

Rolnummer 6917
Arrest nr. 156/2020 van 26 november 2020

A R R E S T

In zake: het beroep tot vernietiging van artikel 233, § 2, 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», ingesteld door de vzw «Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling» en Olivier Domb.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en L. Lavrysen, de rechters J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache en T. Detienne, en, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, emeritus voorzitter A. Alen, 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 28 april 2018 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 3 mei 2018, is beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 233, § 2, 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 » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 30 oktober 2017) door de vzw « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » en Olivier Domb, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. B. Cambier en Mr. A. Paternostre, advocaten bij de balie te Brussel.

Memories zijn ingediend door :

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. S. Depré en Mr. E. de Lophem, advocaten bij de balie te Brussel;

- 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 verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Memories van wederantwoord zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering;

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Bij beschikking van 15 juli 2020 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers J.-P. Moerman en J. Moerman 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, dat, in geval van een dergelijk verzoek, de zaak zal worden behandeld op de terechtzitting van 22 september 2020, op het tijdstip dat later door de voorzitter zal worden bepaald, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 1 september 2020 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Ingevolge het verzoek van de verzoekende partijen om te worden gehoord, heeft de voorzitter bij beschikking van 31 augustus 2020 het tijdstip van de terechtzitting bepaald op 14.00 uur.

Op de openbare terechtzitting van 22 september 2020 :

- zijn verschenen :

. Mr. A. Paternostre, voor de verzoekende partijen;

. Mr. S. Depré, voor de Ministerraad;

- . Mr. J. Roets, voor de Vlaamse Regering;
- . Mr. R. Van Melsen, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. M. von Kuegelgen en Mr. L. Grauer, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Moerman en J. Moerman verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

II. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Wat betreft het belang van de verzoekende partijen

A.1.1. De vereniging zonder winstoogmerk « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » zet uiteen dat haar belang om de vernietiging te vorderen van artikel 233, § 2, 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 (hierna : de ordonnantie van 27 juli 2017) », zowel persoonlijk als collectief is.

Zij voert eerst aan dat een belangrijk deel van haar activiteiten erin bestaat de functie van arbiter in de zin van deel VI van het Gerechtelijk Wetboek met betrekking tot arbitrage te vervullen, in het bijzonder wat betreft de geschillen inzake woninghuurovereenkomsten. De verzoekende vereniging is van mening dat de bestreden wetsbepaling, door elk arbitragebeding dat in een woninghuurovereenkomst is opgenomen voor niet-geschreven te houden, tot gevolg heeft het aantal geschillen die haar zullen worden voorgelegd, aanzienlijk te verminderen, hetgeen haar maatschappelijk doel raakt. Zij is van mening dat het, wanneer een geschil is ontstaan, meestal moeilijker is om die partij die een verplichting moet nakomen, te overtuigen een arbitrageovereenkomst te sluiten.

De verzoekende vereniging is vervolgens van mening dat zij het belang en het recht van elke partij bij een woninghuurovereenkomst om een nuttig arbitragebeding in een dergelijke overeenkomst op te nemen, kan verdedigen. Zij is eveneens van mening dat de in de bestreden bepaling vermelde regel, door de partijen bij een huurovereenkomst te ontraden om te voorzien in een beroep op een arbiter in een domein dat zich nochtans leent tot die wijze van geschillenregeling, afbreuk doet aan de arbitrage in het algemeen, waarvan de verzoekende vereniging de bevordering verzekert.

A.1.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering betwist het belang van de verzoekende vereniging.

Zij trekt eerst de legitimiteit van haar belang in twijfel, door erop te wijzen dat die vereniging, waarvan zij het gebrek aan professionalisme en misbruiken aanklaagt, zelfs sinds het aannemen van de bestreden bepaling via makelaarskantoren modellen van woninghuurovereenkomsten blijft verspreiden die een arbitragebeding bevatten waarin zij als arbiter wordt aangewezen. De Regering is van mening dat de verzoekende partij de bestreden bepaling zodoende bewust schendt, enkel in haar belang, en vooruitloopt op de beslissing van het Hof wat betreft het beroep tot vernietiging.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering merkt vervolgens op dat de verzoekende vereniging niet kan doen blijken van een persoonlijk en rechtstreeks belang om de rechten van de huurders op het opnemen van een arbitragebeding te verdedigen. Zij merkt op dat het gebrek aan belang van de verzoekende vereniging om de rechten van de partijen bij een woninghuurovereenkomst te verdedigen ook tot gevolg heeft dat het middel onontvankelijk wordt, in zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 1101 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek. Zij voegt eraan toe dat die vereniging de arbitrage als dusdanig geenszins wil bevorderen.

A.1.3. De verzoekende vereniging is van mening dat de persoonlijke kritiek die de Regering rechtstreeks tot haar richt, haar belang om de vernietiging van de bestreden bepaling te vorderen, bevestigt, omdat uit die kritiek blijkt dat die bepaling in essentie ertoe strekt haar activiteiten te belemmeren.

A.2.1. Olivier Domb beweert te doen blijken van een persoonlijk en professioneel belang om de vernietiging van artikel 233, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode te vorderen, in zijn hoedanigheid van arbiter en voorzitter van de raad van bestuur van de voormelde vereniging zonder winstoogmerk.

Hij beweert dat het verbod van arbitragebedingen in een woninghuurovereenkomst de omvang van zijn activiteiten en van die van de vereniging waarvan hij voorzitter is, ongunstig zal raken.

A.2.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering betwist ook het belang van Olivier Domb.

Zij is van mening dat die verzoeker de voormelde vereniging in zijn persoonlijk voordeel gebruikt aangezien hij, minstens in het kader van Franstalige geschillen, de enige door die vereniging aangewezen arbiter is. De Regering merkt op dat geen enkele andere arbiter - van die vereniging of van een andere -, noch enig ander arbitrageorgaan de vernietiging van de bestreden bepaling heeft gevorderd.

Wat betreft de bevoegdheid van het Hof

A.3. Het enige middel dat door de verzoekende partijen is uiteengezet, is afgeleid uit de schending van de artikelen 33, 35 en 146 van de Grondwet, van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, in samenhang gelezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, van de artikelen 1101 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek en van de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

A.4. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het door de verzoekende partijen uiteengezette middel onontvankelijk is in zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 1101 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek. Zij brengt in herinnering dat het Hof niet bevoegd is om zich uit te spreken over de inachtneming van die wetsbepalingen.

A.5. De Vlaamse Regering is van mening dat het door de verzoekende partijen uiteengezette middel onontvankelijk is in zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en van de artikelen 1101 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek. Zij merkt op dat die wetsbepalingen geen regels vermelden die de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten bepalen.

Ten gronde

A.6. De verzoekende partijen zetten uiteen dat artikel 233, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de ordonnantie van 27 juli 2017, een federale aangelegenheid regelt, zonder dat de voorwaarden zijn vervuld waaronder het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest inbreuk kan maken op de federale bevoegdheid krachtens de bevoegdheid die aan dat Gewest is toegewezen bij artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, in samenhang gelezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden bepaling, door de in de woninghuurovereenkomsten vervatte arbitragebedingen voor niet-geschreven te houden, de regels wijzigt die de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken bepalen, hetgeen uitsluitend tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort. Zij zijn dus van mening dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest die bepaling alleen kan aannemen mits de voorwaarden voor de aanwending van de aan de gewesten toegewezen impliciete bevoegdheden worden nageleefd.

Volgens de verzoekende partijen zijn die voorwaarden evenwel niet vervuld. Volgens hen zou de bestreden maatregel niet noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, aangezien daarmee geen legitiem doel zou worden nagestreefd en hij daarenboven ondoeltreffend en onevenredig zou zijn. Bovendien zou de geldigheid van de arbitragebedingen zich niet lenen tot een gedifferentieerde gewestelijke regeling. Ten slotte zou de weerslag van de bestreden maatregel op de federale aangelegenheid in kwestie niet als marginaal kunnen worden beschouwd.

A.7. De Ministerraad voert ook aan dat artikel 233, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode een federale aangelegenheid regelt, zonder dat de voorwaarden voor de aanwending van de impliciete bevoegdheden vervuld zijn.

Hij merkt op dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest in beginsel geen regels met betrekking tot arbitrage kan uitvaardigen, aangezien het regels van gerechtelijk privaatrecht betreft die onder de bevoegdheid van de federale overheid vallen, krachtens haar bevoegdheid om de organisatie en de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken, alsook de procedure die voor die rechtscollages moet worden gevolgd, te regelen.

De Ministerraad geeft toe dat de in de bestreden bepaling behandelde kwestie van de arbitragebedingen zich leent tot een gedifferentieerde gewestelijke regeling, maar hij is van mening dat de door de bestreden maatregel gemaakte inbreuk op de federale bevoegdheid, niet noodzakelijk is om het doel te bereiken dat te dezen door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wordt nagestreefd en dat de weerslag van die maatregel op die bevoegdheid niet marginaal is.

A.8. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering zet, harerzijds, uiteen dat artikel 233, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bestaanbaar is met de regels inzake de bevoegdheidsverdeling tussen de componenten van de federale Staat, omdat de bestreden bepaling de voorwaarden voor de aanwending van de impliciete bevoegdheden in acht neemt.

Zij voert aan dat het beperkte verbod van arbitragebedingen in woninghuurovereenkomsten een inbreuk op de federale bevoegdheid uitmaakt, die noodzakelijk is om het te dezen nagestreefte gewestelijk doel te bereiken, die zich leent tot een gedifferentieerde regeling en die slechts marginaal is.

A.9. De Vlaamse Regering van haar kant voert ook aan dat artikel 233, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bestaanbaar is met de regels inzake de bevoegdheidsverdeling tussen de componenten van de federale Staat.

In hoofdorde zet zij uiteen dat de bestreden bepaling een gewestelijke aangelegenheid regelt. Zij is van mening dat het verbod van arbitragebedingen bij een huurgeschil betrekking heeft op de gerechtelijke procedure inzake die geschillen en zij meent dat de bevoegdheid van de gewesten om de huur van voor bewoning bestemde goederen te regelen de bevoegdheid omvat om de gerechtelijke procedure met betrekking tot de huurgeschillen betreffende die goederen te regelen. De Vlaamse Regering merkt in dat verband op dat het bestaan van die bevoegdheid impliciet maar zeker wordt bevestigd in de parlementaire voorbereiding van artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming. Zij brengt in herinnering dat de uithuiszetting en de schadeloosstelling bij uithuiszetting, handelingen die het logische gevolg van een gerechtelijke procedure vormen, tijdens die voorbereiding werden aangehaald bij de talrijke aspecten van de voormelde gewestelijke aangelegenheid. De Vlaamse Regering voegt eraan toe dat de specifieke procedureregels inzake huurgeschillen, waarvan de regels met betrekking tot arbitrage deel uitmaken, een inherent onderdeel vormen van de gewestelijke bevoegdheid inzake huur van goederen. Zij merkt ook op dat de regels voor de toewijzing van bevoegdheden aan de gewesten en gemeenschappen op een ruime en zinvolle wijze moeten worden geïnterpreteerd. Zij merkt bovendien op dat in de parlementaire voorbereiding van artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 wordt gepreciseerd dat de overdracht van bevoegdheden aan de gewesten betrekking heeft op de « totaliteit » van de « specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen ».

In ondergeschikte orde zet de Vlaamse Regering uiteen dat de bestreden bepaling een maatregel vormt die noodzakelijk is voor de zinvolle uitoefening door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van de bevoegdheden inzake woninghuurovereenkomsten, dat de kwestie van de mogelijkheid om een arbitrageovereenkomst te sluiten zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de bestreden maatregel op de federale bevoegdheid inzake arbitrage slechts marginaal is.

A.10. De verzoekende partijen antwoorden dat, zoals zowel het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest als de federale overheid erkennen, de regels inzake geldigheid van arbitragebedingen onder de bevoegdheid van de federale overheid vallen. Zij beweren dat zulks ook blijkt uit de adviezen die de afdeling wetgeving van de Raad van State heeft uitgebracht bij de parlementaire voorbereiding van de bestreden bepaling en bij die van artikel 44 van het Vlaamse decreet van 9 november 2018 « houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ».

De verzoekende partijen zijn, op grond van de structuur van het advies van de Raad van State met betrekking tot dat decreet, van mening dat de onbetwiste bevoegdheid van de gewesten om de uithuiszetting en de nadere regels van schadeloosstelling met betrekking tot die uithuiszetting te regelen, niet in die zin kan worden begrepen dat zij inhoudt dat de gewesten bevoegd zijn om alle gerechtelijke aspecten van de geschillen met betrekking tot de uitvoering van woninghuurovereenkomsten te regelen. Zij voegen eraan toe dat de gewesten niet bevoegd zijn geworden om alle aspecten met betrekking tot huisvesting te regelen.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepaling en de context ervan

B.1.1. Bij artikel 15 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst » (hierna : de ordonnantie van 27 juli 2017) wordt, in de Brusselse Huisvestingscode, een titel XI (« Woninghuurovereenkomsten ») ingevoegd, waarvan artikel 233 (« Geschillenregeling ») van dat Wetboek deel uitmaakt, dat bepaalt :

« § 1. Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in de bijlage bedoeld in artikel 218, § 5.

§ 2. De partijen kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil.

Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden ».

B.1.2. Een « woninghuurovereenkomst » is een « huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014 » (artikel 2, § 1, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 3 van de ordonnantie van 27 juli 2017), met dien verstande dat de woning « het gebouw of gebouwgedeelte [is] dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen » (artikel 2, § 1, 3^o, van dezelfde Code).

B.2. Artikel 218, § 5, 11^o, van de Brusselse Huisvestingscode vereist van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat zij, in een bijlage die bij de woninghuurovereenkomst moet worden gevoegd, voorziet in een « uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot » de « mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening ».

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Wat betreft het belang van de verzoekende partijen

B.3. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt, doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

B.4. De vzw « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » heeft arbitrage in de zin van deel VI van het Gerechtelijk Wetboek als eerste doel (artikel II van de statuten, bekendgemaakt in de bijlagen bij het *Belgisch Staatsblad* van 29 januari 2004).

Uit de aan het Hof voorgelegde documenten blijkt dat vele huurovereenkomsten met betrekking tot woningen gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, vóór het aannemen van artikel 233, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, dat de bestreden bepaling vormt, een arbitragebeding bevatten waarbij de verzoekende vereniging als arbiter werd aangewezen in geval van een geschil tussen de partijen bij die overeenkomsten.

Door elk dergelijk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil tussen de partijen bij een woninghuurovereenkomst is overeengekomen, voor niet-geschreven te houden, heft de bestreden bepaling de principiële verplichting op, voor de partijen bij een huurovereenkomst die een dergelijk beding bevat, om zich bij een geschil tot de verzoekende vereniging te wenden. Daardoor is de bestreden bepaling van dien aard dat zij het aantal verzoeken tot arbitrage, gericht aan die vereniging, doet verminderen.

De bestreden norm kan de situatie van die vereniging dus rechtstreeks en ongunstig raken.

B.5. Aangezien de verzoekende vereniging doet blijken van een belang om de vernietiging van de bestreden bepaling te vorderen, is het niet noodzakelijk te onderzoeken of dat ook geldt voor de andere verzoekende partij.

Wat betreft de bevoegdheid van het Hof

B.6. Het middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 33, 35 en 146 van de Grondwet, van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, in samenhang gelezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, van de artikelen 1101 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek en van de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij, door inzake woninghuurovereenkomsten de mogelijkheid tot arbitrage te beperken, de bevoegdheid van de federale wetgever schendt.

B.7. Krachtens artikel 142, tweede lid, van de Grondwet en artikel 1 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof is het Hof bevoegd om uitspraak te doen op de beroepen tot vernietiging van een wet, een decreet of een in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel, wegens schending van de regels die door of krachtens de Grondwet zijn vastgesteld voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten en wegens schending van de artikelen van titel II (« De Belgen en hun rechten ») en van de artikelen 143, § 1, 170, 172 en 191 van de Grondwet.

B.8. Artikel 35 van de Grondwet bepaalt :

« De federale overheid is slechts bevoegd voor de aangelegenheden die de Grondwet en de wetten, krachtens de Grondwet zelf uitgevaardigd, haar uitdrukkelijk toekennen.

De gemeenschappen of de gewesten zijn, ieder wat hem betreft, bevoegd voor de overige aangelegenheden onder de voorwaarden en op de wijze bepaald door de wet. Deze wet moet worden aangenomen met de meerderheid bepaald in artikel 4, laatste lid.

Overgangsbepaling

De wet bedoeld in het tweede lid bepaalt de dag waarop dit artikel in werking treedt. Deze dag kan niet voorafgaan aan de dag waarop het nieuw in titel III van de Grondwet in te voegen artikel in werking treedt dat de exclusieve bevoegdheden van de federale overheid bepaalt ».

De in het tweede lid van artikel 35 van de Grondwet bedoelde wet is nog niet aangenomen. Die grondwetsbepaling is dus nooit in werking getreden, zodat het Hof niet bevoegd is om uitspraak te doen over haar inachtneming.

B.9.1. Artikel 33 van de Grondwet bepaalt :

« Alle machten gaan uit van de Natie.

Zij worden uitgeoefend op de wijze bij de Grondwet bepaald ».

B.9.2. Artikel 1101 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt :

« Een contract is een overeenkomst waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden iets te geven, te doen, of niet te doen ».

B.9.3. Artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt :

« Alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan, tot wet.

Zij kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend.

Zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht ».

B.9.4. De artikelen 1676 tot 1723 van het Gerechtelijk Wetboek, die deel VI van dat Wetboek vormen, strekken ertoe de « arbitrage » te regelen, die een bijzondere wijze van geschillenbeslechting is.

B.10. Geen van de in B.9 vermelde grondwets- of wetsbepalingen strekt ertoe de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid en de deelentiteiten te bepalen.

Het Hof is dus niet bevoegd om uitspraak te doen over de inachtneming van de regels die in die bepalingen worden vermeld.

B.11. In zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 33 en 35 van de Grondwet, van de artikelen 1101 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek en van de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, is het middel onontvankelijk.

Ten gronde

B.12. De verzoekende partijen voeren aan dat artikel 233, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode een federale aangelegenheid regelt, zonder dat de voorwaarden voor de uitoefening van de bevoegdheid die bij artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten is toegewezen, vervuld zijn.

B.13.1. Arbitrage is een manier van geschillenbeslechting die steunt op de autonomie van de partijen, die beslissen om de bevoegdheid om recht te spreken toe te vertrouwen aan een of meer arbiters teneinde definitief een einde te maken aan een geschil tussen hen. Krachtens artikel 1681 van het Gerechtelijk Wetboek is « een arbitrageovereenkomst [...] een overeenkomst waarin de partijen alle geschillen of sommige geschillen die tussen hen gerezen zijn of zouden kunnen rijzen met betrekking tot een bepaalde, al dan niet contractuele, rechtsverhouding aan arbitrage voorleggen ». Met toepassing van artikel 1682, § 1, van hetzelfde Wetboek verklaart « de rechter bij wie een geding aanhangig is gemaakt waarop een arbitrageovereenkomst betrekking heeft, [...] zich, op verzoek van een partij, zonder rechtsmacht, tenzij de overeenkomst ten aanzien van dat geschil niet geldig is of geëindigd is ».

B.13.2. Volgens de bestreden bepaling kunnen de partijen bij een woninghuurovereenkomst overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil maar wordt een arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil is overeengekomen voor niet-geschreven gehouden.

B.13.3. De in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten toegewezen bevoegdheid betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan laat niet toe om de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken te regelen, aangezien die aangelegenheid op grond van artikel 146 van de Grondwet tot de bevoegdheid van de federale wetgever behoort. Ook de regeling van de mogelijkheid om een arbitrageovereenkomst te sluiten, wat een invloed heeft op de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken, behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid.

B.14.1. Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, in samenhang gelezen met artikel 4, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989, staat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest echter wel toe ordonnantie bepalingen aan te nemen in een aangelegenheid die tot de bevoegdheid van de federale wetgever behoort, op voorwaarde dat die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Gewest, dat die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van die bepalingen op de federale aangelegenheid slechts marginaal is.

B.14.2. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de ordonnantiegever de bestreden bepaling heeft aangenomen met de bedoeling te vermijden dat arbitrageovereenkomsten een financiële drempel kunnen vormen voor de oplossing van huurgeschillen :

« Het komt immers vaak voor dat de huurovereenkomsten arbitrageclausules bevatten die de partijen dwingen om hun geschillen voor te leggen aan een nauwkeurig aangeduide bemiddelaar, zonder dat de partijen echter alle implicaties en gevolgen kennen, met name op praktisch en financieel vlak, die uit de inlassing van een dergelijke clause in de huurovereenkomst voortvloeien. Bovendien wordt dat type clause regelmatig gebruikt om de bevoegdheid van de vrederechters te dwarsbomen, die nochtans de natuurlijke rechters zijn voor geschillen aangaande verhuringen.

Bijgevolg is het doel van het artikel 233, § 2, om misbruiken te vermijden die vaak het gevolg van zijn van de praktijk om automatisch arbitrageclausules in huurovereenkomsten op te nemen.

Om die reden kunnen de partijen in het contract overeenkomen om hun geschil voor te leggen aan een of meerdere bemiddelaars, maar over de aanduiding ervan kan pas in overleg beslist worden op het moment dat het geschil zich voordoet » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 35).

B.14.3. De bestreden bepaling past aldus in de doelstelling om de toegang tot de rechter in geschillen omtrent huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen en voor studentenwoningen zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk te maken. In het licht van die doelstelling kon de ordonnantiegever, bij de uitoefening van de hem toegewezen bevoegdheid betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, het noodzakelijk achten te vermijden dat de mogelijke financiële impact van een arbitrageprocedure een drempel zou vormen voor de beslechting van huurgeschillen.

B.14.4. Krachtens artikel 1676, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek kan ieder geschil van vermogensrechtelijke aard evenals elk niet-vermogensrechtelijk geschil dat vatbaar is voor dading, het voorwerp van een arbitrage uitmaken. Overeenkomstig artikel 1676, § 4, geldt die bepaling tenzij de wet anders voorziet. In zoverre de federale wetgever aldus uitdrukkelijk toelaat om bepaalde geschillen van arbitrage uit te sluiten, blijkt dat de geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent.

B.14.5. Aangezien de bestreden bepaling enkel betrekking heeft op de geschillen inzake woninghuurovereenkomsten, is de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal.

B.14.6. Aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is bijgevolg voldaan, zodat de ordonnantiegever zijn bevoegdheid niet heeft overschreden door de bestreden bepaling aan te nemen.

B.15. Het middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 26 november 2020.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût