

Rolnummer 2910
Arrest nr. 5/2005 van 12 januari 2005

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gesteld door de vrederechter van het eerste kanton Leuven.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter A. Arts,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 29 januari 2004 in zake L. Smets tegen J. Peeters, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 6 februari 2004, heeft de vrederechter van het eerste kanton Leuven de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, zoals deze gegolden heeft vanaf 28 februari 1991 tot en met 30 mei 1997, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre dat deze wet alsdan niet de mogelijkheid voorzag dat een huurder een schriftelijke huurovereenkomst voor het leven kon sluiten met betrekking tot een onroerend goed hetwelk hij tot hoofdverblijfplaats bestemde, terwijl de geldende wetgeving betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder deze mogelijkheid wel voorziet zowel sedert 31 mei 1997, zulks ingevolge artikel 6 van de wet van 13 april 1997, hetwelk artikel 3 van de woninghuurwet aanvult met een § 8, als voor het verleden tot en met 27 februari 1991, zulks ingevolge artikel 13 van de wet van 13 april 1997, hetwelk artikel 14 van de woninghuurwet aanvult met een § 2bis, hetwelk de bepalingen van de woninghuurwet niet van toepassing verklaart op de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet ? »

Memories zijn ingediend door :

- J. Peeters, wonende te 3010 Leuven, Diestsesteenweg 367/1;
- L. Smets, wonende te 3300 Bost, Begijnenstraat 73;
- de Ministerraad.

J. Peeters heeft een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 21 oktober 2004 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. J. Ballet *loco* Mr. A. Wouters, advocaten bij de balie te Leuven, voor L. Smets;
 - . Mr. G. Reniers, advocaat bij de balie te Leuven, voor J. Peeters;
 - . Mr. E. Jacobowitz, tevens *loco* Mr. P. De Maeyer, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers A. Alen en J.-P. Snappe 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 Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

Verzoekende partij voor het verwijzende rechtscollège is verwikkeld in een procedure betreffende de opzegging van een mondelinge huurovereenkomst, bewezen door geschrift. Die overeenkomst werd door de vrederechter, rekening houdend met alle wettelijke en feitelijke elementen, aanvankelijk gekwalificeerd als een huurovereenkomst van negen jaar, waarop de gebruikelijke opzeggingswijzen van toepassing zouden zijn. Tijdens het plaatsbezoek stelt de vrederechter vast dat het op het ogenblik van de totstandkoming van de overeenkomst de bedoeling van de verzoekende partij was om een levenslange huurovereenkomst toe te staan aan de verwerende partij, zoals die laatste steeds had beweerd. Zulk een overeenkomst kon in de periode van het ontstaan van de huurovereenkomst wettelijk evenwel niet worden gesloten, maar slechts in de periode vóór 28 februari 1991 en, sedert de voormelde wet van 13 april 1997, vanaf 31 mei 1997.

Op verzoek van de verwerende partij heeft de vrederechter bovenstaande prejudiciële vraag gesteld.

III. In rechte

- A -

Standpunt van de Ministerraad

A.1. De Ministerraad voert in hoofdorde aan dat de prejudiciële vraag geen verschillende categorieën van personen onderscheidt zodat de prejudiciële vraag niet ontvankelijk is.

A.2. Indien de prejudiciële vraag aldus wordt geïnterpreteerd dat een verschil in behandeling voorligt tussen partijen bij een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, gesloten vóór 28 februari 1991 en na 30 mei 1997, enerzijds, en dergelijke partijen in de periode tussen beide voormelde data in, anderzijds, dient de prejudiciële vraag ontkennend te worden beantwoord. Er worden immers geen verschillende categorieën van rechtsonderhorigen vergeleken, maar eenzelfde categorie van rechtsonderhorigen op twee verschillende tijdstippen. De toetsing van de verschillende behandeling van dergelijke categorieën van personen aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan - zoals het Hof overigens reeds heeft gesteld - niet worden toegestaan omdat anders elke wetswijziging onmogelijk wordt.

Standpunt van de verzoekende partij voor de verwijzende rechter

A.3. Volgens de verzoekende partij voor de verwijzende rechter kan niet worden ingezien hoe de wet van 20 februari 1991 een schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zou kunnen inhouden. De bedoelde wet beoogde een grotere rechtszekerheid te bieden aan huurders en verhuurders. Daarbij werd voorzien in een huurtermijn van negen jaar met mogelijkheid van driejaarlijkse opzegging, teneinde te vermijden dat, door langere termijnen, het eigendomsrecht zou worden gesplitst. De wet heeft de mogelijkheid van levenslange huurovereenkomst uitgesloten wanneer het gaat om de huur van een hoofdverblijfplaats. Die regel werd door de wet van 20 februari 1991 zonder onderscheid toegepast. Dat onder invloed van de notariële praktijk de mogelijkheid van een levenslange huurovereenkomst opnieuw werd opgenomen in de wet van 13 april 1997 berust op een opportuniteitsbeslissing die het Hof niet vermag te beoordelen.

Standpunt van de verwerende partij voor de verwijzende rechter

A.4. Volgens de verwerende partij voor de verwijzende rechter is de prejudiciële vraag ontvankelijk nu de te vergelijken categorieën duidelijk zijn, zoals overigens blijkt uit de memorie van de Ministerraad.

A.5. Het verschil in behandeling dat wordt aangeklaagd, betreft niet louter de vergelijking van verschillende wettelijke bepalingen die op verschillende tijdstippen van toepassing zijn. Men verliest immers uit het oog dat de ter zake toepasselijke bepalingen van de woninghuurwet van dwingend recht zijn, waardoor in de periode van 28 februari 1991 tot en met 30 mei 1997 niet op rechtsgeldige wijze huurovereenkomsten voor het leven konden worden gesloten met betrekking tot onroerende goederen die de huurders tot hoofdverblijfplaats

dienden. De werkelijke ongelijkheid waarvan die partij zich het slachtoffer weet, bestaat erin dat tot op heden de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder, overeenkomstig artikel 3, § 2, eerste lid, van de woninghuurwet mogelijk is, wat niet kan ten aanzien van huurders die vóór 28 februari 1991 of vanaf 31 mei 1997 een huurovereenkomst voor het leven hadden gesloten. Een dergelijke ongelijkheid doet zich op één en hetzelfde tijdstip voor, zodat geen sprake is van een verschillende behandeling van eenzelfde categorie van personen op verschillende ogenblikken, maar van twee categorieën van personen op hetzelfde ogenblik, gelet op de thans nog geldende rechtsgevolgen. Voor het verschil in behandeling is geen objectieve en redelijke verantwoording voor handen zodat het de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt.

- B -

B.1. Aan het Hof wordt de vraag voorgelegd of de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, zoals die van toepassing was tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schond in zoverre ingevolge die wet geen schriftelijke huurovereenkomst voor het leven kon worden gesloten met betrekking tot een onroerend goed dat tot hoofdverblijfplaats is bestemd, terwijl die mogelijkheid wel bestond vóór en na de betrokken periode.

B.2. Door de toevoeging aan artikel 3 van de voormelde wet van 20 februari 1991, van een nieuwe paragraaf 8, door de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*Belgisch Staatsblad*, 21 mei 1997), werd met ingang van 31 mei 1997 « de huurovereenkomst voor het leven van de huurder opnieuw mogelijk [...] gemaakt » (*Parl. St.*, Kamer, 1996-1997, nr. 717/1, p. 10). Dat die mogelijkheid tot vóór de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991 eveneens bestond, werd uitdrukkelijk erkend door artikel 13 van de wet van 13 april 1997, waarbij artikel 14 van de wet van 20 februari 1991 werd aangevuld met een paragraaf 2bis, naar luid waarvan « de bepalingen van dezelfde afdeling niet van toepassing [zijn] op de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten voor de inwerkingtreding van deze wet ». Volgens de parlementaire voorbereiding van die bepaling is zij « een overgangsbepaling voor de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991. Deze huurovereenkomsten vallen buiten het toepassingsgebied van de afdeling, ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 » (*ibid.*, p. 14).

B.3. Het Hof wordt in wezen verzocht de rechtsgevolgen voor de huurders en verhuurders van de huurovereenkomsten met betrekking tot een onroerend goed als hoofdverblijfplaats in verschillende tijdperken te vergelijken.

Er kan niet pertinent worden vergeleken tussen situaties die door bepalingen zijn geregeld die op verschillende tijdstippen van toepassing zijn. Het gelijkheidsbeginsel kan immers slechts worden geschonden als een wetgever zonder redelijke verantwoording twee vergelijkbare categorieën van personen ongelijk behandelt, en in beginsel niet als hij eenzelfde categorie van personen verschillend behandelt in twee opeenvolgende wetgevingen.

B.4. De verwerende partij voor de verwijzende rechter wijst erop dat te dezen de rechtssituatie van verschillende, vergelijkbare categorieën van personen, namelijk de huurders krachtens huurovereenkomsten die al dan niet voor het leven konden worden aangegaan, op eenzelfde tijdstip moet worden vergeleken, namelijk op het ogenblik waarop wordt gepoogd een einde te maken aan de huurovereenkomst.

Die grief kan evenwel niet worden aangenomen. De verschillende rechtsgevolgen voor huurders en verhuurders zijn immers inherent en wettelijk verbonden aan de rechtshandelingen die in de verschillende periodes konden worden gesteld en ook tot stand zijn gekomen.

De gevraagde vergelijking beoogt aan huurovereenkomsten die in de periode tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997 werden gesloten, rechtsgevolgen te verbinden waarop de partijen op dat ogenblik geen aanspraak konden maken op basis van de geldende wetgeving. Door de rechtsgevolgen te vergelijken zonder rekening te houden met de ten tijde van de rechtshandeling daarop toepasselijke wetgeving, zouden de rechtszekerheid en de contractuele vrijheid van partijen bij een huurovereenkomst worden geschonden.

B.5. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet, in zoverre zij in de periode tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997 niet voorzag in de mogelijkheid om met betrekking tot een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats dient, een huurovereenkomst voor het leven te sluiten.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en in het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 12 januari 2005.

De griffier,

De voorzitter,

L. Potoms

A. Arts