

Rolnummer 4253
Arrest nr. 113/2007 van 26 juli 2007

A R R E S T

In zake : de vordering tot schorsing van de artikelen 98, 99, 101, 102 en 103 (Wijzigingen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurcontracten) van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), ingesteld door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de vordering en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 27 juni 2007 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 29 juni 2007, is een vordering tot schorsing ingesteld van de artikelen 98, 99, 101, 102 en 103 (Wijzigingen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurcontracten) van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, derde editie) door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat », met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, de vzw « Eigenaarsbelang », met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Mechelseplein 25, de vzw « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond », met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Vrijheidslaan 4, en de vzw « De Eigenaarsbond », met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Otto Veniusstraat 28.

Bij afzonderlijk verzoekschrift vorderen de verzoekende partijen eveneens de vernietiging van dezelfde bepalingen.

Op de openbare terechtzitting van 12 juli 2007 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de verzoekende partijen;
 - . Mr. E. Jacobowitz, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers A. Alen en J. Spreutels verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

II. In rechte

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

A.1. De verzoekende partijen zijn vier verenigingen zonder winstoogmerk die optreden voor de belangen van de eigenaars-verhuurders die rechtstreeks en ongunstig zouden worden geraakt door de bestreden bepalingen.

De bestreden bepalingen brengen volgens de verzoekende partijen immers aan de bestaande huurwetgeving wijzigingen aan met betrekking tot de omvang en de vestiging van de huurwaarborg. Bovendien wordt voor de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime zin een publiciteitsverplichting opgelegd aan de eigenaars-verhuurders en kunnen de gemeenten een inbreuk op die verplichtingen bestraffen met een administratieve geldboete, zonder dat daarbij toepassing kan worden gemaakt van het proportionaliteitsbeginsel. Aan elke huurovereenkomst moet een bijlage worden toegevoegd met uitleg over wetskrachtige bepalingen,

onder meer die inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid. Een artikel verplicht de verhuurder tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen. Nog een bepaling voert de verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst in voor de verhuring van studentenkamers, waardoor het tevens mogelijk wordt dat een rechter bij middel van een vonnis dat de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst een huurovereenkomst oplegt. Tot slot wordt een verschillende rechtsregeling ingevoerd voor huurovereenkomsten met betrekking tot studentenkamers die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van de in dat verband bestreden bepaling, naargelang het een mondelinge dan wel een schriftelijke huurovereenkomst betreft. Dergelijke bepalingen zouden van dien aard zijn dat zij de situatie van de eigenaars-verhuurders ongunstig raken.

De verzoekende partijen kunnen als verenigingen zonder winstoogmerk optreden om de belangen van de eigenaars-verhuurders te verdedigen en wijzen in hun onderscheiden statuten de bepalingen aan met betrekking tot hun maatschappelijk doel die hun optreden in rechte in het kader van deze vordering tot schorsing mogelijk maken. Tevens verwijzen zij naar de door het Hof ontwikkelde rechtspraak in verband met de mogelijkheid voor een vzw om in rechte te treden. Zij menen dat aan alle voorwaarden voor een dergelijk optreden is voldaan.

Ten aanzien van de middelen

A.2. De verzoekende partijen voeren zeven middelen aan, waarvan (de laatste) drie middelen gericht zijn, enerzijds, tegen artikel 98, dat in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1714bis invoegt op grond waarvan artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, van toepassing wordt gemaakt op de verhuur van een kamer bedoeld voor de huisvesting van een of meer studenten en, anderzijds, tegen die laatste bepaling zelf, die het voorwerp uitmaakt van een vordering tot schorsing en een beroep tot vernietiging in de zaak nr. 4252.

A.3. Het eerste middel, dat gericht is tegen artikel 103 van de wet van 25 april 2007, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Voor huurders en verhuurders van woongelegenheden die als hoofdverblijfplaats worden gebruikt, wordt voorzien in drie vormen van huurwaarborg : een huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling, op naam van de huurder; een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen; een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zouden zijn geschonden doordat de maximale hoogte van de waarborgsom voor elk van die drie vormen verschillend is, namelijk maximum twee maanden huur, exact drie maanden huur en maximum drie maanden huur. De verhuurders worden in het bijzonder benadeeld wanneer de huurder kiest voor de eerste vorm, in welk geval de waarborg is beperkt tot het bedrag van maximum twee maanden huur. Hiervoor bestaat volgens de verzoekende partijen geen objectieve, pertinente en redelijke verantwoording, vermits de kans op wanbetaling of huurschade, tot dekking waarvan de huurwaarborg dient, niet afhankelijk is van de vorm waarin de huurwaarborg wordt gesteld. Bovendien bevoordeelt de regeling de kapitaalkrachten - die niet noodzakelijk het meest stipt hun verplichtingen nakomen - aangezien zij slechts het bedrag van maximum twee maanden huur als waarborg zullen betalen. Tot slot merken die partijen op dat het bedrag van slechts twee maanden huur als waarborg volstrekt onredelijk en onevenredig is in het licht van de terbeschikkingstelling, door de verhuurder, van een onroerend goed.

De voormelde bepalingen zouden eveneens zijn geschonden doordat, in het geval waarin de huurder kiest voor het stellen van een bankwaarborg waardoor hij de huurwaarborg progressief kan samenstellen, de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet uitdrukkelijk wordt uitgesloten. Dat heeft verregaande gevolgen aangezien de bank, bij ontstentenis van de mogelijkheid om na te gaan of de cliënt niet insolvent is, de waarborg niet kan weigeren en talrijke andere bepalingen in de wet, die van dwingend recht - of zelfs van openbare orde - zijn, niet kunnen worden toegepast. Tussen vergelijkbare categorieën, namelijk personen die een kredietovereenkomst sluiten, wordt een verschil in behandeling gecreëerd naargelang het gaat om een kredietovereenkomst met betrekking tot een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats of een kredietovereenkomst voor een ander doel, zonder dat hiervoor een objectieve en redelijke verantwoording wordt gegeven.

A.4.1. Het tweede middel is gericht tegen artikel 99 van de voormelde wet van 25 april 2007 en is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, VIII, 1°, derde laatste lid, van artikel 6, § 1, VIII, 1°, en van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, alsmede van de artikelen 10, 11, 13 en 22 van de Grondwet.

A.4.2. De bevoegdheidverdelende regels zouden zijn geschonden omdat aan de gemeenten een sanctiebevoegdheid wordt verleend in geval van het ontbreken van onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en huurlasten in elke officiële of publieke mededeling in verband met een verhuurde woning als hoofdverblijfplaats. Nochtans raakt een dergelijke bevoegdheid het gemeentelijk belang niet, doch is zij louter van burgerrechtelijke aard; zij behoort derhalve tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter, vermeld in artikel 144 van de Grondwet, op grond waarvan de beslechting van geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoren. Bovendien is het niet de federale wetgever - doch wel de decreetgever - die de bevoegdheden van de gemeenten kan bepalen.

Artikel 6, § 1, VIII, 1°, van de voormelde bijzondere wet zou verder worden geschonden in zoverre de bevoegdheid tot bestraffen wordt verleend aan de gemeente van de plaats van de ligging van het verhuurde goed, terwijl de bedoelde officiële of publieke mededeling in een andere gemeente plaatsvond.

A.4.3. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zou door artikel 99 allereerst worden geschonden omdat de gemeenten bij het opleggen van de in de bestreden bepaling bepaalde administratieve geldboete het proportionaliteitsbeginsel niet mogen toepassen, terwijl dat voor andere feiten waarvoor een administratieve geldboete kan worden opgelegd, wel geldt. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zouden ten slotte ook zijn geschonden, enerzijds, omdat de verplichte vermelding van de « gemeenschappelijke lasten » uitsluitend van toepassing is op de verhuring van een appartement in een appartementsgebouw en niet op de verhuring van woningen aan één huurder (aan wie evenzeer lasten kunnen worden opgelegd) en, anderzijds, omdat de verplichting tot vermelding van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten uitsluitend geldt voor verhuringen van een goed voor bewoning in de ruime zin, en niet voor andere huurovereenkomsten.

A.4.4. In het vijfde onderdeel van het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 22 van de Grondwet, doordat het voormelde artikel 99 voorziet in de verplichte vermelding van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten in elke officiële of publieke mededeling, terwijl de huur en de gemeenschappelijke lasten de inkomsten vormen van de eigenaars-verhuurders en bijgevolg elementen zijn van de persoonlijke levenssfeer die door de voormelde grondwetsbepaling wordt beschermd. De mate waarin aldus inbreuk wordt gemaakt op de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder en de huurder (van wie eveneens zal zijn geweten welk deel van zijn inkomen hij aan de huur besteedt) is onevenredig met de doelstelling die de wetgever beoogde, namelijk de bestrijding van discriminatie en de bescherming van de consument, en dan nog uitsluitend met betrekking tot de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis.

A.5. Het derde middel, dat gericht is tegen artikel 102 van de wet van 25 april 2007, is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, doordat aan de Koning de bevoegdheid wordt verleend om per gewest voor elke huurovereenkomst een bijlage op te stellen met uitleg over een aantal wettelijke bepalingen, zo onder meer de gewestelijke normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid, terwijl dit een bevoegdheid van de gewesten is en de federale wetgever bijgevolg de Koning die bevoegdheid niet kan verlenen.

A.6. Het vierde middel is gericht tegen artikel 101, 3°, van de wet van 25 april 2007 en is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het de verhuurder verplicht tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, die door de Koning bij koninklijk besluit worden vastgesteld en een dwingend karakter hebben, terwijl de huurherstellingen voor de andere huurregimes van aanvullend recht zijn. Voor dat verschil in behandeling bestaat volgens de verzoekende partijen geen objectieve en redelijke verantwoording.

A.7. De drie laatste middelen zijn gericht tegen artikel 98 van de wet van 25 april 2007. Het eerste hiervan is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat een geschrift moet worden opgesteld voor de huurovereenkomst met betrekking tot de huisvesting van een of meer studenten (zoals voor de huur van een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats dient), terwijl die verplichting niet geldt voor andere huurovereenkomsten die vallen onder de toepassing van het gemeen recht, de handelshuurwet of andere bijzondere huurovereenkomsten. De omstandigheid dat een geschreven huurovereenkomst bescherming biedt tussen partijen en tegenover derden en alleen een dergelijke overeenkomst kan worden geregistreerd, geldt ook voor de andere huurovereenkomsten. Het argument dat een geschrift nodig zou zijn voor de huur van een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats dient omdat een dergelijke overeenkomst zeer belangrijke patrimoniale gevolgen heeft, geldt bovendien niet voor de verhuring van een studentenkamer. Het kan evenwel des te meer worden aangevoerd ten aanzien van andere vormen van huurovereenkomsten, bijvoorbeeld met betrekking tot handelspanden of kantoorruimten.

A.8. Het zesde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet doordat de bestreden bepaling voorziet in een onderscheiden behandeling van soortgelijke categorieën van personen, namelijk de huurders en de verhuurders die huurovereenkomsten hebben afgesloten betreffende een hoofdverblijfplaats of een studentenkamer, al naargelang de huurovereenkomst schriftelijk tussen partijen wordt gesloten dan wel zulks door de rechter wordt opgelegd middels een vonnis dat de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst, terwijl daarvoor geen objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Bovendien wordt hierdoor tevens artikel 16 van de Grondwet geschonden.

De onderscheiden schriftelijke huurovereenkomsten geven de partijen geen gelijke rechten en waarborgen, noch hebben zij dezelfde waarde, zodat een discriminerende behandeling zou ontstaan tussen huurders en verhuurders die gebonden zijn door een huurovereenkomst betreffende een hoofdverblijfplaats of een studentenkamer, vermits de huurovereenkomst vastgesteld door de rechter niet noodzakelijk overeenkomt met de intenties van de partijen. De omstandigheden waarin de rechter kan besluiten tot het bestaan van een overeenkomst die onder zijn gezag schriftelijk moet worden vastgelegd, zijn niet voldoende nauwkeurig omschreven in de bestreden bepaling opdat zij verenigbaar zou zijn met artikel 16 van de Grondwet.

A.9. Het zevende middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat een verschil in behandeling wordt gemaakt tussen huurders en verhuurders van huurovereenkomsten betreffende studentenkamers en hoofdverblijfplaatsen, gesloten vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling, al naargelang het een mondelinge dan wel een schriftelijke huurovereenkomst betreft. Uit het laatste lid van artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: de woninghuurwet) leiden de verzoekende partijen af dat, ingevolge het bestreden artikel 98 van de wet van 25 april 2007, de woninghuurwet vanaf 15 juni 2007 ook van toepassing zou zijn op de bestaande mondelinge huurovereenkomsten, terwijl een vóór die laatste datum afgesloten schriftelijke huurovereenkomst met betrekking tot een studentenkamer verder beheerst zou blijven door het gemeen recht en uitsluitend de dwingende bepalingen van de woninghuurwet erop van toepassing zullen zijn. Zij zijn van oordeel dat voor dat onderscheid geen objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

Ten aanzien van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

A.10. De verzoekende partijen voeren aan dat de onmiddellijke inwerkingtreding van elk van de bestreden bepalingen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen indien zij, gelet op het naar hun oordeel ernstig karakter van de aangevoerde middelen, in afwachting van de eventuele vernietiging, niet zouden worden geschorst. Het door elk van die bepalingen berokkende nadeel zal niet of moeilijk kunnen worden hersteld na een vernietiging.

A.11. Met betrekking tot artikel 103 van de wet van 25 april 2007 dat de modaliteiten regelt van de vestiging van een huurwaarborg, voeren zij aan dat er inmiddels tal van huurovereenkomsten zullen zijn gesloten waarvan de bedongen huurwaarborg slechts twee maanden huur kan bedragen. De uitsluiting van de waarborgen van de consumentenkredietwet is nadelig voor de eigenaars-verhuurders, doordat tal van bankwaarborgen zullen worden verleend aan insolvable cliënten.

A.12. De onmiddellijke toepassing van artikel 99 van de wet van 25 april 2007 heeft tot gevolg dat tal van eigenaars zich genoodzaakt zullen zien de huurprijs en de gemeenschappelijke huurlasten bekend te maken, waardoor hun recht op bescherming van hun persoonlijke levenssfeer wordt geschonden, wat een ernstig nadeel uitmaakt dat onmogelijk goed te maken is door de vernietiging. Tevens kunnen gemeenten bij miskennenning van die bekendmakingsverplichting een administratieve geldboete opleggen, zonder dat toepassing kan worden gemaakt van het proportionaliteitsbeginsel.

A.13. De eventuele latere vernietiging van artikel 102 van de wet van 25 april 2007 zal geen impact kunnen hebben op de rechtsgeldigheid van de door de Koning vastgestelde bijlage bij de inmiddels reeds gesloten overeenkomsten, die onverminderd zullen blijven bestaan.

A.14. De onmiddellijke toepassing van artikel 101, 3°, van de wet van 25 april 2007 leidt volgens de verzoekende partijen ertoe dat reeds tal van herstellingen zullen moeten worden verricht door de eigenaars-verhuurders, waarbij de vernietiging geen impact zal hebben op de reeds door of namens de eigenaars verrichte herstellingen.

A.15. Artikel 98 van de wet van 25 april 2007 verplicht de eigenaars-verhuurders ertoe schriftelijke huurovereenkomsten te sluiten, waardoor de vrije keuze wordt beknot. Dat ernstig nadeel kan, na de vernietiging, onmogelijk of zeer moeilijk worden hersteld. Bovendien kunnen, ingevolge de inwerkingtreding van de wetsbepaling waarvan de toepassing wordt opgelegd voor de verhuring van studentenkamers, reeds vonnissen worden uitgesproken die de waarde zullen hebben van een schriftelijke huurovereenkomst en zullen zelfs rechtsgevolgen worden verbonden aan het instellen van een eis tot het opleggen van een huurovereenkomst bij vonnis. Ten slotte zullen de vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling gesloten mondelinge huurovereenkomsten met betrekking tot studentenkamers volledig worden beheerst door de woninghuurwet, die veel strengere bepalingen bevat voor de eigenaars-verhuurders.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepalingen

B.1. De vordering tot schorsing is gericht tegen de artikelen 98, 99, 101, 102 en 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, derde editie.

Die bepalingen luiden :

« Art. 98. In hetzelfde Wetboek [bedoeld is het Burgerlijk Wetboek] wordt een artikel 1714*bis* ingevoegd, luidende :

‘ Art. 1714*bis*. - Artikel 1*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, is van toepassing op de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten. ’.

Art. 99. Artikel 1716 van hetzelfde Wetboek, opgeheven bij de wet van 20 februari 1991, wordt hersteld in de volgende lezing :

‘ Art. 1716. - Elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld.

Elk niet naleven van deze verplichting door de verhuurder of diens gevolmachtigde zal de betaling kunnen rechtvaardigen van een administratieve boete die vastgelegd is tussen 50 euro en 200 euro.

De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. Deze inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft overeenkomstig de vormvereisten, termijnen en procedures bepaald in artikel 119*bis* van de nieuwe gemeentewet, met uitzondering van § 5. ’ ».

« Art. 101. In artikel 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het eerste lid wordt aangevuld als volgt :

‘ Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, moet het verhuurde goed beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Deze voorwaarde wordt beoordeeld door te verwijzen naar de staat van het verhuurde goed op het moment dat de huurder ervan in het genot [treedt]. ’;

2° het volgende lid wordt ingevoegd tussen het derde en vierde lid van artikel 2, waarvan de huidige tekst § 1 zal vormen :

‘ De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht en moeten bij de huurovereenkomst worden gevoegd ’;

3° er wordt een § 2 ingevoegd, luidende :

‘ § 2. Met toepassing van de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomsten geregeld door deze afdeling, is de verhuurder verplicht tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen. Deze herstellingen andere dan de huurherstellingen kunnen door de Koning worden gedefinieerd, bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad. Deze bepalingen hebben een dwingend karakter en zullen uitwerking hebben voor de huurovereenkomsten die ondertekend worden na de inwerkingtreding van dit artikel. ’.

Art. 102. In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 11*bis* ingevoegd, luidende :

‘ Art. 11*bis*. - § 1. De Koning zal drie bijlagen opstellen, een per gewest, voor elke huurovereenkomst, bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen : de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid; een uitleg over de aard van een dwingende regel; de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie; de duur van de huurovereenkomst; de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de lasten; de regels opgesteld inzake de huurherstellingen; de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de erbij horende bepalingen; de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar; de mogelijkheden voor de partijen om bijgestaan te kunnen worden bij een geschil.

§ 2. Deze bijlage zal verplichtend bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomst worden gevoegd. ’.

Art. 103. In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt artikel 10 vervangen als volgt :

‘ Art. 10. - § 1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit [lees : toezicht] op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Hij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Hij vaststelt. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

De Koning legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

§ 2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.

Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, derde lid, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. ' ».

Ten aanzien van het belang

B.2. Uit het beperkte onderzoek van de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging waartoe het Hof in het kader van de vordering tot schorsing is kunnen overgaan, blijkt niet dat het beroep tot vernietiging - en dus de vordering tot schorsing - onontvankelijk moet worden geacht.

Ten aanzien van de voorwaarden van de schorsing

B.3. Naar luid van artikel 20, 1°, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 dient aan twee grondvoorwaarden te zijn voldaan opdat tot schorsing kan worden besloten :

- de middelen die worden aangevoerd moeten ernstig zijn;

- de onmiddellijke uitvoering van de bestreden maatregel moet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen berokkenen.

Daar de twee voorwaarden cumulatief zijn, leidt de vaststelling dat een van die voorwaarden niet is vervuld tot verwerping van de vordering tot schorsing.

Ten aanzien van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

B.4. Een schorsing door het Hof moet het mogelijk maken te vermijden dat een ernstig nadeel voor de verzoekende partijen voortvloeit uit de onmiddellijke toepassing van de bestreden normen, nadeel dat niet of moeilijk zou kunnen worden hersteld in geval van een eventuele vernietiging.

B.5. Ter terechtzitting laat de Ministerraad gelden dat de door de verzoekende partijen vermelde nadelen die zouden voortvloeien uit de onmiddellijke toepassing van de bestreden wetsbepalingen, zich niet voor de verzoekende partijen voordoen, die uitsluitend verenigingen zonder winstoogmerk zijn, en bijgevolg geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken in de zin van de bijzondere wet van 6 januari 1989. Het is volgens de Ministerraad een vaste rechtspraak van het Hof dat het nadeel dat een vereniging in zo'n geval zou kunnen ondervinden, een louter moreel nadeel is dat voortvloeit uit de aanneming van wetsbepalingen die de beginselen raken waarvan de verdediging het maatschappelijke doel vormt, en dat dit nadeel niet moeilijk te herstellen is vermits het met de vernietiging van de bestreden bepalingen zou verdwijnen.

B.6. De verzoekende partijen hebben onder meer tot maatschappelijk doel « de verdediging van het onroerend goed en roerend privaat eigendomsrecht, de bevordering van het spaarwezen », met inbegrip van « het aanspannen van alle rechtsgedingen, voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges, zowel gewestelijke, nationale als internationale, die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel » (vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat »), « de behartiging en de verdediging van de belangen van de eigenaars van onroerende goederen » (vzw « Eigenaarsbelang »), « de verdediging van de onroerende eigendom en de rechtmatige belangen van de eigenaars [...] met alle wettelijke middelen [...] en alle onrechtvaardige aanslagen op het eigendomsrecht te

bestrijden, ten einde de eigenaars het volle rechtmatig genot van hun vaste goederen te verzekeren », waartoe « alle middelen [kunnen worden aangewend] die tot de verwezenlijking van het doel rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen » (vzw « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond ») en « de behartiging en de verdediging van de algemene belangen van de onroerende eigendom » (vzw « De Eigenaarsbond »).

B.7. Om het ernstig en moeilijk te herstellen karakter van het nadeel te beoordelen, mag een vereniging zonder winstoogmerk die beginselen verdedigt of een collectief belang beschermt, niet worden verward met de personen die in hun persoonlijke situatie worden geraakt en op wie die beginselen en dat belang betrekking hebben.

Het nadeel dat door de verzoekende partijen wordt aangevoerd met betrekking tot elk van de bepalingen waarvan de schorsing wordt gevorderd, is het materiële nadeel dat identificeerbare leden - natuurlijke personen of rechtspersonen - individueel zouden kunnen lijden als eigenaar-verhuurder. Het door de verzoekende partijen zelf geleden nadeel is daarentegen een louter moreel nadeel dat voortvloeit uit de aanneming of de toepassing van wetsbepalingen die de individuele belangen van hun leden kunnen raken. Een dergelijk nadeel zou te dezen met de eventuele vernietiging van de bestreden bepalingen verdwijnen en is derhalve niet moeilijk te herstellen.

B.8. Aangezien voor elk van de bepalingen waarvan de schorsing wordt gevorderd, een van de bij artikel 20, 1°, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 vereiste voorwaarden niet is vervuld, dient de vordering tot schorsing te worden verworpen.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt de vordering tot schorsing.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 26 juli 2007.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts