

Rolnummer 4252
Arrest nr. 92/2008 van 26 juni 2008

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, ingesteld door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van het beroep 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 beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 5 juni 2007) 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.

De vordering tot schorsing van dezelfde bepaling, ingediend door dezelfde verzoekende partijen, is verworpen bij het arrest nr. 112/2007 van 26 juli 2007, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 7 september 2007.

De Ministerraad heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Ministerraad heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 28 mei 2008 :

- zijn verschenen :

. Mr. I. Van Giel, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de verzoekende partijen;

. Mr. E. Jacobowitz, tevens *loco* Mr. P. De Maeyer, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers E. Derycke en R. Henneuse 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 -

A.1. De verzoekende partijen zijn verenigingen zonder winstoogmerk die de belangen van eigenaars van onroerende goederen behartigen. Zij zijn van oordeel dat hun maatschappelijk doel door de bestreden bepaling rechtstreeks en ongunstig wordt geraakt.

De verzoekende partijen voeren twee middelen aan.

Ten aanzien van het eerste middel

A.2. Het eerste middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het bestreden artikel 2 van de wet van 26 april 2007 bepaalt dat van elke huurovereenkomst die onder toepassing van de in de bestreden bepaling aangegeven afdeling van het Burgerlijk Wetboek valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder een geschrift moet worden opgesteld, terwijl die verplichting van schriftelijke overeenkomst niet geldt voor andere huurovereenkomsten die vallen onder de toepassing van het gemeen huurrecht of de handelshuurwet. Bijgevolg worden vergelijkbare categorieën van personen, zonder redelijke verantwoording, verschillend behandeld.

De in de parlementaire voorbereiding aangehaalde redenen dat de huurder en de verhuurder moeten worden beschermd, dat een mondelinge huurovereenkomst niet kan worden geregistreerd en dat een grondige kennis van de huurmarkt onmisbaar is om inzake huurprijzen een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren, kunnen het aangeklaagde verschil in behandeling niet verantwoorden. Die argumenten gelden immers voor alle huurovereenkomsten en niet enkel voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op hoofdverblijfplaatsen of op studentenkamers. Bijgevolg is het discriminerend dat een geschrift enkel voor de huur van hoofdverblijfplaatsen en studentenkamers wordt verplicht, en niet voor andere huurovereenkomsten die betrekking hebben op bijvoorbeeld kantoren, agrarische gronden (pacht), handelshuur, semi-industriële huur of opslag. Ook voor die overeenkomsten geldt dat ze zeer belangrijke patrimoniale gevolgen hebben.

A.3.1. De Ministerraad betoogt dat de door de verzoekende partijen onderkende categorieën van huurders en verhuurders die overeenkomsten hebben gesloten waarbij een onroerend goed tijdelijk ter beschikking van de huurder wordt gesteld, onvoldoende vergelijkbaar zijn. De wetgevingen inzake woninghuur, handelshuur en pacht zijn dermate verschillend - onder meer op het vlak van de vormvereisten, de rechten en de plichten van de partijen, de opzeggingsmogelijkheden en -termijnen - dat ze niet dienstig kunnen worden vergeleken.

De verzoekende partijen verwijzen ten onrechte naar het arrest nr. 5/2005 om tot de vergelijkbaarheid van de categorieën te besluiten, nu in dat arrest tot de niet-vergelijkbaarheid van huurovereenkomsten « in verschillende tijdperken » werd besloten. Huurder en verhuurder zijn wel vergelijkbaar als partijen bij eenzelfde overeenkomst (arrest nr. 72/97), maar een pachtovereenkomst is niet met een handelshuur- of een woninghuurovereenkomst vergelijkbaar (arrest nr. 87/2006).

Bovendien laten de verzoekende partijen na aan te tonen dat de bestreden bepaling niet op een objectief onderscheidingscriterium zou berusten, dat zij geen rechtmatig doel zou nastreven en dat zij onevenredig nadelige gevolgen zou hebben.

Volgens de Ministerraad bekritisieren de verzoekende partijen in wezen niet de verplichting een schriftelijke overeenkomst te sluiten voor de in de bestreden bepaling bedoelde huurovereenkomsten, maar wel de ontstentenis van een identieke verplichting voor de partijen bij de andere soorten van huurovereenkomsten.

A.3.2. In zijn memorie van wederantwoord betoogt de Ministerraad dat de wetgever in een onderscheiden juridisch kader voor de verschillende soorten van huurovereenkomsten heeft voorzien. Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : Woninghuurwet) is slechts toepasselijk op de huurovereenkomst die betrekking heeft op een onroerend goed dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient. Aldus regelt de Woninghuurwet een bijzonder type van huurovereenkomst dat verband houdt met een grondrecht, namelijk het recht op een behoorlijke huisvesting dat door artikel 23 van de Grondwet en door internationale verdragsbepalingen wordt gewaarborgd.

Bovendien worden de bijkomende vereisten die voor dat type van huurovereenkomst gelden, verantwoord door de ongelijke machtsverhouding van de betrokken partijen.

De Ministerraad is van oordeel dat het aangeklaagde verschil in behandeling redelijk verantwoord is, gelet op de objectieve verschillen tussen de onderscheiden categorieën van huurovereenkomsten.

A.4. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de Ministerraad ten onrechte uit het arrest nr. 87/2006 afleidt dat bijvoorbeeld een pachtovereenkomst niet met een handelshuur- of woninghuurovereenkomst zou

kunnen worden vergeleken. Uit dat arrest blijkt volgens hen dat partijen bij verschillende soorten van overeenkomsten niet automatisch als onvergelykbare categorieën worden beschouwd.

Wat het arrest nr. 5/2005 betreft, merken de verzoekende partijen op dat het Hof weliswaar tot de niet-vergelijkbaarheid besloot, doch enkel wanneer het erom ging huurovereenkomsten « in verschillende tijdperken » te vergelijken. Te dezen evenwel gaat het erom de toestand van categorieën van huurders en verhuurders « in hetzelfde tijdperk » te vergelijken.

De verzoekende partijen verwerpen de zienswijze van de Ministerraad volgens welke zij niet de verplichting een schriftelijke overeenkomst te sluiten zouden bekritisieren, maar wel de ontstentenis van een identieke verplichting voor de partijen bij de andere soorten van huurovereenkomsten. De verzoekende partijen klagen wel degelijk de verplichting aan een geschrift op te stellen voor de overeenkomsten die in de bestreden bepaling worden bedoeld. De ontstentenis van een identieke verplichting voor de partijen bij de andere soorten van huurovereenkomsten is enkel aangevoerd als een element bij de beoordeling van het disproportionele karakter van de bestreden maatregel.

Ten aanzien van het tweede middel

A.5. Het tweede middel is afgeleid uit een 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 gesloten betreffende een hoofdverblijfplaats of studentenkamers, 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.

Het vonnis dat als huurovereenkomst geldt, komt evenwel niet noodzakelijkerwijze overeen met de wil van de partijen, zodat die partijen niet dezelfde rechten en waarborgen genieten als in het geval van een huurovereenkomst die door de partijen is gesloten. De rechter kan niet steeds volledig de intenties van de partijen achterhalen en zal in voorkomend geval slechts bepaalde aspecten kunnen regelen. De rechter kan enkel hetgeen wordt bewezen, schriftelijk in een vonnis omzetten.

De verzoekende partijen verwijzen naar de kritische opmerkingen die de Raad van State in zijn advies over de bestreden bepaling heeft geformuleerd. De omstandigheden waarin de rechter tot het bestaan kan besluiten van een overeenkomst die onder zijn gezag schriftelijk moet worden vastgelegd, zijn onvoldoende nauwkeurig in het licht van artikel 16 van de Grondwet.

A.6. De Ministerraad merkt op dat de vrederechter die een vonnis met de waarde van een geschreven huurovereenkomst uitspreekt, zulks slechts doet wanneer hij van oordeel is dat er voldoende bewijs voorhanden is van het feit dat de partijen een mondelinge overeenkomst hadden gesloten, doch dat één partij ten onrechte weigert die overeenkomst in een geschrift om te zetten. De vrederechter zal dan ook niet meer doen dan de rechten en plichten van de partijen uitdrukkelijk en schriftelijk vastleggen.

Met verwijzing naar het arrest nr. 97/2001 is de Ministerraad van oordeel dat wanneer een gedwongen inbezitneming door de overheid al geen onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet vormt, zulks te dezen helemaal niet het geval kan zijn.

De Ministerraad betwist de zienswijze van de verzoekende partijen volgens welke het vonnis niet noodzakelijk met de wil van de partijen zal overeenstemmen. Het vonnis mag enkel betrekking hebben op de volgende vier elementen die in de bestreden bepaling zijn opgesomd: de identiteit van de contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huur zijn en het bedrag van de huur. Het vaststellen van die vier elementen zal doorgaans niet onoverkomelijk zijn.

Voor het overige blijft de overeenkomst door de wettelijke bepalingen beheerst. De rechter zal enkel rekening kunnen houden met de elementen die hij bewezen acht, zodat de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen kan creëren.

Overigens legt de vrederechter geen huurovereenkomst op; hij verleent slechts een titel (*instrumentum*) voor de huurovereenkomst (*negotium*), waarvan hij het bestaan overeenkomstig de gemeenrechtelijke regels inzake bewijsvoering vaststelt.

A.7. De verzoekende partijen zijn het oneens met de zienswijze van de Ministerraad volgens welke het vaststellen van de vier voormelde elementen geen onoverkomelijke problemen zou opleveren. Volgens hen kan de vaststelling van elk van die elementen problemen doen rijzen. Zij volharden in hun standpunt dat geen waarborg voorhanden is dat het vonnis de wil van de contracterende partijen vertolkt.

Wat de aangevoerde schending van artikel 16 van de Grondwet betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en de rechtspraak van het Europees Hof dienaangaande. Volgens vaste rechtspraak van dat Hof worden ook onrechtstreekse aantastingen van de eigendom beoogd. Het recht op eigendom biedt niet enkel bescherming tegen eigendomsberoving, maar ook tegen beperkingen van het gebruik van eigendom en tegen inmengingen in het ongestoorde genot van de eigendom. Te dezen schendt de bestreden bepaling het recht op het ongestoorde genot van de eigendom, nu zij in de mogelijkheid voorziet dat de vrederechter een huurovereenkomst bij vonnis oplegt.

- B -

B.1. Het beroep tot vernietiging is gericht tegen artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur (hierna : de wet van 26 april 2007), dat luidt :

« In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een artikel *1bis* ingevoegd, luidende :

‘ Art. *1bis*. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.

De meest gerede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in.

Onverminderd het tweede en derde lid blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling. ’ ».

Wat de omvang van het beroep betreft

B.2. In zoverre de verzoekende partijen de bestreden maatregel bekritisieren doordat hij tevens van toepassing is op studentenkamers, is het beroep niet ontvankelijk, vermits die aangelegenheid niet door het thans bestreden artikel 2 van de wet van 26 april 2007, maar door artikel 98 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) wordt geregeld, waarvan in deze zaak de vernietiging niet wordt gevorderd.

Ten gronde

Ten aanzien van het eerste middel

B.3. Volgens de verzoekende partijen zou de bestreden bepaling het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie schenden, doordat zij enkel voor de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, de verplichting oplegt een geschrift op te stellen, terwijl zulk een verplichting niet voor andere soorten van huurovereenkomsten geldt.

B.4.1. De Ministerraad is van oordeel dat de wetgevingen inzake woninghuur, handelshuur en pacht zodanig verschillend zijn - onder meer op het vlak van de vormvereisten, de rechten en de plichten van de partijen, de opzeggingsmogelijkheden en -termijnen - dat de categorie van huurders en verhuurders in de sector van de woninghuur, niet kan worden vergeleken met die van de huurders en verhuurders in andere sectoren zoals de handelshuur en de pacht.

B.4.2. De situatie van huurders en verhuurders inzake woninghuur is niet dermate verschillend van die van huurders en verhuurders inzake andere soorten van huurovereenkomsten, zoals de handelshuur en de pacht, dat die categorieën, in het licht van een toetsing aan het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, niet dienstig met elkaar zouden kunnen worden vergeleken, wat de verplichting betreft een schriftelijke overeenkomst op te stellen.

De omstandigheid dat de onderscheiden wetgevingen verschillen vertonen - op het vlak van onder meer de na te leven vormvereisten, de rechten en de plichten van de partijen en de

regeling van de opzegging - doet daaraan niets af, nu voor alle categorieën van huurders en verhuurders geldt dat zij overeenkomsten sluiten waarbij de enen een onroerend goed tijdelijk ter beschikking van de anderen stellen.

B.5.1. In de parlementaire voorbereiding van de wet van 26 april 2007 wordt uiteengezet :

« De wet van 1991 reglementeert de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaatsen. Zoals onze wetgeving thans voorligt, is er geen enkele verplichting om de overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is ook op schrift te stellen. Zo kunnen deze overeenkomsten, naast het feit dat de partijen geen bescherming hebben, zowel tegenover derden als tegenover elkaar, niet geregistreerd worden, aangezien men alleen een schriftelijke akte kan registreren.

Om inzake huurprijzen een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren, is een grondige kennis van de huurmarkt echter onmisbaar.

Men kan er dus met recht en reden van uitgaan dat, zolang alle huurovereenkomsten niet geregistreerd zijn, het onmogelijk zal zijn om de pertinente elementen te verzamelen.

De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst is dus een voorafgaande vereiste voor de veralgemening van de registratie.

Met het doel om een coherent beleid inzake de huur te kunnen voeren, maar ook inzake de bescherming van de partijen, is het nodig dat men het Burgerlijk Wetboek wijzigt, door een artikel *1bis* in te voegen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk 2, afdeling 2. Dit artikel zal de schriftelijke huurovereenkomst verplicht stellen voor de hoofdverblijfplaatsen en de studentenkoten.

Naast alle andere modaliteiten zal deze overeenkomst verplichtend de identiteit van de contracterende partijen, de begindatum, de omschrijving van het goed of van de delen van het beoogde goed, het bedrag van de huurprijs vermelden » (*Parl. St., Kamer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, p. 3*).

B.5.2. Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) verklaarde de minister van Justitie :

« Het regeerakkoord voorziet dat de wet op de huurovereenkomsten zal geëvalueerd worden ‘ door een nieuw evenwicht te zoeken inzake rechten en verplichtingen tussen huurders en verhuurders ’. Het regeerakkoord stelde verder vast dat de toegang tot de huisvesting ‘ moeilijker en moeilijker wordt voor families zonder of met een laag inkomen of voor grote gezinnen ’.

[...]

Deze wijzigingen [van de wet van 20 februari 1991] zijn dus het resultaat van een lang rijpingsproces en weerspiegelen twee vereisten die alle partijen zich hadden gesteld :

- een beter evenwicht tussen de rechten van verhuurders en huurders;
- de toegang tot de huisvesting makkelijker maken.

In de eerste categorie maatregelen kunnen we de volgende bepalingen aanhalen die hernomen zijn in huidig wetsontwerp :

- verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst;

[...]

De verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk op te stellen maakt het enerzijds mogelijk de partijen beter te beschermen, maar anderzijds wordt de verhuurmarkt er transparanter door. De Kamer heeft inderdaad in het kader van de programmawet een bepaling goedgekeurd die de registratie van de huurovereenkomst verplichtend en gratis maakt. Die registratie kan uiteraard alleen gebeuren wanneer de overeenkomst op schrift staat.

Maar men kan er natuurlijk van uitgaan dat zolang niet alle huurovereenkomsten geregistreerd zijn, het ook onmogelijk zal zijn om de relevante elementen te verzamelen. De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst betekent dus een voorafgaande voorwaarde voor de veralgemening van de registratie en de regering maakt dat makkelijker door die enerzijds gratis te maken en door anderzijds groen licht te geven voor de registratie via de elektronische weg » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, pp. 8-10; *Parl. St.*, Senaat, 2006-2007, 3-2121/4, pp. 6-7).

B.6. Uit de voormelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de verplichting om van de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, een geschrift op te stellen, als een voorafgaande vereiste voor de veralgemening van de registratie van die overeenkomsten wordt beschouwd.

Daaruit blijkt tevens dat met de verplichting een schriftelijke overeenkomst op te stellen die vervolgens wordt geregistreerd, de wetgever beoogt de partijen beter te beschermen en inzake de woninghuur een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren.

B.7.1. Het Hof dient te onderzoeken of de aangeklaagde maatregel het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie schendt, doordat hij enkel voor de in de bestreden bepaling bedoelde huurovereenkomsten geldt, en niet voor andere huurovereenkomsten, zoals de handelshuur en de pacht.

B.7.2. In tegenstelling tot de wetgeving inzake overeenkomsten die betrekking hebben op de huur en verhuur van onroerende goederen die niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen, draagt de bestreden maatregel bij tot de verwezenlijking van het recht op een behoorlijke huisvesting dat door artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet wordt gewaarborgd.

Artikel 23 van de Grondwet luidt :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

[...]

3^o het recht op een behoorlijke huisvesting;

[...] ».

B.7.3. Bovendien vermag de wetgever er rekening mee te houden dat in de sector van de woninghuur, in tegenstelling tot de meeste andere sectoren van huur van onroerende goederen, zoals kantoren, opslagruimten, handelspanden en landbouwgronden, de huurder zich vaak in een zwakkere sociaaleconomische positie bevindt dan de verhuurder, wat een bijkomende bescherming van de huurder van een onroerend goed dat hem tot hoofdverblijfplaats dient, verantwoordt. Overigens strekt de verplichting een geschrift op te stellen ook tot een betere bescherming van de rechten van de verhuurder.

B.7.4. Door enkel voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, in de verplichting van een geschrift te voorzien en die verplichting niet voor andere huurovereenkomsten van onroerende goederen, zoals de handelshuur en de pacht, op te leggen, schendt de wetgever door de bestreden bepaling aan te nemen, het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie niet, nu voor dat verschil in behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

B.8. Het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van het tweede middel

B.9. Volgens de verzoekende partijen zou de bestreden bepaling de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet schenden, doordat zij in een verschil in behandeling zou voorzien tussen de huurders en de verhuurders die een schriftelijke overeenkomst hebben gesloten, enerzijds, en de huurders en de verhuurders aan wie de rechter een overeenkomst oplegt middels een vonnis dat de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft. Zulk een vonnis zou niet noodzakelijkerwijze met de wil van de partijen overeenstemmen, zodat die partijen niet dezelfde rechten en waarborgen zouden genieten als in het geval van een door henzelf gesloten overeenkomst.

B.10. In de parlementaire voorbereiding van de bestreden bepaling wordt uiteengezet :

« Er zal bovendien vastgelegd worden dat, bij het niet ondertekenen van de huurovereenkomst door een van de twee partijen, de andere partij die andere partij tot uitvoering zal kunnen dwingen, met een ingebrekestelling via een per post aangetekend schrijven of via deurwaardersexploot of, in voorkomend geval en indien nodig, om een vonnis zal kunnen verzoeken dat de waarde van een geschreven huurovereenkomst zal hebben, en dit niettegenstaande alle andere rechten om eventuele extracontractuele vergoedingen te eisen voor de schade die geleden werd door het voornoemde feit.

Zoals de Raad van State in zijn advies onderstreept, kan in dat laatste geval de eenvoudige bedoeling om een huurovereenkomst op te stellen niet volstaan. Zo zal bijvoorbeeld een rechter wanneer de partijen aan het onderhandelen zijn over de huurovereenkomst geen van de elementen kunnen bepalen waarover de partijen niet kunnen overeenkomen. In alle gevallen moet er een mondelinge overeenkomst bestaan vooraleer men zich tot de rechter kan wenden, zodat die kan optreden. De rechter zal dus geen wil omzetten in een contract » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, pp. 3-4).

B.11. De rechter die een vonnis uitspreekt dat de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft, vermag zulks enkel te doen wanneer hij van oordeel is dat er voldoende bewijzen van een mondelinge huurovereenkomst voorhanden zijn.

Bovendien mag een dergelijk vonnis uitsluitend betrekking hebben op de vier elementen die in de bestreden bepaling limitatief zijn opgesomd, namelijk de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huur zijn, en het bedrag van de huur. De rechter vermag in zijn vonnis enkel die elementen in aanmerking te nemen, in zoverre hij het bestaan ervan volgens de gemeenrechtelijke regels inzake de bewijsvoering bewezen acht.

De taak van de rechter is bijgevolg beperkt tot het schriftelijk vastleggen van de rechten en verplichtingen die de partijen omtrent die voormelde elementen mondeling waren overeengekomen. Het staat niet aan de rechter zijn wil in de plaats van die van de contracterende partijen te stellen.

Uit wat voorafgaat volgt dat de bestreden bepaling bestaanbaar is met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, nu zij niet ertoe leidt dat een vonnis met de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst niet in analoge waarborgen zou voorzien als die van een overeenkomst die door de contracterende partijen zelf is gesloten. In beide gevallen zal de wil van die partijen doorslaggevend zijn om hun respectieve rechten en verplichtingen vast te leggen of te doen vastleggen.

B.12. In de veronderstelling dat de bestreden bepaling een inmenging in het recht op eigendom, gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, zou inhouden, dient de wetgever een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

De reglementering inzake woninghuur speelt een centrale rol in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving; behoudens wanneer die reglementering voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, in welk geval de beoordelingsvrijheid van de wetgever minder ruim is (EHRM, 13 mei 2008, *Mc Cann* t. Verenigd Koninkrijk, § 50), dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de wetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is.

De wetgever vermocht te oordelen dat de voorheen bestaande regeling waarbij niet in de verplichting was voorzien om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, noch in de mogelijkheid om in voorkomend geval een vonnis met de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst door de rechter te doen uitspreken, niet op afdoende wijze beantwoordde

aan zijn doelstelling om een coherent en efficiënt beleid inzake de woninghuur te kunnen voeren en dat, om die doelstelling beter te realiseren, de bestreden maatregel diende te worden ingevoerd.

Daaruit volgt dat de bestreden bepaling niet op buitensporige wijze afbreuk doet aan het eigendomsrecht van de verzoekende partijen.

B.13. Het tweede middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep, onder voorbehoud van hetgeen is vermeld in B.11.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 26 juni 2008.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt