodzakelijk was te voorzien in een mogelijkheid om de lijst van de gegevens die kunnen worden ingewonnen aan te passen, kan de ordonnantiegever niet worden verweten dat hij aan de Regering de bevoegdheid heeft gedelegeerd om die lijst aan te vullen. Het onderwerp van de delegatie is in dat opzicht voldoende duidelijk.

De ordonnantiegever geeft overigens, door de Regering toe te staan om te bepalen welke bijkomende informatie kan worden ingewonnen door de verhuurder, die laatste geenszins de toestemming om af te wijken van de andere bepalingen van titel X van de Brusselse Huisvestingscode, waarin het bestreden artikel wordt ingevoegd, en die tot doel hebben « met betrekking tot de toegang tot huisvesting een kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst en positie » (artikel 192). De bestreden bepaling machtigt de Regering evenmin ertoe de verhuurder toe te staan om de mededeling te eisen van informatie of inlichtingen met schending van de wetgeving in verband met de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. In die beide opzichten vormt de

verplichting voor de Regering om de voorafgaande adviezen in te winnen van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en van het interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme een bijkomende garantie.

B.29. Het eerste onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

Ten aanzien van de onderverhuur

B.30.1. Artikel 230, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, betreft de onderverhuur. Dat artikel bepaalt :

« De huurder mag het gehuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuring wordt via aangetekende brief door de huurder ten minste vijftien dagen vóór het afsluiten ervan aan de verhuurder meegedeeld. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van artikel 200^{ter}, § 2, te identificeren.

In afwijking van het eerste lid, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder, mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een stichting onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan één of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelde personen betreft of personen die zich [in] een moeilijke situatie bevinden en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven voor de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval, wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderverhuring niet meer vereist.

Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door hoofdstuk III, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van onderverhuring mag de nog te lopen duur van de hoofdhurovereenkomst niet overschrijden.

De huurder moet voorafgaand de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.

Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzegging een kopie aan de onderhuurder te bezorgen waarin aangegeven wordt dat de onderverhuuring op dezelfde datum als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt.

In het geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, is de huurder, wanneer hij voortijdig een einde aan de hoofdhurovereenkomst stelt, ertoe gehouden om aan de onderhuurder een opzegging van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de opzegging die hij aan de verhuurder overmaakt en aan de onderverhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

De artikelen 250 tot 252 zijn niet van toepassing op de onderverhuur van een goed waarvan de huurovereenkomst onderworpen is aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats ».

B.30.2. Artikel 200^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode wordt geciteerd in B.26.1.

B.30.3. Vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling waren de partijen bij de huurovereenkomst vrij elke mogelijkheid van onderverhuur uit te sluiten door een clause op te nemen in de overeenkomst. De ordonnantiegever heeft niet gewenst opnieuw in die mogelijkheid te voorzien in de bestreden ordonnantie omdat « onderverhuren [...] vaak de mogelijkheid [biedt] tegemoet te komen aan een welbepaalde behoefte in het leven van de huurder, voor een beperkte duur, zonder dat hij noodzakelijkerwijze een einde wenst te stellen aan de huurovereenkomst » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, p. 117). De bestreden bepaling beantwoordt dus aan de wil van de ordonnantiegever om flexibiliteit te creëren voor de huurder door het hem steeds mogelijk te maken het goed volledig of gedeeltelijk te onderverhuren.

B.31. De verzoekende partijen bekritisieren artikel 230, § 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, in zoverre het de huurder de verplichting oplegt het ontwerp van onderverhuur vooraf mede te delen, met inbegrip van alle identificatiegegevens van de onderhuurder. Zij zijn in de eerste plaats van mening dat die verplichting de kansen van de onderhuurders vermindert om een woning toegewezen te krijgen omdat de onderverhuur wordt onderworpen aan het akkoord van de verhuurder, niet alleen wat het principe zelf betreft maar ook wat betreft de persoon van de onderhuurder, wat een schending zou vormen van het recht op behoorlijke huisvesting en van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (eerste

middel, vierde onderdeel). Zij zijn vervolgens van mening dat die verplichting een onevenredige inmenging vormt in het recht van de onderhuurder op eerbiediging van het privéleven (tweede middel, tweede onderdeel).

B.32.1. Aangezien, in een bekommernis om flexibiliteit te creëren voor de huurder, de ordonnantiegever de verhuurder heeft verboden om elke mogelijkheid van onderverhuur *a priori* uit te sluiten, is het niet zonder redelijke verantwoording dat hij, als tegenprestatie, de verhuurder heeft toegestaan zich geval per geval met kennis van zaken uit te spreken over het ontwerp van onderverhuur.

B.32.2. De vereiste om aan de verhuurder gegevens mede te delen aan de hand waarvan de onderhuurder kan worden geïdentificeerd, kan niet worden beschouwd als een aanzienlijke achteruitgang die in strijd is met de *standstill*-verplichting die verbonden is aan het recht op wonen, aangezien, onder de gelding van de vroegere wetgeving, enerzijds, het mogelijk was voor de verhuurders *a priori* elke mogelijkheid van onderverhuur uit te sluiten en, anderzijds, niets de gegevens beperkte waarvan zij de kennisneming konden eisen alvorens akkoord te gaan met een voorstel van onderverhuur, in het geval waarin zij de onderverhuur in de huurovereenkomst zouden hebben toegestaan.

B.33.1. Het bestreden artikel 230, § 5, machtigt de verhuurder niet ertoe in verband met de kandidaat-onderhuurder andere informatie te eisen dan die welke de verhuurder kan inwinnen in verband met de kandidaat-huurders, informatie die limitatief is opgesomd in artikel 200^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode. In zoverre de bestreden bepaling de « identificatiegegevens van de onderhuurder » betreft, beperkt zij bovendien de opeisbare informatie, aangezien de inlichtingen in verband met het bedrag van zijn financiële middelen niet kunnen worden beschouwd als « identificatiegegevens ». De bestreden bepaling wijkt trouwens op geen enkel wijze af van de bepalingen van titel X van de Code, die elke discriminatie bij de keuze van de huurder verbieden. Er is geen enkele reden om te oordelen dat die bepalingen niet eveneens van toepassing zouden zijn in het geval van de onderverhuur, zowel ten aanzien van de hoofdhuurder als van de verhuurder.

B.33.2. Het vierde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

B.34.1. Indien ten slotte zou worden geoordeeld dat de mededeling aan de verhuurder van de gegevens aan de hand waarvan de onderhuurder kan worden geïdentificeerd, een inmenging vormt in het recht op eerbiediging van het privéleven van die laatste, zou die inmenging redelijk verantwoord zijn door de noodzaak, voor de verhuurder, de bewoner van zijn goed en de schuldenaar van de huurprijs of van een deel ervan te kennen, opdat hij zijn belangen kan vrijwaren wanneer de huurprijs niet wordt betaald.

B.34.2. Het tweede onderdeel van het tweede 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.35.1. 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 ordonnantiegever 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.35.2. Artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, voorziet, in de paragrafen 2 en 3 ervan, in de mogelijkheid, voor de verhuurder, om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen wegens het persoonlijk (of daarmee gelijkgesteld) betrekken van het onroerend goed of wegens de uitvoering van verbouwingswerken eraan. Indien vervolgens, in die twee gevallen, blijkt 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 237, § 2, vierde lid, en § 3, vijfde lid).

B.36. 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 237, §§ 2 of 3, van de Brusselse Huisvestingscode, 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.37.1. 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.37.2. De opzegging die wordt gegeven krachtens artikel 237, § 2, of krachtens artikel 237, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode 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 237, § 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.37.3. De huurder die op onwettige wijze werd gedwongen het gehuurde goed te verlaten, kan zich tegen die feitelijkheid verzetten en een zaak aanhangig maken bij een, naar gelang van het geval, burgerlijk of strafrechtelijk rechtscollege, om de onwettigheid te doen ophouden of om een 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.37.4. De ordonnantiegever 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 beëindiging van de huurovereenkomst.

B.37.5. De ordonnantiegever 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 daarenboven te voorzien in een forfaitaire vergoeding voor die laatste. Bovendien zou het, door de diversiteit aan situaties die kunnen worden opgevat als gedwongen uitzettingen zonder titel, moeilijk zijn om een forfaitaire vergoeding vast te stellen die in alle gevallen van toepassing is.

B.38. Het derde middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof,

- vernietigt artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst »;
- verwerpt het beroep voor het overige.

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 9 juli 2020.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût