

Rolnummer 7312
Arrest nr. 37/2021 van 4 maart 2021

## A R R E S T

---

*In zake* : het beroep tot vernietiging van de artikelen 16 en 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst », 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 27 november 2019 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 29 november 2019, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 16 en 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 28 mei 2019, tweede editie) door de vzw « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » en Olivier Domb, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Paternostre, advocaat 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 Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Y. Ninane en Mr. D. Sprockeels, advocaten bij de balie te Brussel.

De verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend.

De Waalse Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

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 14.45 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. Y. Ninane, voor de Waalse 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 het belang van de verzoekende partijen*

A.1. De vereniging zonder winstoogmerk « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » zet uiteen dat haar belang om de vernietiging van de artikelen 16 en 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst » te vorderen tweevoudig 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 eerste van de twee bestreden bepalingen, door elk arbitragebeding dat in een woninghuurovereenkomst wordt vermeld, voor niet-geschreven te houden, tot gevolg heeft het aantal geschillen die haar zullen worden voorgelegd, aanzienlijk te verminderen, hetgeen haar statutair doel raakt. De verzoekende vereniging is van mening dat de tweede bestreden bepaling *a fortiori* hetzelfde gevolg heeft, aangezien zij ertoe strekt aan de eerste bepaling terugwerkende kracht te verlenen.

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 vervatte regel, door de partijen bij een huurovereenkomst te ontraden om te voorzien in een beroep op een arbiter, afbreuk doet aan de arbitrage in het algemeen, waarvan de verzoekende vereniging de bevordering verzekert.

A.2. Olivier Domb beweert te doen blijken van een persoonlijk en professioneel belang om de vernietiging van de artikelen 16 en 18 van het decreet van 2 mei 2019 te vorderen, niet alleen wegens zijn hoedanigheid van arbiter en voorzitter van de raad van bestuur van de voormelde vereniging zonder winstoogmerk, maar ook wegens zijn hoedanigheid van mogelijke huurder of mogelijke verhuurder.

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, des te ongunstiger zal raken daar dat verbod terugwerkende kracht heeft, met toepassing van de tweede bestreden bepaling.

### *Ten aanzien van het eerste middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 33, 35 en 146 van de Grondwet en van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen*

A.3. De vereniging zonder winstoogmerk « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » en Olivier Domb zetten uiteen dat artikel 51/1, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst », ingevoegd bij artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, federale aangelegenheden regelt, zonder dat de voorwaarden zijn vervuld waaronder het Waalse 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 tot hervorming der instellingen.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden bepaling, door de arbitragebedingen die de woninghuurovereenkomsten bevatten, voor niet-geschreven te houden, de regels die de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken bepalen en die welke de procedure voor die rechtscolleges regelen, twee aangelegenheden die uitsluitend tot de bevoegdheid van de federale overheid behoren, wijzigt. Zij zijn dus van mening dat het Waalse 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 niet vervuld. De bestreden maatregel zou niet noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Waalse Gewest, aangezien daarmee geen legitiem doel zou worden nagestreefd en hij bovendien 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 aangelegenheden in kwestie niet als marginaal kunnen worden beschouwd.

A.4. De Ministerraad voert ook aan dat artikel 51/1, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 federale aangelegenheden regelt, zonder dat de voorwaarden voor de aanwending van de impliciete bevoegdheden vervuld zijn.

Hij merkt op dat het Waalse 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 inbreuk op de federale bevoegdheid die de bestreden maatregel uitmaakt, niet noodzakelijk is om het doel te bereiken dat te dezen door het Waalse Gewest wordt nagestreefd en dat de weerslag van die maatregel op die bevoegdheid niet marginaal is.

A.5. De Waalse Regering zet uiteen dat het Waalse Gewest, door artikel 51/1, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 aan te nemen, de voorwaarden voor de aanwending van de impliciete bevoegdheden heeft nageleefd. Zij merkt evenwel op dat de kwestie van geldigheid van een contractueel beding die in de bestreden bepaling wordt geregeld, meer onder de gewestelijke aangelegenheid van de huurovereenkomsten valt dan onder de federale bevoegdheid om de bevoegdheden van de hoven en rechtbanken te bepalen.

De Waalse Regering is van mening dat, indien de regel met betrekking tot de in de woninghuurovereenkomsten opgenomen arbitragebedingen die in de bestreden bepaling is vervat, een inbreuk op de federale bevoegdheid uitmaakt, die inbreuk noodzakelijk is om het te dezen nagestreefde gewestelijk doel te bereiken, zich leent tot een gedifferentieerde regeling en slechts marginaal is. De Waalse Regering herinnert daartoe aan de vaststellingen die de wil van het Waalse Gewest ondersteunen om een kader voor het gebruik van arbitragebedingen in woninghuurovereenkomsten te creëren. Zij voert ook aan dat het nagestreefde doel niet kon worden bereikt met een andere maatregel en dat de bestreden maatregel niet onevenredig is gelet op dat doel.

*Ten aanzien van het tweede middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 1, 2 en 7 van de Universele Verklaring van de rechten van de mens, met de artikelen 20 en 21 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en met artikel 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, alsook uit de schending van de artikelen 13 en 146 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 3, 13 en 18 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, met de artikelen 8 en 29 van de Universele Verklaring van de rechten van de mens en met artikel 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie*

A.6.1. De vereniging zonder winstoogmerk « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » en Olivier Domb bekritisieren artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018, ingevoegd bij artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, in zoverre het twee discriminerende verschillen in behandeling zou doen ontstaan en twee categorieën van personen die zich in essentie verschillende situaties zouden bevinden, op dezelfde wijze behandelt.

A.6.2. De verzoekende partijen richten zich eerst op een verschil in behandeling tussen, enerzijds, de personen die, met toepassing van de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, nog vóór het ontstaan van een geschil tussen hen zich ertoe kunnen verbinden een dergelijk geschil aan een arbiter voor te leggen en, anderzijds, de partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018, die niet over die mogelijkheid beschikken.

A.6.3. De verzoekende partijen richten zich vervolgens op een discriminerend verschil in behandeling tussen, enerzijds, de partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018 en, anderzijds, de partijen bij elke andere huurovereenkomst, omdat enkel die laatstgenoemden over het recht beschikken om nog vóór het ontstaan van een geschil tussen hen overeen te komen een dergelijk geschil aan een arbiter voor te leggen.

A.6.4. De verzoekende partijen betwisten ten slotte het feit dat de bestreden bepaling de partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018 op dezelfde wijze behandelt als de partijen bij andere overeenkomsten die evenmin een arbitragebeding kunnen overeenkomen vóór het ontstaan van een geschil tussen hen.

A.6.5. De verzoekende partijen zetten uiteen dat met de voormelde twee verschillen in behandeling en de voormelde gelijkheid van behandeling niet-legitieme doelstellingen worden nagestreefd en dat zij ondoeltreffende en ten opzichte van die doelstellingen onevenredige maatregelen uitmaken.

A.7.1. In verband met het in het middel bekritiseerde eerste verschil in behandeling is de Waalse Regering in hoofdorde van mening dat de situatie van de partijen bij een woninghuurovereenkomst niet kan worden vergeleken met de situatie van alle personen die een arbitrageovereenkomst kunnen sluiten met toepassing van artikel 1676 van het Gerechtelijk Wetboek. Zij beklemtoont dienaangaande dat de eerstgenoemden in het bijzonder moeten worden beschermd tegen de arbitragebedingen die zijn opgenomen in de modellen van huurovereenkomst die ruim verspreid worden door de verzoekende partijen en dat de financiële inzet van een geschil inzake een woninghuurovereenkomst vaak beperkt is.

In ondergeschikte orde voert de Waalse Regering aan dat het bekritiseerde verschil in behandeling op een objectieve en redelijke verantwoording berust. Zij voert aan dat bij dat verschil rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van de partijen bij een woninghuurovereenkomst, met de « verstoring van het contractuele evenwicht » tussen hen, met het grote gebruik en de ruime verspreiding van modellen van huurovereenkomsten die een arbitragebeding bevatten, met de algemene geringheid van de financiële inzet van huurgeschillen en met de specialisatie van de vrederechters ter zake. De Regering voegt eraan toe dat de bestreden bepaling als legitiem doel heeft de in die bepaling bedoelde contracterende partijen te beschermen en dat zij evenredig is met dat doel, aangezien die partijen vrij blijven om na het ontstaan van hun geschil een beroep te doen op een arbiter.

A.7.2. In verband met het in het middel bekritiseerde tweede verschil in behandeling is de Waalse Regering in hoofdorde van mening dat de situatie van de partijen bij een woninghuurovereenkomst niet kan worden vergeleken met die van de partijen bij een andere huurovereenkomst, aangezien de huurder, in het eerste geval, vaak over een veel beperktere onderhandelingsmarge beschikt wegens zijn sociaaleconomische positie die doorgaans minder gunstig is dan die van de verhuurder.

In ondergeschikte orde voert de Waalse Regering aan dat het bekritiseerde verschil in behandeling op een objectieve en redelijke verantwoording berust. Zij voert aan dat bij dat verschil rekening wordt gehouden met de grotere kwetsbaarheid van de partijen bij een woninghuurovereenkomst, met het feit dat de kandidaat-huurder meestal niet kan onderhandelen over de overeenkomst en met het feit dat de financiële inzet beperkter is voor dat soort van overeenkomst dan voor de andere huurovereenkomsten. De Waalse Regering voegt eraan toe dat de bestreden bepaling als legitiem doel heeft de in die bepaling bedoelde contracterende partijen te beschermen en dat zij evenredig is met dat doel, aangezien die partijen vrij blijven om na het ontstaan van hun geschil een beroep te doen op een arbiter.

A.7.3. In verband met het voormelde eerste verschil in behandeling antwoorden de verzoekende partijen dat een ruime verspreiding van modellen van huurovereenkomsten die een arbitragebeding bevatten, noch kan worden bekritiseerd, noch van dien aard is dat zij het aannemen van de bestreden bepaling verantwoordt.

Zij zijn eveneens van mening dat de financiële inzet van geschillen inzake woninghuurovereenkomsten niet stelselmatig beperkter is dan die van andere geschillen. Zij menen dat, zelfs indien dat het geval zou zijn, zulks niet zou volstaan om het bekritiseerde verschil in behandeling te verantwoorden, aangezien een arbitrageprocedure niet duurder is dan de gerechtelijke procedure. Zij voegen eraan toe dat een geschil inzake een woninghuurovereenkomst vaak voortvloeit uit een tekortkoming van de verhuurder die zijn verplichtingen niet uitvoert, zodat het argument dat is afgeleid uit een vermeende « verstoring van het contractuele evenwicht » tussen de verhuurder en de huurder, irrelevant is.

Wat het voormelde tweede verschil in behandeling betreft, zijn de verzoekende partijen van mening dat het profiel van de partijen bij een woninghuurovereenkomst niet noodzakelijk verschilt van het profiel van de personen die over een ander soort van huurovereenkomst onderhandelen.

*Ten aanzien van het derde middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de artikelen 13, 144, 146 en 159 van de Grondwet en met het rechtszekerheidsbeginsel*

A.8. De vereniging zonder winstoogmerk « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » en Olivier Domb zetten uiteen dat artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019, dat op 28 mei 2019 is bekendgemaakt, door de datum van inwerkingtreding van het decreet op 1 maart 2019 vast te stellen, zonder enige reden afbreuk doet aan de waarborg van niet-retroactiviteit. De verzoekende partijen merken op dat de parlementaire voorbereiding daarover geen uitleg bevat.

A.9. De Waalse Regering is van mening dat de retroactiviteit wordt verantwoord door een doel van algemeen belang, waarop is gewezen tijdens de parlementaire voorbereiding van de bestreden bepaling.

- B -

*Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de context ervan*

B.1.1. Bij artikel 16 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 2 mei 2019) wordt in het decreet van het Waalse Gewest van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 15 maart 2018) artikel 51/1 ingevoegd, dat bepaalt :

« § 1. Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, kunnen de partijen hun geschil in der minne schikken door middel van alternatieve geschillenbeslechtsprocedures zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

§ 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. Artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019 bepaalt :

« Dit decreet treedt in werking op 1 maart 2019, met uitzondering van artikel 17 dat op 1 september 2018 uitwerking heeft ».

B.2. Op het ogenblik van de inwerkingtreding van de voormelde bepalingen werd de « woninghuurovereenkomst » gedefinieerd als de « huurovereenkomst betreffende een roerend of onroerend goed of een gedeelte ervan bestemd om als woning te dienen, met uitsluiting van toeristische logies in de zin van het Waalse Toerismewetboek » (artikel 2, 1<sup>o</sup>, van het decreet van 15 maart 2018, vóór de wijziging ervan bij artikel 28 van het decreet van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, met het oog op de invoeging, in genoemd Wetboek, van het begrip microwoning »).

#### *Ten aanzien van het eerste middel*

#### *Wat betreft de bevoegdheid van het Hof*

B.3. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van onder meer de artikelen 33 en 35 van de Grondwet.

B.4. 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 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.5. 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 de inachtneming ervan.

B.6.1. Artikel 33 van de Grondwet bepaalt :

« Alle machten gaan uit van de Natie.

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

B.6.2. Die grondwetsbepaling strekt niet ertoe de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid en de deeltentiteiten te bepalen.

Het Hof is dus niet bevoegd om uitspraak te doen over de inachtneming van de regels die in die bepaling zijn vervat.

B.7. In zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 33 en 35 van de Grondwet, is het eerste middel onontvankelijk.

*Wat betreft de grond*

B.8. Het eerste middel is ook afgeleid uit de schending van artikel 146 van de Grondwet en van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

De verzoekende partijen voeren aan dat de decreetgever inbreuk maakt op de bevoegdheid van de federale wetgever door de mogelijkheid tot arbitrage inzake woninghuurovereenkomsten te beperken. Zij doen gelden dat artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 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.9.1. 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 scheidsrechters 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 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.9.2. 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.9.3. 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, nu 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.10.1. Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 staat het Waalse Gewest echter wel toe decretale bepalingen aan te nemen in een aangelegenheid die tot de bevoegdheid van de federale overheid 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.10.2. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever met de bestreden bepaling de bedoeling had om 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 specifiek aangewezen arbiter, zonder dat de partijen echter alle implicaties en gevolgen kennen, met name op praktisch en financieel vlak, die uit de invoeging 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.

Om die reden kunnen de partijen in het contract overeenkomen om hun geschil voor te leggen aan een of meerdere arbiters, maar over de aanwijzing ervan kan pas in overleg beslist worden op het moment dat het geschil zich voordoet » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1313/1, p. 5).

B.10.3. De bestreden bepaling past aldus in de doelstelling om de toegang tot de rechter in geschillen omtrent woninghuurovereenkomsten zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk te maken. In het licht van die doelstelling kon de decreetgever, 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.10.4. Volgens 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. Volgens artikel 1676, § 4, geldt die bepaling tenzij de wet anders bepaalt. In zoverre de federale wetgever aldus uitdrukkelijk toelaat bepaalde geschillen van arbitrage uit te sluiten, blijkt dat de geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent.

B.10.5. Aangezien de bestreden bepaling enkel geldt voor de geschillen inzake woninghuurovereenkomsten, is de weerslag op de federale aangelegenheid bovendien marginaal.

B.10.6. Aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is bijgevolg voldaan, zodat de decreetgever zijn bevoegdheid niet heeft overschreden door de bestreden bepaling aan te nemen.

B.11. Het eerste middel is niet gegrond.

*Ten aanzien van het tweede middel*

*Wat de ontvankelijkheid betreft*

B.12.1. Het tweede middel is afgeleid uit onder meer de schending, door artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018, van de artikelen 13 en 23 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met internationaalrechtelijke bepalingen.

B.12.2. Om te voldoen aan de vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, moeten de middelen van het verzoekschrift te kennen geven welke van de regels waarvan het Hof de naleving waarborgt, zouden zijn geschonden, alsook welke de bepalingen zijn die deze regels zouden schenden, en uiteenzetten in welk opzicht die regels door de bedoelde bepalingen zouden zijn geschonden.

B.12.3. In de uiteenzetting van het middel wordt niet uitgelegd in welk opzicht de bestreden bepaling de artikelen 13 en 23 van de Grondwet zou schenden.

B.13.1. Het tweede middel is ook afgeleid uit de schending, door artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018, van de artikelen 10, 11 en 146 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 20 en 21 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

B.13.2. Die bepalingen van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie betreffen de « gelijkheid voor de wet » en de « non-discriminatie ».

B.13.3. Artikel 51, lid 1, van hetzelfde Handvest bepaalt :

« De bepalingen van dit Handvest zijn gericht [...], uitsluitend wanneer zij het recht van de Unie ten uitvoer brengen, tot de lidstaten. Derhalve eerbiedigen zij de rechten, leven zij de beginselen na en bevorderen zij de toepassing ervan overeenkomstig hun respectieve bevoegdheden en met inachtneming van de grenzen van de bevoegdheden zoals deze in de Verdragen aan de Unie zijn toegeedeeld ».

B.13.4. Artikel 51/1, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 heeft niet als doel het recht van de Europese Unie ten uitvoer te leggen.

Het kan dus niet onverenigbaar worden geacht met de artikelen 20 en 21 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

B.14.1. Het tweede middel is ook afgeleid uit de schending, door artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 1, 2 en 7 van de Universele Verklaring van de rechten van de mens, aangenomen op 10 december 1948 door de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties.

B.14.2. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet hebben een algemene draagwijdte. Zij verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan : de grondwettelijke regels van de gelijkheid en van de niet-discriminatie zijn toepasselijk ten aanzien van alle rechten en alle vrijheden, met inbegrip van die welke voortvloeien uit internationale verdragen die België binden.

B.14.3. De Universele Verklaring van de rechten van de mens is geen internationaal verdrag dat België bindt.

B.15. In zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 13 en 23 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met internationaalrechtelijke bepalingen, alsook van de artikelen 10, 11 en 146 van de Grondwet, voor zover zij in samenhang worden gelezen met de artikelen 20 en 21 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en met de artikelen 1, 2 en 7 van de Universele Verklaring van de rechten van de mens, is het tweede middel onontvankelijk.

*Wat de grond betreft**De twee verschillen in behandeling*

B.16.1. Uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt dat het is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 een verschil in behandeling doet ontstaan tussen twee categorieën van personen die een contractuele rechtsverhouding onderhouden die tussen hen aanleiding kan geven tot een geschil van vermogensrechtelijke aard : enerzijds, diegenen die, nog vóór het ontstaan van een dergelijk geschil, met toepassing van de artikelen 1676, § 1, en 1681 van het Gerechtelijk Wetboek op geldige wijze kunnen overeenkomen het aan arbitrage voor te leggen en, anderzijds, diegenen die zich niet op geldige wijze door een dergelijke overeenkomst kunnen binden omdat die krachtens de bestreden bepaling voor niet-geschreven wordt gehouden.

B.16.2. Uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt eveneens dat het is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat dezelfde bepaling van het decreet van 15 maart 2018 een verschil in behandeling doet ontstaan tussen twee categorieën van personen die door een huurovereenkomst zijn gebonden : enerzijds, diegenen die partij zijn bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018, die, vóór het ontstaan van een geschil met betrekking tot de uitvoering van die overeenkomst, niet op geldige wijze kunnen overeenkomen dat geschil aan een arbiter voor te leggen, aangezien een dergelijk beding krachtens de bestreden bepaling voor niet-geschreven wordt gehouden, en, anderzijds, de partijen bij elke andere huurovereenkomst die wel op geldige wijze zouden kunnen overeenkomen elk dergelijk geschil aan een arbiter voor te leggen nog vooraleer dat geschil zich voordoet.

B.17.1. Artikel 1676, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, vervangen bij artikel 4 van de wet van 24 juni 2013 « tot wijziging van het zesde deel van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de arbitrage » (hierna : de wet van 24 juni 2013), bepaalt :

« Ieder geschil van vermogensrechtelijke aard kan het voorwerp van een arbitrage uitmaken. Niet-vermogensrechtelijke geschillen die vatbaar zijn voor dading, kunnen eveneens het voorwerp van een arbitrage uitmaken ».

B.17.2. Artikel 1681 van het Gerechtelijk Wetboek, vervangen bij artikel 10 van de wet van 24 juni 2013, bepaalt :

« Een arbitrageovereenkomst is 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 ».

B.18.1. 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.18.2. Een verschil in behandeling in aangelegenheden waar de gemeenschappen en de gewesten over eigen bevoegdheden beschikken, is het mogelijke gevolg van een onderscheiden beleid, dat is toegelaten door de autonomie die hun door of krachtens de Grondwet is toegekend. Een zodanig verschil kan op zich niet geacht worden strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Die autonomie zou geen betekenis hebben, mocht een verschil in behandeling tussen adressaten van regels die in eenzelfde aangelegenheid in de verschillende gemeenschappen en gewesten toepasselijk zijn, als zodanig geacht worden strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.18.3. Die autonomie zou ook geen betekenis hebben indien een verschil in behandeling tussen de adressaten van regels die in een gewestelijke aangelegenheid door de bevoegde overheid zijn aangenomen en de adressaten van regels die in een federale aangelegenheid door de bevoegde overheid zijn aangenomen, geacht werd strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.19.1. Om de bestaanbaarheid van een wetskrachtige norm met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet te beoordelen, onderzoekt het Hof eerst of de categorieën van personen ten aanzien van wie een ongelijkheid wordt aangevoerd, in voldoende mate vergelijkbaar zijn.

B.19.2. Enkel in zoverre zij betrekking heeft op personen die de adressaten zijn van door het Waalse Gewest uitgevaardigde regels, is de situatie van de in B.16.1 vermelde eerste categorie van personen ten aanzien van de bestreden maatregel vergelijkbaar met de situatie van de categorie van personen waarop artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 van toepassing is.

B.19.3. Het is enkel in zoverre zij betrekking heeft op partijen bij een huurovereenkomst waarvan de regeling tot de bevoegdheid van het Waalse Gewest behoort, dat de situatie van de in B.16.2 vermelde tweede categorie van personen, ten aanzien van de bestreden maatregel, vergelijkbaar is met de situatie van de categorie van personen waarop artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 van toepassing is.

B.20.1. Luidens artikel 1676, § 4, van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 4 van de wet van 24 juni 2013, geldt paragraaf 1 van artikel 1676 van dat Wetboek, « behoudens waar de wet anders voorziet ».

B.20.2. De in artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 vervatte regel wordt noodzakelijk geacht om misbruiken door zowel verhuurders als huurders te beperken, en om hen te beschermen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1313/1, p. 6).

Huurovereenkomsten bevatten immers vaak een arbitragebeding dat de partijen ertoe dwingt hun geschillen aan een specifiek aangewezen arbiter voor te leggen, terwijl die partijen niet alle - met name praktische en financiële - gevolgen inzien van een dergelijk beding en van het beroep op een arbitrageprocedure (*ibid.*, pp. 5-6).

De bestreden bepaling belet de partijen bij een woninghuurovereenkomst evenwel niet om na het ontstaan van een geschil overeen te komen dat geschil aan een arbiter voor te leggen (artikel 51/1, § 2, eerste lid, van het decreet van 15 maart 2018).

B.20.3. Uit het voorgaande vloeit voort dat het verschil in behandeling, in zoverre het tweede middel het Hof noopt tot het vergelijken van de situatie van partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018 met de situatie van de in B.16.1 en B.16.2 en in B.19.2 en B.19.3 bedoelde andere personen, niet zonder redelijke verantwoording is.

B.21. In die mate is het tweede middel niet gegrond.

#### *De identieke behandeling*

B.22. Uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt ten slotte dat het ook is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 de partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018 op dezelfde wijze zou behandelen als de partijen bij andere overeenkomsten die een arbitragebeding bevatten dat ook voor niet-geschreven zou worden gehouden omdat het is overeengekomen vóór het ontstaan van het geschil waarbij die partijen tegenover elkaar staan.

B.23. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie verzet er zich tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de betwiste maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

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 geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.24. Het onderzoek van de bestaanbaarheid van een wetsbepaling met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie houdt met name de nauwkeurige identificatie in van de twee categorieën van personen die het voorwerp van de bekritiseerde identieke behandeling uitmaken.



De uiteenzetting van het middel waarin een identieke behandeling wordt bekritiseerd, moet dus de elementen bevatten die voor die identificatie nodig zijn. Het staat niet aan het Hof de grondwettigheid te onderzoeken van een gelijke behandeling van twee categorieën van personen waarvan het zelf de contouren zou moeten bepalen aangezien die bepaling in het middel niet wordt gedaan.

B.25. De uiteenzetting van het tweede middel maakt het het Hof niet mogelijk de overeenkomsten te identificeren die zijn gesloten door de personen van de in B.22 bedoelde tweede categorie, van wie de situatie wezenlijk zou verschillen van die van de partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018.

B.26. In zoverre het betrekking heeft op een identieke behandeling, is het tweede middel niet ontvankelijk.

#### *Ten aanzien van het derde middel*

B.27. Uit de uiteenzetting van het verzoekschrift blijkt dat het derde middel enkel betrekking heeft op artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019 in zoverre de regel die erin is vervat, van toepassing is op artikel 16 van hetzelfde decreet.

B.28. Luidens artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019, dat in het *Belgisch Staatsblad* van 28 mei 2019 is bekendgemaakt, « treedt » artikel 16 van dat decreet « in werking op 1 maart 2019 ».

B.29. Het middel is afgeleid uit de schending van onder meer de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel, doordat de bestreden bepaling terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, dat artikel 51/1, § 2, tweede lid, in het decreet van 15 maart 2018 invoegt.

B.30.1. Het rechtszekerheidsbeginsel verbiedt de wetgever om zonder objectieve en redelijke verantwoording afbreuk te doen aan het belang van de rechtssubjecten om in staat te zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen te voorzien.

B.30.2. De niet-retroactiviteit van de wetten is een waarborg die tot doel heeft rechtsonzekerheid te voorkomen. Die waarborg vereist dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende de gevolgen van een bepaalde handeling in redelijke mate kan voorzien op het ogenblik dat die handeling wordt gesteld. De terugwerkende kracht is enkel verantwoord indien die absoluut noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang.

B.31.1. Tijdens de parlementaire voorbereiding van het decreet van 2 mei 2019 werd de tekst die aan de oorsprong van artikel 18 van dat decreet ligt, als volgt toegelicht :

« De in artikel 17 bedoelde bepaling dient in werking te treden op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 15 maart 2018 opdat huurovereenkomsten in de tussentijd niet verkeerd worden getroffen door die indexsprong » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1313/1, p. 6).

B.31.2. Die toelichting heeft enkel betrekking op de terugwerkende kracht die aan artikel 17 van het decreet van 2 mei 2019 is verleend.

Zij bevat geen enkel gegeven in verband met de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang die de terugwerkende kracht die aan artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, dat artikel 51/1, § 2, tweede lid, in het decreet van 15 maart 2018 invoegt, is verleend, objectief en redelijk kan verantwoorden.

In haar bij het Hof ingediende memories verstrekt de Waalse Regering evenmin een verantwoording voor de voormelde terugwerkende kracht.

B.32. In zoverre het terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, is artikel 18 van dat decreet niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel.

B.33. In die mate is het derde middel gegrond.

Derhalve dient artikel 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 te worden vernietigd in zoverre het terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van dat decreet.

Aangezien het onderzoek van de bestaanbaarheid van de bestreden bepaling met de andere in het middel aangevoerde normen geen aanleiding zou kunnen geven tot een ruimere vernietiging, dient daartoe niet te worden overgegaan.

Om die redenen,

het Hof

- vernietigt artikel 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst » in zoverre het terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van dat decreet;

- 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 4 maart 2021.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût