

Rolnummer 2447
Arrest nr. 67/2003 van 14 mei 2003

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende de artikelen 10, 13 en 201 van de Waalse Huisvestingscode, ingevoerd bij het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998, gesteld door de vrederechter van het eerste kanton Charleroi.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en A. Arts, en de rechters L. François, P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman en E. Derycke, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 2 mei 2002 in zake F. Bondroit en M.-P. Binse tegen J. Varga, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 22 mei 2002, heeft de vrederechter van het eerste kanton Charleroi de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Zijn de artikelen 10, 13 en 201 van het decreet van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, doordat zij leiden tot een ambtshalve nietigheid van de huurovereenkomst in geval van het ontbreken van de voorafgaande uitreiking van de verhuurvergunning vóór het sluiten van een huurovereenkomst, vergunning die slechts wordt gegeven indien de woning voldoet aan de minimale gezondheidsnormen vastgesteld bij het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999, niet in strijd met artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, dat, ingeval het verhuurde goed niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals voorgeschreven bij het koninklijk besluit van 8 juli 1997, als mogelijke sanctie, naar keuze van de huurder, leidt tot, hetzij de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van het eerste lid van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, hetzij de opzegging van de overeenkomst met schadeloosstelling ? »

Bij beschikking van 19 juni 2002 heeft het Hof de prejudiciële vraag geherformuleerd als volgt :

« Schendt artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, in zoverre het als sanctie, naar keuze van de huurder, ingeval het verhuurde goed niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals voorgeschreven bij het koninklijk besluit van 8 juli 1997, voorziet in, hetzij de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de voormelde vereisten, hetzij in het opzeggen van de overeenkomst met schadeloosstelling, en schenden de artikelen 10, 13 en 201 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, in zoverre zij leiden tot een ambtshalve nietigheid van de huurovereenkomst in geval van het ontbreken van de voorafgaande uitreiking van de verhuurvergunning, artikel 39 van de Grondwet en artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ? »

Memories zijn ingediend door :

- de Vlaamse Regering;
- F. Bondroit en M.-P. Binse, samenwonende te 6032 Mont-sur-Marchienne, rue Hector Denis 50;
- de Waalse Regering.

F. Bondroit en M.-P. Binse hebben een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 19 maart 2003 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
 - . Mr. P. Rousseaux, advocaat bij de balie te Charleroi, voor F. Bondroit en M.-P. Binse;
 - . Mr. D. Libin, advocaat bij de balie te Luik, voor de Waalse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en A. Alen verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De voorschriften van de bijzondere wet op het Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden in acht genomen.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

Op 26 juni 2001 richt de huurder van een onroerend goed, bewoond op grond van een huurovereenkomst die op 15 januari 2000 voor een duur van drie jaar werd gesloten, een opzeggingsbrief aan de eigenaars waarin hij hen meedeelt dat hij de huurovereenkomst verbreekt wegens redenen die verband houden met de ongezondheid van het gehuurde pand. De eigenaars, eisers in het hoofdgeding voor de feitenrechter, antwoorden aan de huurder dat de opzeggingstermijn pas kon ingaan op 1 juli 2001 om te eindigen op 30 september 2001.

Op 29 augustus 2002 dienen de eigenaars een verzoekschrift in dat ertoe strekt op 31 juli 2001 de ontbinding uit te spreken van de huurovereenkomst tussen de partijen ten nadele van de verweerder in het hoofdgeding, de ontruiming te bevelen en in voorkomend geval zijn uitdrijving alsmede de betaling van diverse schadevergoedingen.

In een tegenvordering stelt de verweerder, die verwijst naar de op de terechtzitting neergelegde vergunning die slechts geldig is vanaf 23 oktober 2001, dat hij de vernietiging van die huurovereenkomst vordert omdat de eigenaars op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst niet de verhuurvergunning van het college van burgemeester en schepenen hadden verkregen.

De eisers in het hoofdgeding verzoeken de rechter derhalve aan het Arbitragehof de bovenvermelde vraag te stellen.

III. In rechte

- A -

Standpunt van de eisers voor de verwijzende rechter

A.1.1. De artikelen 10, 13 en 201 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, in zoverre zij de nietigheid ambtshalve van de huurovereenkomst

teweegbrengen indien voorafgaandelijk geen verhuurvergunning is uitgereikt, schenden artikel 39 van de Grondwet en artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, in zoverre het, naar keuze van de huurder, als sanctie voorziet in hetzij de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de bij de wet voorgeschreven vereisten, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding, schendt daarentegen de voormelde grondwettelijke en wettelijke bepalingen niet.

A.1.2. De eisers voor de feitenrechter stellen dat de federale overheid immers over de bevoegdheid beschikt om de kwaliteit van de woningen te regelen onder verschillende aspecten, onder meer dat van de openbare veiligheid (bescherming tegen brand) en dat van de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder, ook wanneer de verhuring betrekking heeft op een goed bestemd als woning voor de huurder. Zo kan de overheid de vereisten bepalen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waaraan een woning moet voldoen om te kunnen worden verhuurd. Bijgevolg, zo stellen de eisers voor de feitenrechter nog, hebben de gewesten, wanneer zij bepalingen betreffende de kwaliteit van de woningen aannemen, in beginsel niet de bevoegdheid om rechtstreeks de huurvoorwaarden of de verhuurvoorwaarden te formuleren, behoudens indien de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde behandeling leent, overeenkomstig de vereisten van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Te dezen moet men ervan uitgaan dat de gewestwetgeving die aan de rechter de bevoegdheid geeft om de nietigheid van een huurovereenkomst uit te spreken - wat de bijzondere wet niet toestaat - geen niet-marginaal karakter heeft en dat de gewestwetgeving te dezen dus de artikelen 39 van de Grondwet en 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen schendt.

Standpunt van de Waalse Regering

A.2.1. De Waalse Regering beweert dat geen van beide wetgevingen - de federale en de gewestelijke - de artikelen 39 van de Grondwet en 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen schendt. De twee mechanismen zijn aangenomen, enerzijds door de federale wetgever, anderzijds door de gewestwetgever, zonder dat men enige tegenstrijdigheid tussen de uitgevaardigde bepalingen kan waarnemen, die passen in een regeling die perfect coherent is binnen het Belgisch institutioneel kader.

A.2.2. Tot staving van die stelling merkt de Waalse Regering op dat geen enkel van de bedoelde artikelen van het decreet van het Waalse Gewest (de artikelen 10, 13 en 201) voorziet in een ambtshalve nietigheid van de huurovereenkomst in het geval waarin vooraf geen verhuurvergunning is uitgereikt.

De Regering legt vervolgens uit waarin die vergunning bestaat.

De eigenaar van gemeenschappelijke woningen, van kleine eengezinswoningen of van gebouwen die aanvankelijk niet voor bewoning waren bestemd maar wel voor woondoeleinden worden gebruikt, die dergelijke woningen te huur wil aanbieden als hoofdverblijfplaats, voor zover zij zich bevinden in gebouwen die sedert ten minste twintig jaar bestaan (artikel 9 van de Waalse Huisvestingscode), moet, alvorens ze te huur aan te bieden, een verhuurvergunning verkrijgen.

De verhuurvergunning wordt afgegeven binnen vijftien dagen na de verklaring van tehuurstelling op voorwaarde dat een attest wordt voorgelegd, uitgaande van een hiertoe door de Waalse Regering erkende persoon, waaruit blijkt dat na onderzoek de woning die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt, beantwoordt aan de voorwaarden inzake huisvesting welke zijn vastgesteld bij artikel 10 van de Waalse Huisvestingscode (artikel 11 van de Waalse Huisvestingscode).

Indien de woning niet beantwoordt aan de voorwaarden vastgesteld bij voormeld artikel 10, kan de vergunning evenwel voorlopig worden afgegeven indien de woning onderworpen is aan een renovatiehuurovereenkomst (artikel 12 van de Waalse Huisvestingscode).

Voor het geval waarin de voorwaarden inzake huisvesting welke zijn bepaald in artikel 10 van de Waalse Huisvestingscode niet meer zijn vervuld, en onverminderd artikel 201 van dezelfde Code, richt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning is gelegen of, in geval van niet-optreden van het

college, de Waalse Regering, tot de verhuurder, na advies van een ambtenaar die bevoegd is om de niet-inachtneming van de voormelde bepalingen op te sporen en vast te stellen, een ingebrekestelling waarbij de verhuurder wordt aangemaand binnen een welbepaalde termijn de maatregelen te nemen die nodig zijn om de voorwaarden van artikel 10 van de Waalse Huisvestingscode te vervullen.

Indien de verhuurder niet op gunstige wijze reageert op de ingebrekestelling, gaat het college van burgemeester en schepenen of, bij ontstentenis, de Waalse Regering, dan over tot de intrekking van de verhuurvergunning.

De Waalse Regering heeft op 25 februari 1999 een besluit genomen (gewijzigd op 13 december 2001) waarbij bijzondere voorschriften worden bepaald voor gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden.

De bepalingen van dat besluit leggen de normen vast betreffende de waarborg van onschendbaarheid van de woning en eerbiediging van het privé-leven, de opdrachten van de enquêteurs, de procedure met betrekking tot het verkrijgen van het conformiteitsattest en het uitreiken van de verhuurvergunning alsmede de controles en de sancties. Wat dit laatste punt betreft, voorziet het besluit niet in « een ambtshalve nietigheid van de huurovereenkomst in geval van het ontbreken van de voorafgaande uitreiking van de verhuurvergunning ».

Ten slotte, voor het geval waarin een woning beoogd door de procedure voor het verkrijgen van een verhuurvergunning daadwerkelijk te huur wordt aangeboden zonder dat voorafgaandelijk die vergunning is verkregen, wordt de verhuurder de sanctie opgelegd van een boete en, in geval van herhaling, eventueel een gevangenisstraf (artikel 201 van de Waalse Huisvestingscode).

Het hiervoor beschreven mechanisme regelt de betrekkingen tussen de eigenaars van te huur aangeboden woningen en de openbare overheden, en dit met inachtneming van de wil om een recht op behoorlijke huisvesting in werking te stellen, overeenkomstig artikel 23 van de Grondwet.

De voormelde bepalingen passen volkomen in het kader van de gewestbevoegdheden zoals bepaald bij artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

A.2.3. In het systeem dat is ingevoerd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, is het de huurder die het initiatief neemt ten aanzien van de verhuurder, in het kader van de contractuele verhouding van de huurovereenkomst, voor de inachtneming van de verplichting, ten laste van de verhuurder, om een onroerend goed te verhuren dat moet beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Dat artikel 2 regelt de private betrekking tussen de verhuurder en de huurder om laatstgenoemde te beschermen in een machtsverhouding die *a priori* voor hem ongunstig is binnen de wederzijds bindende relatie van de huurovereenkomst. De huurder, wanneer het verhuurde goed niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals voorgeschreven bij het koninklijk besluit van 8 juli 1997, heeft de keuze om hetzij de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met die voorwaarden, hetzij de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding te vorderen. De staat waarin het verhuurde goed zich bevindt, wordt beoordeeld op het ogenblik van de ingenottreding door de huurder. Ten slotte kan de huurder tijdens de uitvoering van de werken, in voorkomend geval, een vermindering van de huur genieten, die door de rechter wordt toegekend.

In het Waalse Gewest worden de voorwaarden waaraan de woning moet beantwoorden met het oog op de toekenning van een verhuurvergunning of het behoud hiervan, op ieder ogenblik beoordeeld door de openbare overheden, volgens een onderzoeksprocedure die in de teksten is vastgelegd.

Beide mechanismen werden aangenomen, enerzijds, door de federale wetgever en, anderzijds, door de gewestwetgever, met strikte inachtneming van hun respectieve bevoegdheden, zonder dat ook maar enige tegenstrijdigheid kan worden vastgesteld tussen de uitgevaardigde bepalingen die, in hun geheel, behoren tot een volkomen coherent systeem binnen de Belgische institutionele context.

Het betreft een procedure van administratieve aard, uitgewerkt door de gewestwetgever in het kader van de inwerkingstelling van grondwettelijke regels met betrekking tot een behoorlijke huisvesting voor eenieder, via een beleid inzake politie van woongelegenheden.

Standpunt van de Vlaamse Regering

A.3.1. De Vlaamse Regering beweert van haar kant dat het de federale wet is die de artikelen 39 van de Grondwet en 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen schendt, vermits de federale wetgever enkel bevoegd is om, in de vorm van huurregelingen, basiskwaliteitsnormen uit te vaardigen, dat wil zeggen kwaliteitsnormen die gemeen zijn aan een categorie van gebouwen zonder dat daarbij in acht wordt genomen welke de bestemming ervan is, terwijl de gewesten bevoegd zijn voor het regelen van de kwaliteitsnormen die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, dat wil zeggen voor woonkwaliteitsnormen. Hieruit volgt dat van de twee tegenstrijdige wetgevingen, de federale wetgeving moet worden geweerd.

A.3.2. Na te hebben herinnerd aan de inhoud van de verschillende in het geding zijnde bepalingen, toont de Vlaamse Regering, tot staving van haar stelling, aan dat de door het Waalse Gewest uitgevaardigde regels maatregelen zijn die betrekking hebben op de huisvesting in de zin van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. De Vlaamse Regering wijst erop dat het Arbitragehof in de arresten nrs. 73/98 en 40/99 eraan heeft herinnerd dat de huisvesting en de politie van woongelegenheden gewestelijke aangelegenheden zijn, en dat de uitoefening van die bevoegdheden geen inbreuk maakt op de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele verhoudingen tussen de huurder en de verhuurder bij het verhuren van een goed te regelen, vermits de weerslag van de in het geding zijnde bepalingen op de contractuele regeling onder de bevoegdheid van die overheid blijft.

A.3.3. De Vlaamse Regering is daarentegen van mening dat de federale wetgeving ook maatregelen betreffende de huisvesting bevat, en inzonderheid sedert de wijziging van artikel 2 van de wet betreffende de huurovereenkomsten door de wet van 13 april 1997.

Ondervraagd door de Minister van Justitie over de federale bevoegdheid in die aangelegenheid, had de Raad van State geantwoord dat de gewestbevoegdheden geen afbreuk deden aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen. De Vlaamse Regering is van mening dat de redenering van de Raad van State niet kan worden gevolgd. De vage, nergens omschreven en hoe dan ook niet meer dan residuaire federale bevoegdheid inzake burgerlijk recht in het algemeen of huurrecht in het bijzonder, kan immers bezwaarlijk de bevoegdheidsrechtelijke grondslag vormen om maatregelen te nemen die kennelijk, bewust en evident huisvestingsmaatregelen zijn, dat wil zeggen een aangelegenheid die uitdrukkelijk naar de gewesten is overgeheveld. Met andere woorden, de federale overheid is slechts bevoegd om, in de vorm van huurregelingen, basiskwaliteitsnormen uit te vaardigen, dat wil zeggen kwaliteitsnormen die gemeen zijn aan een categorie van gebouwen zonder dat daarbij in acht wordt genomen welke de bestemming ervan is, terwijl de gewesten bevoegd zijn voor het regelen van de kwaliteitsnormen die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, dat wil zeggen voor woonkwaliteitsnormen.

- B -

B.1.1. De artikelen 10, 13 en 201 van de Waalse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 1 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, bepalen :

« Art. 10. Vóór de verhuurder een in deze afdeling bedoelde woning te huur aanbiedt, moet hij in het bezit zijn van een verhuurvergunning. Voor die woningen moet :

1° aan de door de Regering vastgelegde minimale gezondheidsnormen worden voldaan, overeenkomstig artikel 3;

2° de gemeenteverordeningen met betrekking tot de gezondheid en de brandveiligheid in acht worden genomen;

3° de onschendbaarheid van de woning en de bescherming van het privé-leven worden gewaarborgd, inzonderheid via een stelsel waarbij de lokalen voor individueel gebruik en de brievenbussen op slot kunnen worden gedaan. »

« Art. 13. Als de in artikel 10 bedoelde voorschriften niet worden nageleefd en onverminderd artikel 201 richt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is, of de Regering, zo het college verzuimt op te treden, aan de verhuurder, na advies van één van de in artikel 5 bedoelde ambtenaren of personeelsleden, een aanmaning waarbij hem bevolen wordt binnen een termijn van achtenveertig uur tot zes maanden alles in het werk te stellen om bovenvermelde voorschriften alsnog na te leven.

Indien de verhuurder geen gevolg geeft aan de in het eerste lid bedoelde aanmaning, wordt de verhuurvergunning door het college van burgemeester en schepenen, of, zo het college verzuimt op te treden, door de Regering ingetrokken. »

« Art. 201. § 1. Er wordt een boete van 100 tot 1.000 BEF opgelegd aan :

1° elke eigenaar, vruchtgebruiker, huurder, bewoner of bewaker die toelaat dat panden worden bewoond die de burgemeester of de Regering onbewoonbaar verklaard hebben of waartoe hij/ze de toegang ontzegd hebben;

2° de verhuurder die ofwel :

a. een in artikel 10 bedoelde woning verhuurt of te huur aanbiedt zonder een verhuurvergunning te hebben gekregen;

b. na het krijgen van een verhuurvergunning, een door of krachtens de artikelen 10 en volgende vastgestelde bepaling overtreedt;

3° elke persoon die de in artikel 5 bedoelde ambtenaren of technisch beambten belet hun opdrachten uit te voeren.

§ 2. Een gevangenisstraf van 8 dagen tot één jaar en een boete van 1.000 tot 10.000 BEF, of slechts één van beide straffen wordt opgelegd aan :

1° elke persoon die recidiveert binnen vijf jaar na een krachtens § 1 opgelopen veroordeling;

2° elke verhuurder die een woning verhuurt of te huur aanbiedt hoewel de verhuurvergunning werd geweigerd of ingetrokken. »

B.1.2. Bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur is in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, na artikel 1762bis, een afdeling II ingevoegd met als opschrift

« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », die van toepassing is « op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt » en waarvan artikel 2, aangevuld sedert de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, bepaalt :

« Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, 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. »

B.2.1. Krachtens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn « de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid » gewestelijke aangelegenheden.

B.2.2. Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.

Enerzijds, komt het de decreetgever toe de categorieën van woningen te bepalen ten aanzien waarvan hij zijn bevoegdheid uitoefent, te dezen gemeenschappelijke woningen, kleine eengezinswoningen en gebouwen die, hoewel aanvankelijk niet voor bewoning bestemd en voor zover ze deel uitmaken van gebouwen die minstens twintig jaar oud zijn, als woningen worden gebruikt en als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur aangeboden. Anderzijds, doet een

dergelijke bevoegdheidsuitoefening geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele verplichtingen van de huurder en de verhuurder te bepalen.

B.3.1. De prejudiciële vraag gaat uit van de veronderstelling dat het ontbreken van de door de Waalse wetgeving vereiste verhuurvergunning de nietigheid van de huurovereenkomst tot gevolg heeft. Dat gevolg zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

B.3.2. Uit het onderzoek van de parlementaire voorbereiding van zowel het decreet van 6 april 1995 als van het in het geding zijnde decreet van 29 oktober 1998, dat de bij het eerstvermelde decreet vastgestelde rechtsregeling heeft overgenomen, blijkt dat de vaak gebrekkige staat van de gemeenschappelijke woningen en van de kleine eengezinswoningen een regeling om de verhuring ervan te controleren, kan verantwoorden (*Parl. St.*, Waalse Gewestraad, 1994-1995, nr. 297/1, pp. 2 tot 4, en *Parl. St.*, Waalse Gewestraad, 1997-1998, nr. 371/1, p. 13). Een verhuurvergunning voor die goederen instellen, blijkt immers van dien aard te zijn dat de doeltreffendheid van de door het Waalse Gewest te dezen uitgevaardigde normen erdoor kan worden verzekerd.

B.3.3. Door in de artikelen 13 en 201 van de Waalse Huisvestingscode slechts te voorzien in administratieve of strafrechtelijke sancties, regelt het decreet enkel de betrekkingen tussen de verhuurder en de openbare overheid. Daaruit kan niet worden afgeleid dat artikel 2, vierde lid, van de wet van 20 februari 1991 – zelfs impliciet – door de Waalse decreetgever zou zijn gewijzigd.

Weliswaar zal de vrederechter moeten oordelen of de ontstentenis van een verhuurvergunning van dien aard is dat ze hetzij de nietigheid van de huurovereenkomst meebrengt, hetzij de geldigheid van de instemming van de huurder aantast, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt, of nog als grondslag dient om de verhuurder ertoe te veroordelen aan de vereisten van de Waalse Huisvestingscode te voldoen. Het gaat dan echter om een toepassing van de regels van het verbintenissenrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en niet om een toepassing van het decreet.

B.4. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 2, vierde lid, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, aangevuld bij de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, en de artikelen 10, 13 en 201 van de Waalse Huisvestingscode, ingevoerd bij het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998, schenden noch artikel 39 van de Grondwet, noch artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 14 mei 2003.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior