



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 150/2022
van 17 november 2022
Rolnummer : 7657**

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 237, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, gesteld door de Vrederechter van het kanton Elsene.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Nihoul en L. Lavrysen, en de rechters T. Giet, Y. Kherbache, T. Detienne, E. Bribosia en W. Verrijdt, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter P. Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 21 oktober 2021, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 25 oktober 2021, heeft de Vrederechter van het kanton Elsene de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode (ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode) de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet, in zoverre die bepaling het de verhuurders die rechtspersonen zijn niet mogelijk maakt om voor persoonlijke bewoning de huurovereenkomst op te zeggen aan de huurder van een woning (hoofdverblijfplaats), terwijl die opzeggingsmogelijkheid bestaat voor de verhuurders die natuurlijke personen zijn ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de bv « La Prévoyance Funéraire », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J.-P. Gobiet en Mr. J. Sambon, advocaten bij de balie te Brussel;
- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Sohier, advocaat bij de balie te Brussel.

Bij beschikking van 21 september 2022 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers T. Detienne en W. Verrijdt 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 12 oktober 2022 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 12 oktober 2022 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. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Een begrafenisonderneming, die een onroerend goed heeft verworven waarvoor een huurovereenkomst met betrekking tot een hoofdverblijfplaats lopende was, wil een einde maken aan de huurovereenkomst en brengt de huurder van die intentie op de hoogte op 14 februari 2020. Er werd hem kennisgegeven van een opzeggingstermijn van zes maanden, omdat de verhurende onderneming de intentie heeft om het goed persoonlijk te betrekken.

De Vrederechter van het kanton Elsene, de verwijzende rechter, bij wie het verzoekschrift van 11 augustus 2020 aanhangig is gemaakt, stelt zich vragen bij de mogelijkheid voor een rechtspersoon om een huurovereenkomst met betrekking tot een hoofdverblijfplaats op te zeggen voor persoonlijke betrekking. Bijgevolg stelt hij de bovenvermelde prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1. De begrafenisonderneming, verzoekende partij voor de verwijzende rechter, betoogt dat de opzegging voor persoonlijke betrekking altijd is erkend voor de rechtspersonen. Die regeling bestond al in de wet van 22 december 1989 « op de bescherming van de gezinswoning ». In 1993 had het Hof van Cassatie geoordeeld dat artikel 4, § 1, *a*), van de voormelde wet, dat de opzegging voor persoonlijke betrekking verankerde, niet beperkt was tot enkel de natuurlijke personen (Cass., 17 september 1993, *Arr. Cass.*, 1993, nr. 335). De wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur » (hierna : de wet van 20 februari 1991) heeft die mogelijkheid behouden, zonder iets eraan te wijzigen. De parlementaire voorbereiding van die wet bevestigt dat een persoonlijke betrekking door een rechtspersoon, de vestiging van een maatschappelijke zetel, van een filiaal of van een centrum van werkzaamheden kan beogen. De verzoekende partij voor de verwijzende rechter merkt op dat er heel wat rechtspraak en rechtsleer in die zin bestaat. Ten slotte heeft de Brusselse Huisvestingscode, sinds de regionalisering van de aangelegenheid, die interpretatie evenmin gewijzigd, omdat de parlementaire voorbereiding ervan uitdrukkelijk vermeldt dat de beginselen die vroeger van toepassing waren, worden behouden. Hiermee wordt uiteraard de opzegging voor persoonlijke betrekking bedoeld.

Om die redenen is de verzoekende partij voor de verwijzende rechter van mening dat de prejudiciële vraag op een kennelijk verkeerde premisse is gebaseerd en, bijgevolg, geen antwoord behoeft.

A.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering herinnert eraan dat de in het geding zijnde bepaling is ingevoerd bij de ordonnantie van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », die geen enkele verandering heeft doorgevoerd aan de beginselen betreffende de huurovereenkomst met betrekking tot een hoofdverblijfplaats.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering betoogt dat de prejudiciële vraag zonder voorwerp moet worden verklaard aangezien de verhuurders die rechtspersonen zijn zich in dezelfde situatie bevinden als de verhuurders die natuurlijke personen zijn. Zij kunnen, net zoals die laatsten, het goed persoonlijk betrekken, namelijk door hun zetels of hun kantoren erin te vestigen. Dat wordt uitdrukkelijk erkend in de parlementaire voorbereiding van de wet van 20 februari 1991, evenals in een omvangrijke rechtspraak. De enige voorwaarde die voor een dergelijke bestemming wordt opgelegd, is de uitvoerbaarheid ervan ten aanzien van de stedenbouwkundige bestemming van het goed. Enkel wat betreft de betrekking door de « familie » van de rechtspersonen is er geen overeenstemming met de situatie van de natuurlijke personen. Niettemin is er, zelfs in dat geval, geen discriminatie, aangezien de rechtspersonen, per definitie, geen familie hebben.

- B -

B.1. Artikel 237, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed zouden kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet, op verzoek van de huurder, de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet binnen een termijn van twee maanden, te rekenen van de kennisgeving ervan, aan dit verzoek voldoen, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet, op straffe van verval, uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren, de betrekking van het goed niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van voortijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken ».

B.2. De beëindiging van de huurovereenkomst voor persoonlijke en werkelijke betrekking van het verhuurde goed was reeds in dezelfde bewoordingen voorzien in artikel 4, eerste lid, a), van de wet van 22 december 1989 « op de bescherming van de gezinswoning ». Op 17 september 1993 heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat :

« [...] de rechtspersoon niet uitgesloten is van de toepassing van art. 4, alinea 1a van de wet van 22 december 1989,

[...]

Overwegende dat artikel 4, alinea 1, a, van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning de ‘ verhuurder ’ of de ‘ verkrijger ’ toelaat onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de wettelijke huurverlenging, zonder die mogelijkheid te beperken tot enkel natuurlijke personen » (Cass., 17 september 1993, *Arr. Cass.*, 1993, nr. 335).

Die beëindiging werd behouden door artikel 3, § 2, van de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ». De parlementaire voorbereiding van die wet vermeldt :

« Littera a neemt de klassieke bepaling betreffende de persoonlijke bewoning van het goed over die is gesteld in artikel 4, § 1, van de wet van 22 december 1989.

Er moet worden opgemerkt dat de persoonlijke en werkelijke bewoning van het goed ook kan worden beschouwd uit hoofde van een verhuurder-rechtspersoon die voornemens is zijn zetel in het gehuurde goed te vestigen » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/1, p. 13).

Ingevolge de overdracht van de bevoegdheid inzake de woninghuurovereenkomsten aan de gewesten, heeft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest de ordonnantie van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst » aangenomen, die werd opgenomen in Titel XI van de Brusselse Huisvestingscode en die in werking is getreden op 1 januari 2018. De in het geding zijnde bepaling, die de beëindiging voor persoonlijke en werkelijke betrekking van het verhuurde goed betreft, werd eveneens overgenomen, zonder wezenlijke wijziging. De parlementaire voorbereiding van de bepaling vermeldt :

« De principes inzake de duur van de huurovereenkomst zijn, algemeen, die welke golden onder de toepassing van de wet van 20 februari 1991.

[...]

§§ 2 tot 4 bevatten de redenen voor verbreking zoals reeds bekrachtigd door artikel 3, §§ 2 tot 4, van de wet van 20 februari 1991 » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, pp. 39-40).

B.3. Aan het Hof wordt een vraag gesteld over de bestaanbaarheid van de in het geding zijnde bepaling met de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet, in die zin geïnterpreteerd dat

zij aan de verhuurders die rechtspersonen zijn niet toelaat om voor persoonlijke en werkelijke betrekking de huurovereenkomst op te zeggen aan een huurder van een woning-hoofdverblijfplaats.

B.4. Het komt in de regel aan de verwijzende rechter toe de bepalingen die hij toepast te interpreteren, onder voorbehoud van een kennelijk verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepaling.

B.5. Uit de in B.2 vermelde elementen blijkt dat de beëindiging voor persoonlijke en werkelijke betrekking van het verhuurde goed, zoals die is verankerd in de in het geding zijnde bepaling, zowel door een natuurlijke persoon als door een rechtspersoon kan worden toegepast.

B.6. De prejudiciële vraag berust op een kennelijk verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepaling. Bijgevolg heeft de prejudiciële vraag geen antwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 17 november 2022.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Nihoul