

Overwegende dat, ingevolge deze vaststellingen, dit pyrotechnisch artikel niet voldoet aan de eisen van het koninklijk besluit van 20 oktober 2015 betreffende het op de markt aanbieden van pyrotechnische artikelen en de eis van artikel IX.2 van het Wetboek van economisch recht en als gevaarlijk product moet worden beschouwd;

Overwegende dat de tekortkomingen van dit product en de verplichtingen van de producent in geval van terugroeping van een gevaarlijk product werden meegedeeld via een aangetekende brief aan Di Blasio Elio Fireworks, Via Nazionale, 21, I-64100 Caprafico – Teramo, Italië en ter herinnering via e-mail tussen 27 februari 2020 en 17 april 2020;

Overwegende dat de bovengenoemde brief en voornoemde e-mail gelden als raadpleging in de zin van artikel IX.4, § 2, van het Wetboek van economisch recht;

Overwegende dat de aangetekende brief opgehaald werd op 3 maart 2020;

Overwegende dat de onderneming Di Blasio Elio Fireworks niet heeft kunnen aantonen dat dit product voldoet aan de eisen van het koninklijk besluit van 20 oktober 2015 betreffende het op de markt aanbieden van pyrotechnische artikelen en aan de eis van artikel IX.2 van het Wetboek van economisch recht;

Overwegende dat dit product het onderwerp is geweest van een RAPEX-melding (A12/00588/20);

Overwegende dat het, in het belang van de veiligheid van de gebruikers noodzakelijk is, te voorkomen dat dit product op de Belgische markt terechtkomt,

Besluit :

**Artikel 1.** Het op de markt brengen van het pyrotechnisch artikel van categorie P1, type flits apparaat, genaamd “Cobra P1”, met registratienummer 1008-P1-69257689, van de producent “Di Blasio Elio Fireworks” is verboden.

**Art. 2.** Het in artikel 1 bedoelde product moet uit de handel worden genomen.

**Art. 3.** Het in artikel 1 bedoelde product moet bij de consumenten teruggeroepen worden.

**Art. 4.** Het in artikel 1 bedoelde product moet worden vernietigd.

**Art. 5.** Dit besluit treedt in werking de dag volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Brussel, 17 september 2020.

N. MUYLLE

Considérant que, faisant suite à ces constats, cet article pyrotechnique ne répond pas aux exigences de l'arrêté royal du 20 octobre 2015 concernant la mise à disposition sur le marché d'articles pyrotechniques et à l'exigence de l'article IX.2 du Code de droit économique et doit être considéré comme un produit dangereux ;

Considérant que les manquements de ce produit et les obligations du producteur en cas de rappel d'un produit dangereux ont été communiqués par une lettre recommandée à Di Blasio Elio Fireworks, Via Nazionale, 21, I-64100 Caprafico – Teramo, Italie et par rappel par courrier électronique entre les 27 février 2020 et 17 avril 2020 ;

Considérant que la lettre susmentionnée ainsi que le courrier électronique précité font office de consultations au sens de l'article IX.4, § 2, du Code de droit économique ;

Considérant que la lettre recommandée a été réclamée le 3 mars 2020 ;

Considérant que l'entreprise Di Blasio Elio Fireworks n'a pas pu démontrer que ce produit satisfaisait aux exigences de l'arrêté royal du 20 octobre 2015 concernant la mise à disposition sur le marché d'articles pyrotechniques et à l'exigence de l'article IX.2 du Code de droit économique ;

Considérant que ce produit a fait l'objet d'une notification RAPEX (A12/00588/20) ;

Considérant qu'il est nécessaire, dans l'intérêt de la sécurité des utilisateurs, d'éviter que ce produit se trouve sur le marché belge,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** La mise sur le marché de l'article pyrotechnique de la catégorie P1, type article flash, appelé « Cobra P1 », avec numéro d'enregistrement 1008-P1-69257689, du producteur « Di Blasio Elio Fireworks » est interdite.

**Art. 2.** Le produit visé à l'article 1<sup>er</sup> doit être retiré du marché.

**Art. 3.** Le produit visé à l'article 1<sup>er</sup> doit être rappelé chez les consommateurs.

**Art. 4.** Le produit visé à l'article 1<sup>er</sup> doit être détruit.

**Art. 5.** Le présent arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 17 septembre 2020.

N. MUYLLE

## COUR CONSTITUTIONNELLE

[2020/203150]

### Extrait de l'arrêt n° 101/2020 du 9 juillet 2020

Numéro du rôle : 6918

*En cause:* le recours en annulation totale ou partielle de l'article 200ter, § 2, *in fine*, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 11 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation », et des articles 219, § 4 et 5, 221, § 2, 230, § 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, et 238, alinéas 2, 3 et 4, du Code bruxellois du Logement, insérés par l'article 15 de la même ordonnance, introduit par l'ASBL « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » et l'ASBL « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement ».

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents F. Daoût et A. Alen, et des juges J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, M. Pâques et Y. Kherbache, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président F. Daoût,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. *Objet du recours et procédure*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 30 avril 2018 et parvenue au greffe le 4 mai 2018, un recours en annulation totale ou partielle de l'article 200ter, § 2, *in fine*, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 11 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation » (publiée au *Moniteur belge* du 30 octobre 2017), et des articles 219, §§ 4 et 5, 221, § 2, 230, § 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, et 238, alinéas 2, 3 et 4, du Code bruxellois du Logement, insérés par l'article 15 de la même ordonnance, a été introduit par l'ASBL « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » et l'ASBL « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement », assistées et représentées par Me I. de Ghellinck, Me V. van der Plancke, Me G. Goubau et Me A. Deswaef, avocats au barreau de Bruxelles.

(...)

II. *En droit*

(...)

*Quant à l'ordonnance attaquée*

B.1.1. Les parties requérantes demandent l'annulation partielle de l'ordonnance du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation » (ci-après : l'ordonnance attaquée). Cette ordonnance insère de nouvelles dispositions dans le Code bruxellois du Logement, institué par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement ».

B.1.2. Par cette ordonnance, le législateur ordonnancier entend exercer la compétence qui lui est attribuée par l'article 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État, pour ce qui relève des règles spécifiques relatives à la location des biens ou des parties de biens destinés à l'habitation. L'exposé des motifs indique que l'intention du législateur est de « faire progresser de manière volontariste et dans un rapport équilibré entre locataires et propriétaires, la réglementation du bail d'habitation » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, p. 1) et que le projet, qui a été « élaboré dans une volonté inclusive en consultant largement, en amont, les différents secteurs et acteurs concernés par le domaine du bail d'habitation » se présente « comme un projet d'équilibre dans un but de contribution au droit au logement, dans le respect des intérêts de chacune des parties » (*ibid.*, p. 3).

En commission du Logement, la ministre a précisé :

« L'équilibre entre bailleurs et locataires est une chose extrêmement délicate à respecter, d'autant plus qu'il y a sans doute autant de profils différents de part et d'autre qu'il existe de Bruxellois locataires ou bailleurs. Je suis dès lors bien consciente qu'il était en la matière pratiquement impossible de contenter tout le monde parfaitement. Je pense néanmoins pouvoir affirmer que le maximum a été fait pour que le travail soit réalisé le plus en connaissance de cause possible avec en ligne de mire constante le respect de cet équilibre. Le défi était donc de taille et il a à mon sens été relevé » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/2, p. 4).

B.2. La Cour examine les moyens, branches et sous-branches de moyens en les groupant au regard des dispositions attaquées.

*Quant aux normes de référence*

B.3. Les moyens sont pris de la violation de l'article 23 de la Constitution, lu en combinaison avec les articles 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, et 11, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, avec les articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'homme et avec les articles 16, 30 et E de la Charte sociale européenne révisée, de la violation de l'article 22 de la Constitution, lu en combinaison avec les articles 2 et 17 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques et avec les articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'homme, et de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

B.4.1. L'article 23 de la Constitution dispose :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

[...]

3° le droit à un logement décent;

[...] ».

L'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels dispose :

« Chacun des Etats parties au présent Pacte s'engage à agir, tant par son effort propre que par l'assistance et la coopération internationales, notamment sur les plans économique et technique, au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives ».

L'article 11, paragraphe 1<sup>er</sup>, du même Pacte dispose :

« Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie ».

B.4.2. Les dispositions précitées contiennent en matière de logement une obligation de *standstill* qui s'oppose à ce que le législateur compétent réduise significativement le degré de protection offert par la législation en vigueur, sans qu'existent pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général.

B.5. L'article 16 de la Charte sociale européenne révisée dispose :

« En vue de réaliser les conditions de vie indispensables au plein épanouissement de la famille, cellule fondamentale de la société, les Parties s'engagent à promouvoir la protection économique, juridique et sociale de la vie de famille, notamment par le moyen de prestations sociales et familiales, de dispositions fiscales, d'encouragement à la construction de logements adaptés aux besoins des familles, d'aide aux jeunes foyers, ou de toutes autres mesures appropriées ».

L'article 30 de la même Charte dispose :

« En vue d'assurer l'exercice effectif du droit à la protection contre la pauvreté et l'exclusion sociale, les Parties s'engagent :

a) à prendre des mesures dans le cadre d'une approche globale et coordonnée pour promouvoir l'accès effectif notamment à l'emploi, au logement, à la formation, à l'enseignement, à la culture, à l'assistance sociale et médicale des personnes se trouvant ou risquant de se trouver en situation d'exclusion sociale ou de pauvreté, et de leur famille;

b) à réexaminer ces mesures en vue de leur adaptation si nécessaire ».

B.6.1. L'article 22 de la Constitution dispose :

« Chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi.

La loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent la protection de ce droit ».

L'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme dispose :

« 1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.

2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».

L'article 2, paragraphe 2, du Pacte international relatif aux droits civils et politiques dispose :

« Les Etats parties au présent Pacte s'engagent à prendre, en accord avec leurs procédures constitutionnelles et avec les dispositions du présent Pacte, les arrangements devant permettre l'adoption de telles mesures d'ordre législatif ou autre, propres à donner effet aux droits reconnus dans le présent Pacte qui ne seraient pas déjà en vigueur ».

L'article 17 du même Pacte dispose :

« 1. Nul ne sera l'objet d'immixtions arbitraires ou illégales dans sa vie privée, sa famille, son domicile ou sa correspondance, ni d'atteintes illégales à son honneur et à sa réputation.

2. Toute personne a droit à la protection de la loi contre de telles immixtions ou de telles atteintes ».

B.6.2. Le Constituant a recherché la plus grande concordance possible entre l'article 22 de la Constitution et l'article 8 de la Convention européenne précitée (*Doc. parl., Chambre, 1992-1993, n° 997/5, p. 2*).

La portée de cet article 8 est analogue à celle de la disposition constitutionnelle précitée, de sorte que les garanties que fournissent ces deux dispositions forment un ensemble indissociable.

B.6.3. Le droit au respect de la vie privée, tel qu'il est garanti par les dispositions constitutionnelle et conventionnelle précitées, a pour but essentiel de protéger les personnes contre les ingérences dans leur vie privée.

Ce droit a une portée étendue et englobe notamment la protection des données à caractère personnel et des informations personnelles. La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme fait apparaître que de la protection de ce droit relèvent notamment les données et informations personnelles suivantes : le nom, l'adresse, les activités professionnelles, les relations personnelles, les empreintes digitales, les images filmées, les photographies, les communications, les données ADN, les données judiciaires (condamnations ou inculpations), les données financières et les informations concernant des biens (voy. notamment CEDH, 26 mars 1987, *Leander c. Suède*, § § 47-48; grande chambre, 4 décembre 2008, *S. et Marper c. Royaume Uni*, § § 66-68; 17 décembre 2009, *B.B. c. France*, § 57; 10 février 2011, *Dimitrov-Kazakov c. Bulgarie*, § § 29-31; 18 octobre 2011, *Khelili c. Suisse*, § § 55-57; 9 octobre 2012, *Alkaya c. Turquie*, § 29; 18 avril 2013, *M.K. c. France*, § 26; 18 septembre 2014, *Brunet c. France*, § 31).

B.6.4. Les droits que garantissent l'article 22 de la Constitution et l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme ne sont toutefois pas absolus.

Ils n'excluent pas toute ingérence d'une autorité publique dans l'exercice du droit au respect de la vie privée mais exigent que cette ingérence soit prévue par une disposition législative suffisamment précise, qu'elle réponde à un besoin social impérieux dans une société démocratique et qu'elle soit proportionnée à l'objectif légitime qu'elle poursuit. Ces dispositions engendrent de surcroît l'obligation positive, pour l'autorité publique, de prendre des mesures qui assurent le respect effectif de la vie privée, même dans la sphère des relations entre les individus (CEDH, 27 octobre 1994, *Kroon et autres c. Pays Bas*, § 31; grande chambre, 12 novembre 2013, *Söderman c. Suède*, § 78).

B.7.1. Les articles 10 et 11 de la Constitution garantissent le principe d'égalité et de non-discrimination.

Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.7.2. Les articles 10 et 11 de la Constitution ont une portée générale. Ils interdisent toute discrimination, quelle qu'en soit l'origine : le principe d'égalité et de non-discrimination est applicable à l'égard de tous les droits et de toutes les libertés, en ce compris ceux résultant des conventions internationales liant la Belgique.

L'article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article E de la Charte sociale européenne révisée garantissent également le principe d'égalité et de non-discrimination, mais ils n'ajoutent rien aux articles 10 et 11 de la Constitution.

B.8.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soulève une exception d'irrecevabilité du premier moyen, en ce qu'il est pris de la violation des articles 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, et 11, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et des articles 16 et 30 de la Charte sociale européenne révisée. Il fait valoir que ces dispositions n'ont pas d'effet direct dans l'ordre interne, de sorte que la Cour ne pourrait les prendre en considération parmi les normes de référence.

B.8.2. Compétente pour apprécier si une norme législative viole les articles 10 et 11 de la Constitution, la Cour doit, lorsqu'elle est interrogée sur une violation de ces dispositions combinées avec une convention internationale, non pas examiner si celle-ci a un effet direct dans l'ordre interne mais apprécier si le législateur n'a pas méconnu de manière discriminatoire les engagements internationaux de la Belgique.

L'exception est rejetée.

*Quant aux baux de courte durée*

B.9.1. L'article 238, inséré dans le Code bruxellois du Logement par l'article 15 de l'ordonnance attaquée, concerne les baux de courte durée.

Cet article dispose :

« Par dérogation à l'article 237, § 1<sup>er</sup>, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, § 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, § 1<sup>er</sup> à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224 ».

B.9.2. De manière générale, les principes quant à la durée des baux relatifs à la résidence principale du preneur sont ceux qui prévalaient sous l'empire de la loi du 20 février 1991 « modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ». Ainsi, le bail portant sur le logement affecté par le preneur à sa résidence principale est réputé conclu pour une durée de neuf ans (article 237, § 1<sup>er</sup>, nouveau, du Code bruxellois du Logement). Par dérogation à ce principe, les parties peuvent conclure un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans. Ce bail de courte durée peut être prorogé une ou plusieurs fois aux mêmes conditions, pour autant que la durée totale ne dépasse pas trois ans. Si cette durée dépasse trois ans par l'effet de prorogations successives, le bail est réputé conclu pour neuf ans à dater du bail initial et aux conditions de celui-ci. Les baux conclus pour une durée de plus de six mois prennent fin par la notification d'un congé, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance. Par ailleurs, chacune des parties contractantes peut y mettre fin, aux conditions établies par l'article 238, § 4. Les baux conclus pour une durée inférieure à six mois prennent fin sans préavis, à l'expiration de la durée convenue. S'il n'est pas mis fin au bail à l'expiration de la durée convenue ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf ans à dater du bail initial et aux conditions de celui-ci.

B.9.3. L'exposé des motifs relatif à l'article 238 du Code bruxellois du Logement indique que le législateur ordonnancier a souhaité apporter plus de « souplesse » à la réglementation du bail de courte durée et qu'il n'a pas estimé devoir limiter le nombre de contrats successifs de courte durée, « tant que les contrats successifs n'ont pas une durée cumulée supérieure à trois ans [...] d'autant plus que le bailleur demeure tenu par le loyer antérieur » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, p. 41).

En commission du Logement, la ministre a exposé :

« Si en effet, de manière générale, la philosophie générale de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale a été maintenue et préservée, l'apport relatif aux baux de courte durée introduit ici une brèche ciblée dans ce dispositif. L'article 238 permet désormais de résilier un bail de courte durée. Cela permettra d'éviter des situations vécues actuellement où un bail de courte durée était utilisé, le preneur devait, pour une raison ou pour une autre, quitter plus tôt que prévu le bien loué mais se trouvait malgré tout lié selon les termes du contrat au paiement de tous les mois restants jusqu'à l'échéance. Sans autre possibilité que de recourir aux éventuelles possibilités de cession ou de sous-location, que le bailleur pouvait de surcroît avoir interdites, cette situation présentait un sérieux manque de souplesse et pouvait mener à des excès. Dans le même objectif d'introduire un peu plus de flexibilité et dans la mesure où il est désormais possible de le résilier, il est désormais possible de proroger plus d'une fois un bail de courte durée, bien entendu aux mêmes conditions » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/2, pp. 9-10);

et :

« Pourquoi cette flexibilité ? Parce qu'elle répond selon nous à un besoin réel d'une frange non négligeable de la population » (*ibid.*, p. 54).

B.10. Le premier moyen, en sa première branche, vise cette disposition en ses alinéas 2 (première sous-branche), 3 (deuxième sous-branche) et 4 (troisième sous-branche). Les parties requérantes reprochent au législateur ordonnancier d'avoir occasionné un recul du degré de protection du droit au logement du preneur en permettant plusieurs prorogations du bail de courte durée alors que sous l'empire de la législation fédérale antérieurement applicable les baux de courte durée ne pouvaient être prorogés qu'une seule fois, en prévoyant que les baux d'une durée inférieure à six mois prennent fin automatiquement à l'échéance de la durée convenue alors que la législation antérieure imposait la notification d'un congé dans tous les cas, et en autorisant le bailleur à mettre fin anticipativement au bail de courte durée. Elles estiment que ces nouveautés introduites par le législateur ordonnancier contreviennent à l'obligation de *standstill* attachée au droit au logement et créent diverses discriminations entre preneurs.

*En ce qui concerne l'alinéa 2 de l'article 238 du Code bruxellois du Logement*

B.11.1. Sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la possibilité de proroger le bail de courte durée à plusieurs reprises, alors qu'une seule prorogation était admise sous l'empire de la législation antérieure, occasionne un recul du degré de protection du droit à un logement décent des preneurs en Région de Bruxelles-Capitale, il y a lieu de relever que, compte tenu des garanties qui entourent la possibilité de prorogation, ce recul ne saurait être considéré comme significatif. En effet, le bail ne peut être prorogé qu'aux mêmes conditions, notamment de loyer, et, dès que la durée des prorogations atteint trois années, le bail est réputé avoir été conclu pour neuf ans, de sorte que le preneur bénéficie de toutes les garanties attachées aux baux de longue durée.

Par ailleurs, la souplesse ainsi apportée peut être à l'avantage des deux parties, en fonction des circonstances. Enfin, rien ne permet de considérer que cette possibilité nouvelle va inciter les bailleurs qui proposaient jusque-là la location de leur bien sous contrat de bail de neuf ans à conclure des baux de courte durée en vue de les proroger à de multiples reprises, de sorte qu'il serait plus ardu pour les candidats preneurs de conclure un contrat de bail de longue durée et que leur situation s'en trouverait globalement précarisée.

B.11.2. Il en résulte qu'en permettant qu'un bail d'une durée inférieure à trois ans soit prorogé à plusieurs reprises alors que, sous l'empire de la législation antérieure, un tel bail ne pouvait faire l'objet que d'une seule prorogation, le législateur ordonnancier n'a pas violé l'obligation de *standstill* attachée au droit à un logement décent.

B.11.3. Les différences de traitement entre preneurs, selon qu'ils sont engagés dans un bail de courte durée qui pourrait faire l'objet de plusieurs prorogations ou qu'ils sont engagés dans un bail d'une durée de neuf ans, reposent sur le critère objectif du type de bail conclu librement par les deux parties, à savoir un bail d'une durée inférieure à trois ans ou un bail de neuf ans. Ces différences ne sont pas la conséquence de la possibilité de proroger le bail de courte durée à plusieurs reprises, mais bien de la création, par le législateur ordonnancier, de deux types de baux. Le législateur ordonnancier a pu estimer nécessaire, dans l'intérêt du preneur comme dans celui du bailleur, en fonction des circonstances, de permettre la conclusion de baux de courte durée et leur prorogation, aux conditions établies par le premier bail et sans que les prorogations excèdent une durée totale de trois ans. Compte tenu des garanties entourant les prorogations, la disposition attaquée n'entraîne pas des conséquences disproportionnées pour les preneurs engagés dans les liens d'un bail de courte durée qui pourrait être prorogé à plusieurs reprises.

*En ce qui concerne l'alinéa 3 de l'article 238 du Code bruxellois du Logement*

B.12.1. Les parties requérantes n'exposent pas en quoi, en dispensant les parties de notifier un congé à la fin d'un contrat de bail d'une durée inférieure à six mois, l'article 238, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement fragiliserait la position du locataire de courte durée et serait dès lors contraire à l'obligation de *standstill* attachée au droit à un logement décent.

B.12.2. En disposant que le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin, sauf prorogation, à l'expiration de la durée convenue, de sorte qu'aucune des deux parties ne doit notifier de congé pour mettre fin au bail de ce type, le législateur ordonnancier a eu égard à la spécificité des baux de très courte durée. En concluant un bail pour une durée inférieure à six mois, les parties sont conscientes de ce qu'elles seront libérées des obligations découlant de ce bail et qu'elles ne bénéficieront plus des prestations corrélatives à brève échéance, de sorte qu'il a pu apparaître superflu au législateur ordonnancier d'exiger la notification d'un congé. La différence de traitement qui en résulte entre les preneurs, selon qu'ils sont liés par un contrat de bail d'une durée inférieure à six mois ou d'une durée égale ou supérieure à six mois, repose dès lors sur un critère objectif et pertinent.

Par ailleurs, en application du dernier alinéa de l'article 238 du Code bruxellois du Logement, si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est transformé en bail de neuf ans, à compter de la date initiale du bail de courte durée. Le preneur qui souhaite continuer à occuper les lieux et qui ne rencontre pas d'opposition du bailleur ne se trouve dès lors pas, à l'expiration de la durée initialement prévue, dans une situation précaire, de sorte que la disposition attaquée n'a pas des conséquences disproportionnées pour les preneurs.

*En ce qui concerne l'alinéa 4 de l'article 238 du Code bruxellois du Logement*

B.13.1. L'article 238, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement permet à chaque partie de résilier anticipativement le bail de courte durée, moyennant la notification d'un congé trois mois à l'avance et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer. Si le preneur peut notifier ce congé à tout moment et pour quelque motif que ce soit, le bailleur ne peut quant à lui mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année, et uniquement pour occupation personnelle ou pour occupation par une des personnes énumérées par l'article 237, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code.

B.13.2. Sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir s'il existait, sous l'empire de la législation antérieure, une possibilité de résiliation anticipée des baux de courte durée, il y a lieu de relever que, même à supposer que la disposition attaquée constitue un recul du degré de protection du droit à un logement décent des preneurs en Région de Bruxelles-Capitale, ce recul ne saurait être considéré comme étant significatif, dès lors que les possibilités de résiliation anticipée du bail de courte durée par le bailleur sont soumises à des conditions limitant, pour le preneur, le risque de résiliations intempestives.

B.14. Le premier moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

*Quant à l'état du bien loué*

B.15.1. L'article 219, inséré dans le Code bruxellois du Logement par l'article 15 de l'ordonnance attaquée, concerne l'état du bien loué. Cet article dispose :

« § 1<sup>er</sup>. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre III<sup>quater</sup> du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2 ».

B.15.2. Pour mettre fin à la controverse relative aux conséquences du non-respect des normes minimales élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou des arrêtés pris en exécution de cette disposition, le législateur ordonnancier a prévu que tout manquement à ces normes n'entraînait pas la nullité du contrat de bail. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, le preneur peut soit exiger l'exécution des travaux de mise en conformité, soit demander la résolution du contrat de bail, avec dommages et intérêts.

La sanction de la nullité ou de la caducité est toutefois prévue dans trois hypothèses, énoncées aux paragraphes 4 et 5 de la disposition attaquée.

B.15.3. L'exposé des motifs relatif à la disposition attaquée précise :

« La première est celle où le bien loué respecte les normes minimales en termes de salubrité, de sécurité et d'équipement au moment de la signature du contrat de bail mais plus en cours de bail. Une fois frappé d'interdiction de mise en location, le juge est contraint de prononcer la caducité du bail existant.

À côté de cette hypothèse de caducité de plein droit, le projet entend sanctionner le contrat d'une nullité que le juge doit élever d'office dans deux situations.

La première est celle du bailleur dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location en application de l'article 8 du Code et qui décide de remettre celui-ci en location sans attendre la levée de l'interdiction. [...]

[...]

La deuxième situation où la nullité d'office se justifie est celle où le bail a été conclu par un bailleur qui a été condamné en état de récidive en application du chapitre III<sup>quater</sup> du titre VIII du livre 2 du Code pénal s'il loue un bien non conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou arrêtées en exécution de cette disposition » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, pp. 17-18).

B.16. Le premier moyen, en sa deuxième branche, vise l'article 219 du Code bruxellois du Logement, en ses paragraphes 4 (première sous-branche) et 5 (seconde sous-branche). Les parties requérantes critiquent ces dispositions en ce qu'elles porteraient atteinte au droit au logement en frappant de plein droit le contrat de bail de la caducité ou de la nullité dans les hypothèses visées, sans laisser aucune marge d'appréciation au juge compétent.

*En ce qui concerne le paragraphe 4 de l'article 219 du Code bruxellois du Logement*

B.17.1. L'article 4 du Code bruxellois du Logement énonce les exigences auxquelles doivent répondre les logements sur le territoire de la Région. Ces exigences élémentaires relèvent de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement. En application des articles 7 et 8 du même Code, le service d'inspection régionale peut notifier au bailleur une interdiction de continuer à mettre le logement en location si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants (article 7, § 5), si, après constatations par ce service, les travaux et aménagements à réaliser n'ont pas été réalisés dans le délai imparti et si le nombre, la nature et la gravité des défauts subsistants le justifient (article 7, § 3, alinéa 7), et si la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut, pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale, d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur (article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5). Un logement frappé d'une interdiction de location fondée sur l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où ce logement se trouve, ne peut être remis en location ou loué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité (article 8, alinéa 3).

B.17.2. Sans qu'il soit nécessaire d'établir si la disposition attaquée occasionne un recul significatif du degré de protection du droit à un logement décent des preneurs occupant des logements qui ne répondent pas aux normes de sécurité, de salubrité ou d'équipement élémentaires, il peut être constaté que ce recul serait en tout état de cause justifié par un motif d'intérêt général, à savoir la protection de la sécurité et de la santé des occupants des logements mis en location sur le territoire de la Région. La mesure qui consiste à interdire la mise ou le maintien en location de logements qui ne correspondent pas aux normes de sécurité, de salubrité ou d'équipement élémentaires et à sanctionner de la nullité ou de la caducité les contrats de bail conclus ou dont l'exécution se poursuit en dépit de cette interdiction est adéquate pour atteindre cet objectif.

Compte tenu des possibilités de recours qui existent contre la décision administrative d'interdiction de location et du fait que celle-ci ne peut être prise que dans les cas énoncés à l'article 7 du Code bruxellois du Logement, cette mesure n'a pas des conséquences disproportionnées. Enfin, en cas de constatation judiciaire de la nullité ou de la caducité du contrat de bail, le preneur peut obtenir la condamnation du bailleur au paiement de dommages et intérêts et à la restitution des loyers payés, de façon à lui permettre de retrouver un logement qui lui convienne.

*En ce qui concerne le paragraphe 5 de l'article 219 du Code bruxellois du Logement*

B.18.1. L'hypothèse visée au paragraphe 5 de la disposition attaquée diffère de celle qui est visée au paragraphe 4 de la même disposition, en ce que la nullité que cette disposition prévoit frappe le contrat de bail indépendamment de toute interdiction de location. Si le juge constate que le bailleur a été condamné en état de récidive en application du chapitre III<sup>quater</sup> du titre VIII du livre 2 du Code pénal et que le logement présente un défaut, quel qu'il soit, par rapport aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires, il doit prononcer la nullité du contrat de bail, ce qui a pour conséquence que le preneur doit quitter le logement concerné.

B.18.2. Le chapitre III<sup>quater</sup> du titre VIII du livre 2 du Code pénal contient les articles 433<sup>decies</sup> à 433<sup>terdecies</sup> qui incriminent « l'abus de la vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition des biens en vue de réaliser un profit anormal ».

B.19.1. L'exposé des motifs indique au sujet de cette disposition :

« Cette différence de traitement limitée à ce cas très particulier se justifie par la volonté de sanctionner de manière plus radicale les baux conclus par des bailleurs condamnés comme marchands de sommeil. Ces baux entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de la dignité humaine liées à l'occupation d'un logement non conforme aux exigences de l'article 4, et ce, précisément en raison de l'exploitation de la faiblesse des preneurs par un bailleur désormais indigne de pouvoir louer un bien » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, p. 18).

En commission du Logement, la ministre a précisé :

« Cette sanction dépasse la nullité relative prévue dans les autres cas où le bien ne respecterait pas ces exigences. En effet, ici, il s'agit de protéger l'ensemble des locataires potentiels contre les abus de ces bailleurs aux excès avérés » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/2, pp. 10-11).

B.19.2. Dans son avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance, la section de législation du Conseil d'État a observé, au sujet de cette disposition :

« Il ressort de l'exposé des motifs que le projet prévoit la possibilité pour le preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences prévues à l'article 219, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 219, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet, du Code bruxellois du Logement), parce que la sanction de la nullité n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur. La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III<sup>quater</sup>, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, p. 126).

B.20.1. Contrairement aux autres preneurs qui occupent un logement ne répondant pas à toutes les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement énoncées par ou en vertu de l'article 4 du Code bruxellois du Logement, lesquels peuvent choisir d'exiger la réalisation de travaux de mise en conformité ou de poursuivre la résolution du contrat de bail, le preneur qui occupe un tel logement et qui est lié par un contrat à une personne ayant été condamnée en état de récidive pour une infraction visée aux articles 433<sup>decies</sup> à 433<sup>terdecies</sup> du Code pénal depuis moins de dix ans ne dispose pas de ce choix et se voit d'office contraint de quitter le logement, du fait de la sanction de nullité du contrat de bail.

B.20.2. La disposition attaquée crée dès lors entre les preneurs une différence de traitement fondée sur le critère du passé pénal du bailleur avec qui ils ont conclu un contrat. Un tel critère est objectif mais manque toutefois de pertinence par rapport au but visé par le législateur ordonnancier, à savoir la protection des locataires. En effet, la circonstance que le bailleur a été condamné à plusieurs reprises, par le passé, pour des infractions aux dispositions pénales précitées n'implique pas nécessairement que le bien qui fait l'objet du contrat de bail annulé est dans un état tel qu'il justifierait l'annulation du contrat. Par ailleurs, le paragraphe 4 de la disposition attaquée suffit à atteindre le but poursuivi par le législateur ordonnancier, dès lors que, si le bien présente effectivement un défaut de conformité tel qu'il devrait entraîner l'annulation du contrat, il se justifie qu'il fasse l'objet d'une interdiction de location. Enfin, la disposition attaquée a des conséquences disproportionnées en ce qui concerne la sécurité juridique du preneur, lequel ne peut être informé du passé pénal de son co-contractant et ne peut donc, au moment où il s'engage dans le contrat de bail, prévoir que ce contrat pourrait être annulé pour un motif lié aux condamnations passées dont le bailleur a fait l'objet.

B.21. Le premier moyen, en sa deuxième branche, seconde sous-branche, est fondé. Il y a lieu d'annuler l'article 219, § 5, inséré dans le Code bruxellois du Logement par l'article 15 de l'ordonnance attaquée.

*Quant à l'augmentation du loyer consécutive à des travaux réalisés en cours de bail*

B.22.1. L'article 221 du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance attaquée, concerne les travaux qui peuvent être réalisés en cours de bail et l'augmentation corrélative du loyer à laquelle ces travaux peuvent donner lieu. Cet article dispose :

« § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux;

2° puissent être réalisés en site occupé;

3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux;

4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux;

5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un [mois au] moins avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1<sup>er</sup>, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable ».

B.22.2. La possibilité d'effectuer des travaux visant à améliorer la performance énergétique du logement n'était pas prévue par la législation fédérale applicable avant l'entrée en vigueur de la modification attaquée. Le législateur ordonnancier a entendu offrir cette possibilité aux bailleurs, au motif que « de tels travaux peuvent être bénéfiques à la fois pour le preneur mais aussi pour l'ensemble du parc locatif » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, p. 21).

L'exposé des motifs précise :

« Un régime d'augmentation de loyer en cours de bail et indépendant des modalités de révision prévues à l'article 240 est mis en place en fonction des travaux d'économie d'énergie permis ou des adaptations à une perte d'autonomie ou à un handicap du preneur. Ces augmentations de loyer doivent néanmoins faire préalablement l'objet d'un accord entre parties. Il est à noter que ces deux modalités d'augmentation du loyer pourront dès lors intervenir à tout moment du bail et non spécifiquement aux termes prévus par l'article 240 » (*ibid.*, p. 22).

En commission du Logement, la ministre a précisé :

« [...] cet article permet en réalité de réaliser des travaux - pour le bien commun de tous puisqu'il vise indirectement la protection de l'environnement - en cours de bail et en dehors des hypothèses de réparations urgentes. Le bailleur peut à cet égard, à certaines conditions définies dans l'article 221, le faire sans l'accord de son locataire. Par contre, s'il désire une augmentation de loyer à la suite de ces travaux, légers *a priori* vu qu'ils ne peuvent entraîner de perte de jouissance déraisonnable, il devra obtenir l'accord de son locataire. À défaut de celui-ci, les parties restent libres, en cours de bail mais à des périodes déterminées, à savoir les triennats, de se présenter devant le juge pour mettre fin à leur différend au niveau du loyer, conformément au système déjà existant » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/2, pp. 62-63).

B.22.3. L'article 240 nouveau du Code bruxellois du Logement, qui n'est pas attaqué par les parties requérantes, reprend la possibilité de révision du loyer à l'expiration de chaque triennat, qui était anciennement prévue par l'article 7 de la loi, précitée, du 20 février 1991. Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. À défaut d'accord entre elles, « le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer » en cours. Le juge peut également « accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220 ».

L'augmentation triennale est exclue pour les travaux visant à améliorer la performance énergétique du logement si le loyer a été adapté conformément à la disposition attaquée (article 240, alinéa 4).

B.23. Le premier moyen, en sa troisième branche, vise le paragraphe 2 de l'article 221 du Code bruxellois du Logement. Les parties requérantes reprochent au législateur ordonnancier d'autoriser, sans prédéfinir un cadre ni prévoir un contrôle juridictionnel, une augmentation du loyer en cours de bail, en violation de l'obligation de *standstill* contenue dans l'article 23 de la Constitution, lu en combinaison avec les dispositions citées au moyen. Il ressort de l'exposé du moyen que ce dernier, en cette branche, ne vise que la possibilité d'augmentation du loyer qui est motivée par la réalisation de travaux visant à économiser l'énergie et non la possibilité d'augmentation du loyer qui est motivée par la réalisation de travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

B.24.1. Avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, les preneurs n'avaient à subir que les réparations urgentes ne pouvant être différées et ils pouvaient s'opposer à la réalisation de tous autres travaux dans le bien loué en cours de bail. La disposition attaquée ajoute une autre catégorie de travaux pouvant être imposés au preneur en cours de bail. Partant, il n'existait avant l'entrée en vigueur de cette disposition aucune possibilité d'augmentation du loyer consécutive à la réalisation de tels travaux.

B.24.2. L'adaptation du parc immobilier bruxellois aux défis actuels en matière de réduction de la consommation d'énergie nécessite la réalisation de travaux que le législateur ordonnancier a pu légitimement vouloir encourager. Prévoir la possibilité de réaliser ces travaux en cours de bail, même sans l'accord du preneur, est une mesure qui est de nature à concourir à l'objectif de réduction globale de la consommation d'énergie dans la Région de Bruxelles-Capitale. La possibilité corrélative de négocier une augmentation du loyer est également de nature à encourager la planification et la réalisation de ce type de travaux, dans l'intérêt de l'ensemble de la population bruxelloise.

Les travaux pouvant être imposés en cours de bail au preneur doivent satisfaire aux conditions établies par l'article 221, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement, de sorte que le bailleur ne pourrait imposer n'importe quel type de travaux au preneur, sous prétexte qu'ils ont un effet positif sur la consommation d'énergie. Les travaux concernés ayant pour objectif de faire réaliser des économies d'énergie ont des répercussions positives pour les occupants de l'immeuble concerné, tant en termes de confort d'habitation que de réduction de la consommation d'énergie et des dépenses qui y sont liées. L'augmentation corrélative du loyer doit être convenue de commun accord entre le bailleur

et le preneur, ce qui signifie que le bailleur ne peut imposer de manière unilatérale une augmentation de loyer au preneur. En cas d'opposition de ce dernier, le bailleur n'a aucune possibilité de l'y contraindre, sauf à recourir à la possibilité prévue par l'article 240 du Code, s'il est satisfait aux conditions d'application de cette disposition. L'augmentation devant être convenue avant la réalisation des travaux, il est loisible au bailleur qui n'obtiendrait pas l'accord du preneur d'y renoncer. De cette manière, il ne lui est pas possible de forcer le preneur, *a posteriori*, à consentir à une augmentation de loyer consécutive à des travaux qu'il lui aurait imposés.

B.24.3. Sans qu'il soit nécessaire d'établir si la disposition attaquée occasionne un recul significatif du degré de protection du droit à un logement décent des preneurs dans la Région de Bruxelles-Capitale, il suffit de constater que la mesure attaquée est justifiée adéquatement par un motif d'intérêt général.

B.25. Le premier moyen, en sa troisième branche, n'est pas fondé.

*Quant aux données pouvant être exigées du candidat preneur*

B.26.1. L'article 200ter du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 11 de l'ordonnance attaquée, dispose :  
« § 1<sup>er</sup>. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement ».

B.26.2. Avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, aucune disposition ne limitait les informations et documents que le bailleur pouvait exiger des candidats preneurs en vue de choisir le locataire.

L'exposé des motifs indique, au sujet de cet article :

« Enfin, le projet d'ordonnance renforce, dans le Code du logement, les règles de lutte contre la discrimination en matière de logement en les rendant applicables au secteur privé et assurant ainsi un accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus, dans un souci de meilleure démocratie » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, p. 3);

et

« Il vise à garantir le principe d'égalité de traitement au sein du marché locatif bruxellois par l'interdiction de toute forme de discrimination en matière d'accès au logement public ou privé » (*ibid.*, p. 7).

B.27. Le deuxième moyen, en sa première branche, vise le paragraphe 2, *in fine*, de l'article 200ter du Code bruxellois du Logement. Les parties requérantes reprochent au législateur ordonnancier d'avoir délégué au gouvernement le pouvoir d'autoriser les bailleurs à solliciter des candidats locataires qu'ils fournissent des informations supplémentaires par rapport aux données qui sont énumérées limitativement par le paragraphe 1<sup>er</sup> de cette disposition. Elles estiment que cette délégation est une source potentielle de discriminations contraires au principe d'égalité et de non-discrimination et qu'elle ne présente aucune garantie quant au respect de la vie privée des candidats preneurs.

B.28.1. Alors que le texte du projet d'ordonnance disposait que le bailleur pouvait recueillir d'autres données que celles qui sont énumérées, à la condition que sa demande poursuive une finalité légitime et qu'elle soit justifiée par des motifs sérieux et proportionnés à la finalité poursuivie, certains députés ont considéré que cette disposition ouvrait « la porte à d'autres données exigibles, sans aucune assurance quant au cadre » et que « les notions invoquées sont bien trop floues en regard du risque évident de discrimination » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/2, p. 191). Le législateur ordonnancier a dès lors estimé qu'il était préférable de confier au Gouvernement le soin d'« étendre le champ des données générales exigibles mais uniquement après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances » (*ibid.*, p. 178).

B.28.2. En réservant au législateur compétent le pouvoir de fixer dans quels cas et à quelles conditions il peut être porté atteinte au droit au respect de la vie privée, l'article 22 de la Constitution garantit à tout justiciable qu'aucune ingérence dans l'exercice de ce droit ne peut avoir lieu qu'en vertu de règles adoptées par une assemblée délibérante, démocratiquement élue.

Une délégation à un autre pouvoir n'est toutefois pas contraire au principe de légalité, pour autant que l'habilitation soit définie de manière suffisamment précise et porte sur l'exécution de mesures dont les éléments essentiels sont fixés préalablement par le législateur.

B.28.3. Contrairement à ce qui était le cas dans la situation antérieure, dans laquelle les bailleurs étaient libres de recueillir toutes les informations qu'ils jugeaient utiles pour choisir leur cocontractant, le législateur ordonnancier a entendu encadrer strictement les possibilités du bailleur d'exiger la communication d'informations et la production de documents justificatifs lors du choix du candidat preneur. Il n'est pas dénué de justification qu'il ait en outre prévu la possibilité, pour le bailleur, de solliciter, à certaines conditions, des informations ou documents non cités dans la liste limitative. Il a en effet pu estimer que certaines informations impossibles à énumérer exhaustivement, qui ne sont pas pertinentes dans tous les cas, peuvent l'être dans certaines situations.

B.28.4. Dès lors qu'il peut être admis qu'il était nécessaire de prévoir une possibilité d'adapter la liste des données qui peuvent être recueillies, l'on ne saurait reprocher au législateur ordonnancier d'avoir délégué au gouvernement le pouvoir de compléter cette liste. L'objet de la délégation est, à cet égard, suffisamment précis.

Par ailleurs, en permettant au gouvernement de déterminer les informations supplémentaires qui peuvent être recueillies par le bailleur, le législateur ordonnancier ne l'autorise en aucune façon à déroger aux autres dispositions du titre X du Code bruxellois du Logement, dans lequel l'article attaqué est inséré, qui ont pour objet de « créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine et la condition sociale » (article 192). La disposition



attaquée n'autorise pas davantage le gouvernement à permettre au bailleur d'exiger la communication d'informations ou de renseignements en violation de la législation relative à la protection de la vie privée. À ces deux égards, l'obligation, pour le gouvernement, de recueillir les avis préalables de la Commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations constitue une garantie supplémentaire.

B.29. Le deuxième moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

*Quant à la sous-location*

B.30.1. L'article 230, § 5, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance attaquée, concerne la sous-location. Cet article dispose :

« Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale ».

B.30.2. L'article 200ter du Code bruxellois du Logement est cité en B.26.1.

B.30.3. Avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, les parties au contrat de bail étaient libres d'exclure toute possibilité de sous-location par une clause insérée dans le contrat. Le législateur ordonnancier n'a pas souhaité reproduire cette possibilité dans la législation attaquée parce que « la sous-location permet souvent de répondre à un besoin précis dans la vie du preneur, pour une durée limitée, sans nécessairement qu'il désire mettre fin au bail » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/2, p. 117). La disposition attaquée correspond donc au souhait du législateur ordonnancier de créer de la flexibilité pour le preneur en lui permettant toujours de sous-louer totalement ou partiellement le bien.

B.31. Les parties requérantes critiquent l'article 230, § 5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, en ce qu'il impose au preneur de notifier au préalable au bailleur le projet de sous-location, y compris toutes les données d'identification du sous-locataire. Elles estiment d'abord que cette obligation réduit les chances des sous-locataires de se voir attribuer un logement parce qu'elle soumet la sous-location à l'accord du bailleur, non seulement sur son principe même, mais également sur la personne du sous-locataire, ce qui constituerait une violation du droit à un logement décent et du principe d'égalité et de non-discrimination (premier moyen, quatrième branche). Elles estiment ensuite que cette obligation constitue une ingérence disproportionnée dans le droit du sous-locataire au respect de la vie privée (deuxième moyen, seconde branche).

B.32.1. Dès lors que, dans le souci de créer de la flexibilité pour le preneur, le législateur ordonnancier a exclu la possibilité, pour le bailleur, d'interdire *a priori* toute possibilité de sous-location, il n'est pas sans justification raisonnable qu'il ait, en contrepartie, permis au bailleur de se prononcer au cas par cas, en connaissance de cause, sur le projet de sous-location.

B.32.2. L'exigence de communication au bailleur des données permettant d'identifier le sous-locataire ne saurait être considérée comme occasionnant un recul significatif contraire à l'obligation de *standstill* attachée au droit au logement, dès lors que, sous l'empire de la législation antérieure, d'une part, il était possible pour les bailleurs d'exclure *a priori* toute possibilité de sous-location et que, d'autre part, rien ne limitait les données dont ils pouvaient exiger de prendre connaissance avant de marquer leur accord au sujet d'une proposition de sous-location, dans l'hypothèse où ils auraient autorisé la sous-location dans le contrat de bail.

B.33.1. L'article 230, § 5, attaqué, n'autorise pas le bailleur à exiger, au sujet du candidat sous-locataire, des informations autres que celles que le bailleur peut recueillir au sujet des candidats preneurs, qui sont limitativement énumérées à l'article 200ter du Code bruxellois du Logement. En ce qu'elle vise les « données d'identification du sous-locataire », la disposition attaquée restreint d'ailleurs les informations exigibles, dès lors que les renseignements relatifs au montant de ses ressources financières ne sauraient être considérés comme des « données d'identification ». La disposition attaquée ne déroge par ailleurs en aucune façon aux dispositions du titre X du Code qui interdisent toute discrimination lors du choix du preneur. Il n'y a aucune raison de considérer que ces dispositions ne s'appliqueraient pas également dans l'hypothèse de la sous-location, tant dans le chef du preneur principal que dans celui du bailleur.

B.33.2. Le premier moyen, en sa quatrième branche, n'est pas fondé.

B.34.1. Enfin, s'il fallait considérer que la communication au bailleur des données permettant d'identifier le sous-locataire emporte une ingérence dans le droit au respect de la vie privée de ce dernier, cette ingérence serait raisonnablement justifiée par la nécessité, pour le bailleur, de connaître l'occupant de son bien et le débiteur du loyer ou d'une part de ce loyer, afin qu'il puisse préserver ses intérêts en cas de défaut de paiement du loyer.

B.34.2. Le deuxième moyen, en sa seconde branche, n'est pas fondé.

*Quant au défaut d'indemnisation forfaitaire du preneur qui est expulsé sans titre judiciaire ou contraint de quitter le logement*

B.35.1. Par leur troisième moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'homme, les parties requérantes reprochent au législateur ordonnancier de n'avoir pas prévu d'indemnisation forfaitaire au bénéfice du preneur expulsé « sauvagement » de son logement ou contraint par la force de le quitter, alors qu'il a prévu une indemnisation forfaitaire équivalente à dix-huit mois de loyer au bénéfice du preneur obligé de quitter le logement à la suite d'un congé donné illégalement.

B.35.2. L'article 237 du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance attaquée, prévoit, en ses paragraphes 2 et 3, la possibilité pour le bailleur de mettre fin anticipativement au bail pour occupation personnelle (ou assimilée) ou pour la réalisation de travaux de transformation de l'immeuble. Dans ces deux hypothèses, s'il s'avère par la suite que le motif du congé n'est pas réalisé conformément à ce qui avait été annoncé pour justifier la fin de bail, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer (article 237, § 2, alinéa 4, et § 3, alinéa 5).

B.36. Par le moyen, la Cour est invitée à comparer, d'une part, la situation des preneurs à qui un congé est donné pour occupation personnelle par le bailleur ou pour la réalisation de travaux de transformation du bien, conformément à l'article 237, § 2 ou 3, du Code bruxellois du Logement, et, d'autre part, la situation des preneurs qui sont forcés de quitter le bien loué sans que le bailleur ait obtenu du juge de paix un titre permettant l'expulsion. La première catégorie de preneurs évincés a droit à une réparation forfaitaire équivalente à dix-huit mois de loyer, alors que la seconde catégorie de preneurs évincés doit établir le montant de son dommage pour obtenir réparation.

B.37.1. La différence de traitement attaquée repose sur le critère du motif de l'illégalité du congé donné au preneur. Ce critère est objectif. La Cour doit examiner s'il est pertinent au regard de l'objet de la mesure et si celle-ci n'entraîne pas des effets disproportionnés pour les preneurs qui sont forcés de manière illégale à quitter leur logement.

B.37.2. Le congé donné en vertu de l'article 237, § 2, ou en vertu de l'article 237, § 3, du Code bruxellois du Logement ne saurait être jugé illégal au moment où il est signifié. Son illégalité n'apparaît, le cas échéant, que plusieurs mois plus tard, lorsqu'il est constaté que le bien n'est pas occupé par le propriétaire ou par une personne visée à l'article 237, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, ou que les travaux prévus n'ont pas été réalisés. En revanche, le bailleur qui force le preneur à quitter les lieux loués sans avoir obtenu de titre judiciaire lui permettant de procéder à l'expulsion viole l'article 1184 du Code civil, qui prévoit que la résolution du contrat doit être demandée en justice. En outre, l'expulsion forcée peut également être constitutive d'une violation de domicile, susceptible d'être poursuivie pénalement sur la base de l'article 439 du Code pénal.

B.37.3. Le preneur illégalement forcé de quitter le bien loué peut s'opposer à cette voie de fait et saisir une juridiction, civile ou pénale selon le cas, afin de faire cesser l'illégalité ou en vue d'obtenir réparation de son dommage. Le juge saisi peut évaluer celui-ci en tenant compte de tous les éléments de la situation de fait. En revanche, le preneur à qui un congé a été donné pour occupation personnelle ou pour la réalisation de travaux, qui s'aperçoit, ultérieurement, que le motif du congé n'a pas été réalisé a plus de difficultés à établir le dommage qu'il a subi.

B.37.4. Le législateur ordonnancier a pu craindre que certains bailleurs détournent les possibilités de congé pour occupation personnelle ou pour la réalisation de travaux dans le but de mettre fin au bail à tout moment, sans grand risque pour eux d'être amenés à indemniser le preneur évincé plusieurs mois après le congé s'il était constaté que le motif justifiant le congé n'a pas été réalisé. Il a dès lors pu juger nécessaire de prévoir une indemnité forfaitaire au profit du preneur se trouvant dans cette situation, en vue de dissuader les bailleurs de recourir abusivement aux motifs de rupture du contrat de bail.

B.37.5. En revanche, le législateur ordonnancier a pu estimer que les possibilités d'action en justice ouvertes au preneur qui est victime d'une expulsion de fait sans titre judiciaire ne justifiaient pas de prévoir en plus une indemnité forfaitaire au bénéfice de ce dernier. En outre, eu égard à la diversité des situations pouvant être comprises comme étant des expulsions forcées sans titre, il serait difficile de fixer une indemnité forfaitaire trouvant à s'appliquer dans tous les cas.

B.38. Le troisième moyen n'est pas fondé.

Par ces motifs,

la Cour

- annule l'article 219, § 5, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation »;

- rejette le recours pour le surplus.

Ainsi rendu en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 9 juillet 2020.

Le greffier,

P.-Y. Dutilleux

Le président,

F. Daoût

## GRONDWETTELIJK HOF

[2020/203150]

### Uittreksel uit arrest nr. 101/2020 van 9 juli 2020

Rolnummer : 6918

*In zake* : het beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van artikel 200ter, § 2, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 11 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », en van de artikelen 219, § 4 en 5, 221, § 2, 230, § 5, eerste en tweede lid, en 238, tweede, derde en vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van dezelfde ordonnantie, ingesteld door de vzw « Brusselse Bond voor het Recht op Wonen / Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat » en de vzw « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en A. Alen, en de rechters J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, M. Pâques en Y. Kherbache, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter F. Daoût,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 30 april 2018 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 4 mei 2018, is beroep tot gehele of gedeeltelijke vernietiging ingesteld van artikel 200ter, § 2, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 11 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst » (bekendgemaakt in het *Belgisch*

Staatsblad van 30 oktober 2017), en van de artikelen 219, §§ 4 en 5, 221, § 2, 230, § 5, eerste en tweede lid, en 238, tweede, derde en vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van dezelfde ordonnantie, door de vzw « Brusselse Bond voor het Recht op Wonen / Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat » en de vzw « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. I. de Ghellinck, Mr. V. van der Plancke, Mr. G. Goubau en Mr. A. Deswaef, advocaten bij de balie te Brussel.

(...)

II. *In rechte*

(...)

*Ten aanzien van de bestreden ordonnantie*

B.1.1. De verzoekende partijen vorderen de gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst » (hierna: de bestreden ordonnantie). Die ordonnantie voegt nieuwe bepalingen in de Brusselse Huisvestingscode in, die is ingesteld bij de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

B.1.2. Bij die ordonnantie wil de ordonnantiegever de bevoegdheid uitoefenen die hem is toegewezen bij artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, voor de specifieke regels aangaande de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. De memorie van toelichting stelt dat het de bedoeling van de ordonnantiegever is om de « reglementering inzake woninghuur voortvarend te laten evolueren en [dit] in een evenwichtige verhouding tussen huurders en eigenaars » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 1), en dat het project dat is « uitgewerkt met de wens naar betrokkenheid van de sector, waarbij de verschillende betrokken sectoren en actoren op het gebied van woninghuur werden geconsulteerd » wordt voorgesteld « als een evenwichtig project teneinde bij te dragen tot het recht op huisvesting, waarbij de belangen van alle partijen worden gerespecteerd » (*ibid.*, p. 3).

In de Commissie voor de Huisvesting heeft de minister gepreciseerd :

« Het uiterst delicate evenwicht tussen verhuurders en huurders moet nageleefd worden, vooral omdat er zonder twijfel aan beide zijden heel wat uiteenlopende profielen van Brusselse verhuurders en huurders bestaan. Ik ben er mij dan ook terdege van bewust dat het praktisch onmogelijk was om iedereen volledig tevreden te stellen. Ik denk dat ik niettemin kan stellen dat een maximale inspanning geleverd is opdat het werk zo veel als mogelijk met kennis van zaken, en met respect voor dit evenwicht in het achterhoofd, verricht zou worden. De uitdaging was dan ook groot en ze is volgens mij aangepakt » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, p. 4).

B.2. Het Hof onderzoekt de middelen, onderdelen en subonderdelen van middelen door ze te groeperen per bestreden bepaling.

*Ten aanzien van de referentienormen*

B.3. De middelen zijn afgeleid uit de schending van artikel 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 2, lid 1, en 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, met de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met de artikelen 16, 30 en E van het herziene Europees Sociaal Handvest, uit de schending van artikel 22 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 2 en 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en met de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, en uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.4.1. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt :

« 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° het recht op een behoorlijke huisvesting;

[...] ».

Artikel 2, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten bepaalt :

« Iedere Staat die partij is bij dit Verdrag verbindt zich maatregelen te nemen, zowel zelfstandig als binnen het kader van de internationale hulp en samenwerking, met name op economisch en technisch gebied, en met volledige gebruikmaking van de hem ter beschikking staande hulpbronnen, ten einde met alle passende middelen, inzonderheid de invoering van wettelijke maatregelen, tot een algehele verwezenlijking van de in dit Verdrag erkende rechten te komen ».

Artikel 11, lid 1, van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« De Staten die partij zijn bij dit Verdrag erkennen het recht van een ieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen behoorlijke voeding, kleding en huisvesting en op steeds betere levensomstandigheden. De Staten die partij zijn bij dit Verdrag nemen passende maatregelen om de verwezenlijking van dit recht te verzekeren, daarbij het essentieel belang erkennende van vrijwillige internationale samenwerking ».

B.4.2. De voormelde bepalingen bevatten inzake huisvesting een *standstill*-verplichting die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.

B.5. Artikel 16 van het herziene Europees Sociaal Handvest bepaalt :

« Teneinde de noodzakelijke voorwaarden te scheppen voor de volledige ontplooiing van het gezin als fundamentele maatschappelijke eenheid, verbinden de Partijen zich de economische, wettelijke en sociale bescherming van het gezinsleven te bevorderen, onder andere door middel van sociale en gezinsuitkeringen, het treffen van fiscale regelingen, het verschaffen van gezinshuisvesting en door middel van uitkeringen bij huwelijk ».

Artikel 30 van hetzelfde Handvest bepaalt :

« Teneinde de onbelemmerde uitoefening te waarborgen van het recht op bescherming tegen armoede en tegen sociale uitsluiting, verbinden de Partijen zich ertoe :

a) maatregelen te nemen in het kader van een totale en gecoördineerde aanpak om de daadwerkelijke toegang te bevorderen, inzonderheid tot de arbeidsmarkt, huisvesting, opleiding, onderwijs, cultuur, sociale en medische bijstand van de personen en van hun gezinsleden die zich in een situatie van armoede of sociale uitsluiting bevinden of dreigen erin te belanden;

b) die maatregelen opnieuw te onderzoeken om ze indien nodig aan te passen ».

B.6.1. Artikel 22 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privéleven en zijn gezinsleven, behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald.

De wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel waarborgen de bescherming van dat recht ».

Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« 1. Eenieder heeft recht op eerbiediging van zijn privéleven, zijn gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling.

2. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan met betrekking tot de uitoefening van dit recht dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving nodig is in het belang van 's lands veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen ».

Artikel 2, lid 2, van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten bepaalt :

« Voor zover bestaande wettelijke of andere maatregelen hierin niet reeds voorzien, verbindt iedere Staat die partij is bij dit Verdrag zich, overeenkomstig zijn staatsrechtelijke procedures en de bepalingen van dit Verdrag, alle nodige wettelijke of andere maatregelen te nemen om aan de in dit Verdrag erkende rechten uitvoering te geven ».

Artikel 17 van hetzelfde Verdrag bepaalt :

« 1. Niemand mag worden onderworpen aan willekeurige of onwettige inmenging in zijn privéleven, zijn gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling, noch aan onwettige aantasting van zijn eer en goede naam.

2. Een ieder heeft recht op bescherming door de wet tegen zodanige inmenging of aantasting ».

B.6.2. De Grondwetgever heeft gestreefd naar een zo groot mogelijke concordantie tussen artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het voormelde Europees Verdrag (*Parl. St.*, Kamer, 1992-1993, nr. 997/5, p. 2).

De draagwijdte van dat artikel 8 is analoog aan die van de voormelde grondwetsbepaling, zodat de waarborgen die beide bepalingen bieden, een onlosmakelijk geheel vormen.

B.6.3. Het recht op eerbiediging van het privéleven, zoals gewaarborgd in de voormelde grondwets- en verdragsbepalingen, heeft als essentieel doel de personen te beschermen tegen inmengingen in hun privéleven.

Dat recht heeft een ruime draagwijdte en omvat, onder meer, de bescherming van persoonsgegevens en van persoonlijke informatie. De rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens doet ervan blijken dat, onder meer, de volgende gegevens en informatie betreffende personen vallen onder de bescherming van dat recht : de naam, het adres, de professionele activiteiten, de persoonlijke relaties, digitale vingerafdrukken, camerabeelden, foto's, communicatiegegevens, DNA-gegevens, gerechtelijke gegevens (veroordeling of verdenking), financiële gegevens en informatie over bezittingen (zie onder meer EHRM, 26 maart 1987, *Leander t. Zweden*, § § 47-48; grote kamer, 4 december 2008, *S. en Marper t. Verenigd Koninkrijk*, § § 66-68; 17 december 2009, *B.B. t. Frankrijk*, § 57; 10 februari 2011, *Dimitrov-Kazakov t. Bulgarije*, § § 29-31; 18 oktober 2011, *Khelili t. Zwitserland*, § § 55-57; 9 oktober 2012, *Alkaya t. Turkije*, § 29; 18 april 2013, *M.K. t. Frankrijk*, § 26; 18 september 2014, *Brunet t. Frankrijk*, § 31).

B.6.4. De rechten die bij artikel 22 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens worden gewaarborgd, zijn evenwel niet absoluut.

Zij sluiten een overheidsinmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven niet uit, maar vereisen dat zij wordt toegestaan door een voldoende precieze wettelijke bepaling, dat zij beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte in een democratische samenleving en dat zij evenredig is met de daarmee nagestreefde wettelijke doelstelling. Die bepalingen houden voor de overheid bovendien de positieve verplichting in om maatregelen te nemen die een daadwerkelijke eerbiediging van het privéleven verzekeren, zelfs in de sfeer van de onderlinge verhoudingen tussen individuen (EHRM, 27 oktober 1994, *Kroon e.a. t. Nederland*, § 31; grote kamer, 12 november 2013, *Söderman t. Zweden*, § 78).

B.7.1. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet waarborgen het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.7.2. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet hebben een algemene draagwijdte. Zij verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan : het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is toepasselijk ten aanzien van alle rechten en alle vrijheden, met inbegrip van die welke voortvloeien uit internationale verdragen die België binden.

Artikel 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel E van het herziene Europees Sociaal Handvest waarborgen eveneens het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, maar voegen niets toe aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.8.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering werpt een exceptie van onontvankelijkheid van het eerste middel op, in zoverre dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 2, lid 1, en 11, lid 1, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten en van de artikelen 16 en 30 van het herziene Europees Sociaal Handvest. Zij doet gelden dat die bepalingen geen rechtstreekse werking hebben in de interne rechtsorde, zodat het Hof ze niet als referentienormen in overweging zou kunnen nemen.

B.8.2. Het Hof, dat bevoegd is om te oordelen of een wetskrachtige norm de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, moet, wanneer het wordt ondervraagd over een schending van die bepalingen in samenhang gelezen met een internationaal verdrag, niet nagaan of dat verdrag een rechtstreekse werking in de interne rechtsorde heeft, maar moet oordelen of de wetgever niet op discriminerende wijze de internationale verbintenissen van België heeft geschonden.

De exceptie wordt verworpen.

*Ten aanzien van de huurovereenkomsten van korte duur*

B.9.1. Artikel 238, ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, heeft betrekking op de huurovereenkomsten van korte duur.

Dat artikel bepaalt :

« In afwijking van artikel 237, § 1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Behoudens verlenging, loopt de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn.

De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits een door een van beide partijen meegedeelde opzegging, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Zij kan allen tijde worden beëindigd door de huurder, mits een vooropzegging van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur enkel vroegtijdig beëindigen na het eerste huurjaar en onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 237, § 2, mits een vooropzegging van 3 maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur.

Artikel 237, § 2 en 5, is niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn meegedeeld opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gesloten is, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan artikel 237, § 1 tot 5. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van artikel 224 ».

B.9.2. Op algemene wijze zijn de beginselen betreffende de duur van de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder die welke geldig waren onder de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ». Aldus wordt de huurovereenkomst die betrekking heeft op de woning die door de huurder als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar (nieuw artikel 237, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode). In afwijking van dat beginsel kunnen de partijen een huurovereenkomst sluiten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar. Die huurovereenkomst van korte duur kan eenmaal of meermaals onder dezelfde voorwaarden worden verlengd voor zover de totale duur niet langer is dan drie jaar. Indien die duur langer is dan 3 jaar door de werking van opeenvolgende verlengingen wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor negen jaar vanaf de oorspronkelijke huurovereenkomst en onder de voorwaarden daarvan. De huurovereenkomsten die worden gesloten voor een duur van meer dan zes maanden worden beëindigd door de kennisgeving van een opzegging, door de ene of de andere partij minstens drie maanden op voorhand. Bovendien kunnen die worden beëindigd door elk van de overeenkomstsluitende partijen, onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 238, § 4. De huurovereenkomsten die worden gesloten voor een duur van minder dan zes maanden nemen een einde zonder opzegging bij het verstrijken van de afgesproken duur. Indien de huurovereenkomst niet wordt beëindigd bij het verstrijken van de afgesproken duur of indien de huurder de woning blijft betrekken zonder verzet van de verhuurder wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar vanaf de oorspronkelijke huurovereenkomst en onder de voorwaarden daarvan.

B.9.3. De memorie van toelichting in verband met artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode stelt dat de ordonnantiegever meer « soepelheid » heeft willen invoeren in de reglementering van de huurovereenkomst van korte duur en dat hij het niet nodig heeft geacht het aantal opeenvolgende overeenkomsten van korte duur te beperken « zolang de opeenvolgende overeenkomsten geen totale duur hebben van meer dan drie jaar [...] des te meer daar de verhuurder gebonden blijft door de vroegere huur (Parl. St., Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 41).

In de Commissie voor de Huisvesting zette de minister uiteen :

« Terwijl, in het algemeen, de algemene filosofie van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats gehandhaafd en behouden is, slaat de inbreng in verband met de huurovereenkomsten van korte duur een bres in dit instrument. Artikel 238 maakt het voortaan mogelijk om een huurovereenkomst van korte duur te ontbinden. Dit zal toelaten om huidige situaties te vermijden waarin een huurovereenkomst van korte duur gebruikt wordt en de huurder, wegens een of andere reden, vroeger dan voorzien uit het gehuurde goed moet vertrekken, maar ondanks alles volgens de voorwaarden van de overeenkomst ertoe gehouden is de resterende maanden tot het verstrijken van de overeenkomst te betalen. Zonder andere mogelijkheid dan het nemen van zijn toevlucht tot de eventuele mogelijkheden van overdracht of onderhuur, die de verhuurder bovendien verboden kon hebben, leverde deze situatie een ernstig gebrek aan soepelheid op en kon ze tot excessen leiden. Vanuit dezelfde doelstelling om wat meer soepelheid tot stand te brengen en omdat het mogelijk is ze voortaan te ontbinden, is het voortaan ook mogelijk om een huurovereenkomst van korte duur, uiteraard met dezelfde voorwaarden, meer dan een keer te verlengen » (Parl. St. Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, pp. 9-10);

en

« Waarom deze flexibiliteit? Omdat ze volgens ons beantwoordt aan een reële behoefte van een niet-verwaarloosbaar deel van de bevolking » (*ibid.*, p. 54).

B.10. Het eerste onderdeel van het eerste middel beoogt die bepaling in het tweede lid, (eerste onderdeel), derde lid (tweede onderdeel) en vierde lid (derde onderdeel) ervan. De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij een achteruitgang van de graad van bescherming van het recht op huisvesting van de huurder heeft veroorzaakt door verscheidene verlengingen van de huurovereenkomst van korte duur toe te staan, terwijl, onder de gelding van de federale wetgeving die voordien van toepassing was, de huurovereenkomsten van korte duur slechts eenmaal konden worden verlengd, door te bepalen dat de huurovereenkomsten met een duur van minder dan zes maanden automatisch worden beëindigd bij het verstrijken van de afgesproken duur, terwijl de vroegere wetgeving de kennisgeving van een opzegging oplegde in alle gevallen, en door de verhuurder toe te staan de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig te beëindigen. Zij zijn van mening dat die door de ordonnantiegever ingevoerde nieuwigheden in strijd zijn met de *standstill*-verplichting die is verbonden aan het recht op huisvesting en aldus verscheidene discriminaties in het leven roepen onder de huurders.

*Wat betreft het tweede lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode*

B.11.1. Zonder dat het noodzakelijk is de kwestie te beslechten of de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur herhaalde malen te verlengen, terwijl één enkele verlenging werd toegestaan onder de gelding van de vroegere wetgeving, een achteruitgang veroorzaakt van de graad van bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, dient te worden opgemerkt dat, rekening houdend met de waarborgen waarmee de mogelijkheid van verlenging gepaard gaat, die achteruitgang niet aanzienlijk kan worden geacht. De huurovereenkomst kan immers enkel worden verlengd onder dezelfde voorwaarden, met name wat de huurprijs betreft, en zodra de duur van de verlengingen drie jaar bereikt, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, zodat de huurder alle waarborgen geniet die aan de huurovereenkomsten van lange duur zijn verbonden.

Bovendien kan de aldus ingevoerde soepelheid in het voordeel spelen van de beide partijen, naar gelang van de omstandigheden. Ten slotte laat niets toe ervan uit te gaan dat die nieuwe mogelijkheid de verhuurders die tot dan toe de verhuur van hun goed voorstelden met een overeenkomst van negen jaar, ertoe zal aanzetten overeenkomsten te sluiten van korte duur teneinde ze herhaalde malen te verlengen, zodat het voor de kandidaat-huurders moeilijker zou zijn om een huurovereenkomst van lange duur te sluiten en hun situatie daardoor globaal genomen precar zou worden.

B.11.2. Daaruit volgt dat, door toe te staan dat een huurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar herhaalde malen wordt verlengd, terwijl onder de gelding van de vroegere wetgeving een dergelijke huurovereenkomst slechts eenmaal kon worden verlengd, de ordonnantiegever niet de *standstill*-verplichting heeft geschonden die is verbonden aan het recht op behoorlijke huisvesting.

B.11.3. De verschillen in behandeling onder huurders naargelang zij een huurovereenkomst van korte duur hebben aangegaan die herhaalde malen zou kunnen worden verlengd dan wel een huurovereenkomst met een duur van negen jaar hebben aangegaan, berusten op het objectieve criterium van het type van huurovereenkomst dat vrij werd gesloten door de twee partijen, namelijk een huurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar of een huurovereenkomst van negen jaar. Die verschillen zijn niet het gevolg van de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur herhaalde malen te verlengen, maar wel van het instellen, door de ordonnantiegever, van twee types van huurovereenkomsten. De ordonnantiegever vermocht, zowel in het belang van de huurder als in dat van de verhuurder, naar gelang van de omstandigheden, het noodzakelijk te achten om het sluiten van huurovereenkomsten van korte duur en de verlenging ervan mogelijk te maken, onder de in de eerste huurovereenkomst vastgestelde voorwaarden en zonder dat de verlengingen een totale duur van drie jaar overschrijden. Rekening houdend met de waarborgen waarmee de verlengingen zijn omgeven, brengt de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen met zich mee voor de huurders die een huurovereenkomst van korte duur hebben aangegaan die herhaalde malen zou kunnen worden verlengd.

*Wat betreft het derde lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode*

B.12.1. De verzoekende partijen zetten niet uiteen hoe artikel 238, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, door de partijen vrij te stellen van de kennisgeving van een opzegging op het einde van een huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden, de positie van de huurder van korte duur kwetsbaar zou maken en bijgevolg strijdig zou zijn met de *standstill*-verplichting die is verbonden aan het recht op behoorlijke huisvesting.

B.12.2. Door te bepalen dat de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden, behoudens verlenging, een einde neemt bij het verstrijken van de afgesproken duur, zodat geen enkele van de partijen moet kennisgeven van een opzegging om een einde te maken aan dat type van overeenkomst, heeft de ordonnantiegever rekening gehouden met het specifieke karakter van de huurovereenkomsten van zeer korte duur. Door een huurovereenkomst te sluiten voor een duur van minder dan zes maanden zijn de partijen zich ervan bewust dat zij zullen worden bevrijd van de verplichtingen die voortvloeien uit die huurovereenkomst en dat zij niet langer de dienovereenkomstige prestaties zullen genieten op korte termijn, zodat het de ordonnantiegever overbodig kon blijken om de kennisgeving van een opzegging te eisen. Het verschil in behandeling dat daaruit voortvloeit onder huurders, naargelang zij gebonden zijn door een huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden of voor een duur die gelijk is aan of langer dan zes maanden, berust bijgevolg op een objectief en pertinent criterium.

Bovendien wordt, met toepassing van het laatste lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode, indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst van negen jaar, te rekenen vanaf de oorspronkelijke datum van de huurovereenkomst van korte duur. De huurder die in het goed wenst te blijven en die niet op het verzet van de verhuurder stuit, bevindt zich dus niet, bij het verstrijken van de oorspronkelijk voorziene duur, in een preciaire situatie, zodat de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen teweegbrengt voor de huurders.

*Wat het vierde lid van artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode betreft*

B.13.1. Artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode maakt het elke partij mogelijk de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig te beëindigen, mits drie maanden op voorhand wordt kennisgegeven van een opzegging en een vergoeding wordt betaald die overeenstemt met één maand huur. Hoewel de huurder te allen tijde en om welke reden ook van die opzegging kan kennisgeven, kan de verhuurder, zijnerzijds, de huurovereenkomst enkel vroegtijdig beëindigen na het eerste jaar en uitsluitend voor persoonlijke bewoning of bewoning door een van de in artikel 237, § 2, eerste lid, van de Code opgesomde personen.

B.13.2. Zonder dat het noodzakelijk is de vraag te beslechten of, onder de gelding van de vroegere wetgeving, een mogelijkheid bestond tot vervroegde beëindiging van de huurovereenkomsten van korte duur, dient te worden opgemerkt dat, zelfs indien ervan zou moeten worden uitgegaan dat de bestreden bepaling een achteruitgang vormt van de graad van bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die achteruitgang niet kan worden beschouwd als aanzienlijk aangezien de mogelijkheden tot vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst van korte duur door de verhuurder aan voorwaarden zijn onderworpen die voor de huurder het risico op plotse beëindiging beperken.

B.14. Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

*Ten aanzien van de staat van het gehuurde goed*

B.15.1. Artikel 219, ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, betreft de staat van het gehuurde goed. Dat artikel bepaalt :

« § 1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.

§ 3. Onverminderd de in artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, heeft de huurder, indien de voorwaarden van paragraaf 2 niet vervuld zijn, de keuze, wanneer de niet-naleving niet aan hem toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 2, 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.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door de fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen.

§ 4. Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de ene of de andere partij, wordt de bijbehorende huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, wanneer een woning een verbod krijgt met toepassing van artikel 8, van rechtswege nietig.

Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur met toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is.

De huurovereenkomst is evenwel niet nietig van rechtswege indien, bij het verstrijken van de termijn waarbinnen de Gewestelijke Inspectiedienst van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel zich moet uitspreken inzake de afgifte van het conformiteitscontroleattest, de verhuurder deze dienst heeft aangemaand om zich binnen een termijn van minimum zes weken uit te spreken en deze zijn beslissing niet kenbaar heeft gemaakt.

In geval van verval of nietigheid van de huurovereenkomst, kan de rechter bij de eventuele schadevergoeding aan de huurder, het bedrag van de herhuisvestingskosten van de huurder, zoals de verhuiskosten toevoegen, voor zover het verbod op de verhuur te wijten is aan een fout toe te rekenen aan de verhuurder.

§ 5. In afwijking van paragraaf 3, verklaart de burgerlijke rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een verhuurder die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft opgelopen door toepassing van hoofdstuk *IIIquater* van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek indien het goed de normen bedoeld in paragraaf 2 niet naleeft ».

B.15.2. Om een einde te maken aan de controverse in verband met de gevolgen van de niet-inachtneming van de minimale basisnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Code of van de ter uitvoering van die bepaling genomen besluiten, heeft de ordonnantiegever bepaald dat elke tekortkoming aan die normen niet de nietigheid van de huurovereenkomst met zich meebrengt. Wanneer die voorwaarden niet vervuld zijn, kan de huurder eisen ofwel dat de werkzaamheden met betrekking tot het in overeenstemming brengen van het goed worden uitgevoerd, ofwel dat de huurovereenkomst wordt ontbonden met schadevergoeding.

In de sanctie van nietigheid of verval is evenwel voorzien in drie gevallen vermeld in de paragrafen 4 en 5 van de bestreden bepaling.

B.15.3. De memorie van toelichting in verband met de bestreden bepaling preciseerd :

« De eerste heeft betrekking op het geval dat het verhuurde goed de minimale normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting op het moment van ondertekening van de overeenkomst naleeft, maar niet meer in de loop van de huurovereenkomst. Zodra de woning een verbod opgelopen heeft om verhuurd te worden, is de rechter gedwongen om de nietigheid van de bestaande huurovereenkomst uit te spreken.

Naast deze hypothese van nietigheid van rechtswege, wil het ontwerp het contract sanctioneren met een nietigheid die de rechter in twee gevallen ambtshalve moet uitspreken.

De eerste is deze waarbij de verhuurder, waarvan het goed het voorwerp uitmaakte van een verbod op verhuur in toepassing van artikel 8 van de Code, beslist het opnieuw te huur te stellen zonder de opheffing van dit verbod af te wachten. [...]

[...]

Het tweede geval waarin de ambtshalve nietigheid verantwoord is, is wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten door de verhuurder die veroordeeld was in recidief, in toepassing van hoofdstuk *IIIquater* van titel VIII van het boek 2 van het Strafwetboek indien hij een onroerend goed verhuurt dat niet conform de vereisten is voor veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Code of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, pp. 17-18).

B.16. Het tweede onderdeel van het eerste middel beoogt artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode in de paragrafen 4 (eerste onderdeel) en 5 (tweede onderdeel) ervan. De verzoekende partijen verwijten die bepalingen afbreuk te doen aan het recht op huisvesting door de huurovereenkomst van rechtswege vervallen of nietig te verklaren in de bedoelde gevallen, zonder enige beoordelingsmarge te laten aan de bevoegde rechter.

*Wat betreft paragraaf 4 van artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode*

B.17.1. Artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode vermeldt de vereisten die in acht moeten worden genomen voor de woningen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Die elementaire vereisten betreffen de veiligheid, gezondheid en uitrusting. Met toepassing van de artikelen 7 en 8 van dezelfde Code kan de gewestelijke inspectiedienst de verhuurder in kennis stellen van een verbod om de woning te blijven verhuren, indien de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar kunnen brengen (artikel 7, § 5), indien, na de vaststellingen door die dienst, de uit te voeren werken en verbouwingen niet zijn uitgevoerd binnen de opgelegde termijn en het nog steeds bestaande aantal gebreken en de aard en de ernst ervan zulks verantwoordt (artikel 7, § 3, zevende lid) en, als de woning niet kon worden bezocht omdat de ambtenaren-inspecteurs van de gewestelijke inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder (artikel 7, § 1, vijfde lid). Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod dat is gegrond op de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen (artikel 8, derde lid).

B.17.2. Zonder dat het noodzakelijk is om te bepalen of de bestreden bepaling een aanzienlijke achteruitgang veroorzaakt van de graad van bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders die in woningen wonen die niet beantwoorden aan de basisnormen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting, kan worden vastgesteld dat die achteruitgang hoe dan ook zou worden verantwoord door een reden van algemeen belang, namelijk de bescherming van de veiligheid en de gezondheid van de bewoners van huurwoningen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De maatregel die erin bestaat te verbieden woningen die niet beantwoorden aan de normen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting te huur te stellen of te blijven verhuren en huurovereenkomsten met nietigheid of verval te sanctioneren die worden gesloten of waarvan de uitvoering wordt voortgezet ondanks dat verbod, is geschikt om de doelstelling te bereiken.

Rekening houdend met de bestaande mogelijkheden van beroep tegen de administratieve beslissing van verbod op verhuur en met het feit dat die enkel kan worden genomen in de in artikel 7 van de Brusselse Huisvestingscode vermelde gevallen, heeft die maatregel geen onevenredige gevolgen. Ten slotte kan de huurder, in geval van gerechtelijke vaststelling van de nietigheid of het verval van de huurovereenkomst, verkrijgen dat de verhuurder wordt veroordeeld tot de betaling van een schadevergoeding en tot de teruggave van de betaalde huurgelden, zodat hij een geschikte woning kan vinden.

*Wat betreft paragraaf 5 van artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode*

B.18.1. Het in paragraaf 5 van de bestreden bepaling beoogde geval verschilt van hetwelk wordt beoogd in paragraaf 4 van dezelfde bepaling in zoverre de in die bepaling beoogde nietigheid betrekking heeft op de huurovereenkomst onverminderd elk verhuurverbod. Indien de rechter vaststelt dat de verhuurder in staat van herhaling veroordeeld is geweest met toepassing van hoofdstuk *IIIquater* van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek, en dat de woning welk gebrek ook vertoont, ten aanzien van de basisnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, moet hij de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreken, wat tot gevolg heeft dat de huurder de betrokken woning dient te verlaten.

B.18.2. Hoofdstuk *IIIquater* van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek bevat de artikelen 433*decies* tot 433*terdecies*, die « misbruik van andermans kwetsbare toestand door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van goederen met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren » strafbaar stellen.

B.19.1. De memorie van toelichting vermeldt in verband met die bepaling :

« Dit verschil in behandeling beperkt tot dit zeer speciale geval, is te verantwoorden vanuit de wens om de huurovereenkomsten gesloten door verhuurders die als huisjesmelkers veroordeeld zijn op meer radicale wijze te bestraffen. Deze huurovereenkomsten brengen immers, feitelijk bewoningen tot stand die ingaan tegen de eisen van de menselijke waardigheid bij het bewonen van een woning die niet met de vereisten van artikel 4 in overeenstemming is en dit, precies wegens de uitbuiting van de zwakte van de huurders door een verhuurder die voortaan onwaardig is om een goed te kunnen verhuren » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 18).

In de Commissie voor de Huisvesting heeft de minister gepreciseerd :

« Deze sanctie overstijgt de relatieve nietigheid die in de andere gevallen waarin het goed deze eisen niet zou naleven, bepaald is. Het gaat er hier immers om alle potentiële huurders te beschermen tegen de misbruiken van dit soort van verhuurders van erkende excessen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, pp. 10-11).

B.19.2. In haar advies betreffende het voorontwerp van ordonnantie heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State met betrekking tot die bepaling opgemerkt :

« Uit de memorie van toelichting blijkt dat in de mogelijkheid wordt voorzien voor de huurder om de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten bepaald in het ontworpen artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode), omdat de sanctie van de nietigheid ' niet noodzakelijk wenselijk [is], noch nodig voor de bescherming van de belangen van de huurder, met name wanneer de tekortkoming ten aanzien van de normen slechts miniem is '. De vraag rijst derhalve of de uitsluiting van die mogelijkheid in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wel evenredig is met het door de stellers van het ontwerp nagestreefde doel, namelijk de bescherming van de huurder. De belangen van de huurder kunnen in sommige gevallen ook ten aanzien van een verhuurder die sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling werd veroordeeld met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk *IIIquater*, van het Strafwetboek, beter worden beschermd door de uitvoering van werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan door de nietigheid van de huurovereenkomst » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 126).

B.20.1. In tegenstelling tot de andere huurders die een woning betrekken die niet beantwoordt aan alle eisen van veiligheid, gezondheid en uitrusting vermeld in of krachtens artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode, die ervoor kunnen kiezen te eisen dat werkzaamheden voor het in overeenstemming brengen van het goed worden uitgevoerd of te vorderen dat de huurovereenkomst wordt ontbonden, beschikt de huurder die een dergelijke woning betreft en die gebonden is door een overeenkomst met een persoon die, sedert minder dan tien jaar, in staat van herhaling veroordeeld is geweest wegens een misdrijf bedoeld in de artikelen 433*decies* tot 433*terdecies* van het Strafwetboek, niet over die keuze en ziet hij zich automatische verplicht de woning te verlaten, als gevolg van de sanctie van nietigheid van de huurovereenkomst.

B.20.2. De bestreden bepaling roept bijgevolg een verschil in behandeling in het leven onder de huurders, dat is gebaseerd op het criterium van het strafrechtelijk verleden van de verhuurder met wie zij een huurovereenkomst hebben gesloten. Een dergelijk criterium is objectief, maar is echter niet pertinent ten aanzien van het door de ordonnantiegever nagestreefde doel, namelijk, de bescherming van de huurders. De omstandigheid dat de verhuurder in het verleden meerdere malen veroordeeld is geweest voor inbreuken op de voormelde strafrechtelijke bepalingen impliceert immers niet noodzakelijk dat het goed dat het voorwerp uitmaakt van de nietig verklaarde huurovereenkomst, zich in een dusdanige staat bevindt dat de nietigverklaring van de overeenkomst verantwoord is. Paragraaf 4 van de bestreden bepaling volstaat overigens om de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling te bereiken aangezien, indien het goed daadwerkelijk een dusdanig gebrek aan overeenstemming met de basisvereisten vertoont dat het de nietigverklaring van de overeenkomst zou moeten tweebrengen, het verantwoord is dat het het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod. De bestreden bepaling heeft ten slotte onevenredige gevolgen voor de rechtszekerheid van de huurder, die niet kan worden geïnformeerd over het strafrechtelijk verleden van zijn medecontractant en dus, op het ogenblik dat hij de huurovereenkomst aangaat, niet kan voorzien dat die overeenkomst zou kunnen worden vernietigd om een reden die verband houdt met de eerdere veroordelingen van de verhuurder.

B.21. Het tweede subonderdeel van het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond. Artikel 219, § 5, ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, dient te worden vernietigd.

*Ten aanzien van de stijging van de huurprijs ten gevolge van de in de loop van de huurovereenkomst uitgevoerde werken*

B.22.1. Artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, betreft de werkzaamheden die kunnen worden uitgevoerd in de loop van de huurovereenkomst en de dienovereenkomstige stijging van de huurprijs waartoe die werkzaamheden aanleiding kunnen geven. Dat artikel bepaalt :

« § 1. Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek en op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten wordt voor een duur bepaald in artikelen 237 en 239, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangetekende brief ten minste één maand op voorhand, in het verhuurde goed het recht om, in de loop van de huurovereenkomst maar maximum één keer per driejarige periode, alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken :

1° geen langere duur hebben dan deze door de Regering vastgesteld, die zestig dagen vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden;

2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bewoning;

3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken;

4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken tijdens de werken;

5° er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken.

§ 2. Niettegenstaande artikel 240, kunnen de partijen op uitdrukkelijke wijze en minstens een maand vóór de uitvoering van de werken beoogd in paragraaf 1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verlies van autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

Die verhoging is evenredig aan de reële kostprijs van de uitgevoerde werken, aan de verbetering van de energieprestaties of aan de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of het verlies van autonomie.

§ 3. Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven ».



B.22.2. In de mogelijkheid om werkzaamheden uit te voeren om de energieprestatie van de woning te verbeteren, was niet voorzien in de federale wetgeving die van toepassing was vóór de inwerkingtreding van de bestreden wijziging. De ordonnantiegever heeft de verhuurders die mogelijkheid willen bieden om reden dat « dergelijke werkzaamheden [...] zowel voor de huurder als voor het hele huurpark voordelig zijn » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 21).

De memorie van toelichting preciseert :

« Een stelsel van huurverhoging in de loop van de huurovereenkomst en onafhankelijk van de herzieningsmodaliteiten bepaald in artikel 240 wordt ingevoerd naargelang de toegestane werkzaamheden voor energiebesparing of aanpassingen aan verlies van zelfredzaamheid of aan een handicap van de huurder. Deze verhogingen van de huurprijzen moeten niettemin voorafgaandelijk het voorwerp van een akkoord tussen de partijen uitmaken. Er dient vermeld te worden dat deze twee modaliteiten voor verhoging van de huurprijs voortaan kunnen tussenkomen op elk moment van de huurovereenkomst en niet specifiek volgens de voorwaarden bepaald in artikel 240 » (*ibid.*, p. 22).

In de Commissie voor de Huisvesting heeft de minister gepreciseerd :

« [...]dit artikel [maakt] het in werkelijkheid mogelijk [...] om tijdens de looptijd van de huurovereenkomst en buiten de gevallen van dringende herstellingen werkzaamheden uit te voeren - die iedereen ten goede komen, aangezien ze onrechtstreeks de bescherming van het milieu beogen. De verhuurder kan dit, tegen bepaalde voorwaarden die in artikel 221 worden bepaald, doen zonder akkoord van zijn huurder. Wanneer hij echter een verhoging van de huurprijs verlangt naar aanleiding van deze werkzaamheden, die *a priori* geen zware werken kunnen zijn aangezien ze geen onredelijk verlies van het genot van de verhuurde woning tot gevolg mogen hebben, is hiervoor het akkoord van zijn huurder vereist. Bij ontstentenis van zo'n akkoord staat het de partijen steeds vrij om, in bepaalde periodes tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, namelijk de driejarige periodes, hun geschil met betrekking tot de huurprijs in de rechtbank te beslechten, in overeenstemming met het reeds bestaande systeem » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, pp. 62-63).

B.22.3. Het nieuwe artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode, dat niet wordt bestreden door de verzoekende partijen, herneemt de mogelijkheid om de huurprijs te herzien bij het verstrijken van elke driejarige periode, waarin voordien werd voorzien bij artikel 7 van de voormelde wet van 20 februari 1991. De herziening kan worden overeengekomen door de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat aan het einde van elke driejarige periode. Bij gebrek aan akkoord tussen hen, « kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat, [...] door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde goed minstens twintig procent hoger of lager dan de [lopende] huurprijs is ». De rechter kan ook « een verhoging van de huurprijs aan de verhuurder toestaan, indien die bewijst dat [...] de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerend goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220 ».

De driejaarlijkse stijging wordt uitgesloten voor de werken die ertoe strekken de energieprestatie van de woning te verbeteren indien de huurprijs werd aangepast overeenkomstig de bestreden bepaling (artikel 240, vierde lid).

B.23. Het derde onderdeel van het eerste middel beoogt paragraaf 2 van artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode. De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij, zonder een vooraf gedefinieerd kader noch een jurisdictionele toetsing, een stijging van de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst toestaat, met schending van de *standstill*-verplichting vervat in artikel 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de in het middel vermelde bepalingen. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat dat middel in dat onderdeel enkel een mogelijke stijging van de huurprijs beoogt die wordt gemotiveerd door het uitvoeren van werken die ertoe strekken energie te besparen en niet de mogelijke stijging van de huurprijs gemotiveerd door de uitvoering van werken die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of aan een verlies van autonomie van de huurder.

B.24.1. Vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling dienden de huurders alleen dringende herstellingen die niet konden worden uitgesteld te ondergaan en konden zij zich verzetten tegen de uitvoering van alle andere werken in het verhuurde goed in de loop van de huurovereenkomst. De bestreden bepaling voegt een andere categorie van werken toe die in de loop van de huurovereenkomst aan de huurder kunnen worden opgelegd. Bijgevolg bestond er vóór de inwerkingtreding van die bepaling geen enkele mogelijkheid om de huurprijs te verhogen naar aanleiding van de uitvoering van dergelijke werken.

B.24.2. De aanpassing van het Brusselse vastgoedbestand aan de huidige uitdagingen inzake vermindering van het energieverbruik vereist dat werken worden uitgevoerd die de ordonnantiegever op legitieme wijze kon aanmoedigen. De mogelijkheid om die werken in de loop van de huurovereenkomst uit te voeren, zelfs zonder de toestemming van de huurder, is een maatregel die kan bijdragen tot het doel van een globale vermindering van het energieverbruik in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De dienovereenkomstige mogelijkheid om over een stijging van de huurprijs te onderhandelen, is ook van dien aard het plannen en uitvoeren van dat soort werkzaamheden aan te moedigen, in het belang van de volledige Brusselse bevolking.

De werken die aan de huurder kunnen worden opgelegd in de loop van de huurovereenkomst moeten voldoen aan de voorwaarden vastgesteld in artikel 221, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode, zodat de verhuurder niet eender welke soort werken aan de huurder zou kunnen opleggen, onder het voorwendsel dat zij een positief effect zouden kunnen hebben op het energieverbruik. Aangezien de betrokken werken tot doel hebben energie te besparen, hebben zij positieve gevolgen voor de bewoners van het betrokken goed, zowel in termen van wooncomfort als van vermindering van het energieverbruik en van de eraan verbonden kosten. De daarmee overeenstemmende stijging van de huurprijs moet in onderlinge overeenstemming worden overeengekomen tussen de verhuurder en de huurder, wat betekent dat de verhuurder niet op eenzijdige wijze een stijging van de huurprijs kan opleggen aan de huurder. In geval van verzet van laatstgenoemde heeft de verhuurder in principe geen enkele mogelijkheid om hem daartoe te verplichten, behoudens een beroep te doen op de mogelijkheid bedoeld in artikel 240 van de Code, indien wordt voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van die bepaling. Aangezien de stijging moet worden overeengekomen vóór de uitvoering van de werken, staat het de verhuurder die niet de instemming van de huurder zou hebben verkregen vrij daaraan te verzaken. Op die manier is het niet mogelijk dat hij *a posteriori* de huurder ertoe dwingt in te stemmen met een stijging van de huurprijs naar aanleiding van werken die hij hem zou hebben opgelegd.

B.24.3. Zonder dat het nodig is te bepalen of de bestreden bepaling een aanzienlijke achteruitgang veroorzaakt van het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting van de huurders in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, volstaat het vast te stellen dat de bestreden maatregel afdoende gerechtvaardigd is door een reden van algemeen belang.

B.25. Het derde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

*Ten aanzien van de gegevens die van de kandidaat-huurder kunnen worden geëist*

B.26.1. Artikel 200ter van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 11 van de bestreden ordonnantie, bepaalt :

« § 1. De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;
- 3° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen;
- 4° het aantal personen uit wie het huishouden bestaat;
- 5° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.

§ 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.

§ 3. Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren ».

B.26.2. Vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling was er geen enkele bepaling die de inlichtingen en documenten die een verhuurder van kandidaat-huurders kon eisen met het oog op de keuze van een huurder, beperkte.

De memorie van toelichting vermeldt in verband met dat artikel :

« Tenslotte versterkt het ontwerp van ordonnantie in [de Huisvestingscode], de regels tegen de discriminatie inzake huisvesting, door de regels van toepassing te maken op zowel de private sector, en om, in het kader van een betere democratie, ieder persoon eenzelfde kans op toegang tot huisvesting te geven in zowel de private sector als de publieke sector » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 3);

en

« Het is bedoeld om het principe van gelijke behandeling op de Brusselse huurmarkt te garanderen door elke vorm van discriminatie op het vlak van toegang tot de openbare of private huisvesting te verbieden » (*ibid.*, p. 7).

B.27. Het eerste onderdeel van het tweede middel beoogt paragraaf 2, *in fine*, van artikel 200ter van de Brusselse Huisvestingscode. De verzoekende partijen verwijten de ordonnantiegever dat hij aan de Regering de bevoegdheid heeft gedelegeerd om de verhuurders toe te staan aan de kandidaat-huurders andere informatie op te vragen dan de gegevens die limitatief zijn opgesomd in paragraaf 1 van die bepaling. Zij zijn van mening dat die delegatie een mogelijke bron vormt van discriminaties die strijdig zijn met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie en dat ze geen enkele waarborg vertoont ten aanzien van de eerbiediging van het privéleven van de kandidaat-huurders.

B.28.1. Terwijl de tekst van het ontwerp van ordonnantie bepaalde dat de verhuurder andere gegevens kon inwinnen dan die welke zijn opgesomd, op voorwaarde dat zijn verzoek een wettig doel nastreeft en verantwoord is door ernstige redenen die evenredig zijn met het nagestreefde doel, hebben sommige parlementsleden geoordeeld dat die bepaling « de deur openzet naar andere opeisbare informatie zonder enige garantie wat het kader betreft » en dat « de aangehaalde begrippen [...] te vaag [zijn] gelet op het duidelijke risico op discriminatie » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, p. 191). De ordonnantiegever heeft het bijgevolg wenselijk geacht aan de Regering de zorg toe te vertrouwen om « het domein van de opeisbare algemene gegevens [uit te breiden], maar enkel na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum » (*ibid.*, p. 178).

B.28.2. Doordat artikel 22 van de Grondwet aan de bevoegde wetgever de bevoegdheid voorbehoudt om vast te stellen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afbreuk kan worden gedaan aan het recht op eerbiediging van het privéleven, waarborgt het aan elke rechtsonderhorige dat geen enkele inmenging in dat recht kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering.

Een delegatie aan een andere macht is evenwel niet in strijd met het wettigheidsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de wetgever zijn vastgesteld.

B.28.3. In tegenstelling tot de vroegere situatie, waarin het de verhuurders vrij stond alle inlichtingen die zij nuttig achtten in te winnen met het oog op de keuze van hun medecontractant, heeft de ordonnantiegever de mogelijkheden van de verhuurder om het meedelen van inlichtingen en het overleggen van bewijsstukken te eisen bij de keuze van een kandidaat-huurder strikt willen omlijnen. Het is niet zonder verantwoording dat hij alsnog voor de verhuurder in de mogelijkheid heeft voorzien om onder bepaalde voorwaarden inlichtingen of documenten te vragen die niet in de limitatieve lijst zijn vermeld. Hij kon immers oordelen dat bepaalde inlichtingen die niet exhaustief kunnen worden opgesomd en die niet in alle gevallen relevant zijn, dat wel kunnen zijn in bepaalde situaties.

B.28.4. Aangezien kan worden aangenomen dat het noodzakelijk was te voorzien in een mogelijkheid om de lijst van de gegevens die kunnen worden ingewonnen aan te passen, kan de ordonnantiegever niet worden verweten dat hij aan de Regering de bevoegdheid heeft gedelegeerd om die lijst aan te vullen. Het onderwerp van de delegatie is in dat opzicht voldoende duidelijk.

De ordonnantiegever geeft overigens, door de Regering toe te staan om te bepalen welke bijkomende informatie kan worden ingewonnen door de verhuurder, die laatste geenszins de toestemming om af te wijken van de andere bepalingen van titel X van de Brusselse Huisvestingscode, waarin het bestreden artikel wordt ingevoegd, en die tot doel hebben « met betrekking tot de toegang tot huisvesting een kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst en positie » (artikel 192). De bestreden bepaling machtigt de Regering evenmin ertoe de verhuurder toe te staan om de mededeling te eisen van informatie of inlichtingen met schending van de wetgeving in verband met de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. In die beide opzichten vormt de verplichting voor de Regering om de voorafgaande adviezen in te winnen van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en van het interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme een bijkomende garantie.

B.29. Het eerste onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

*Ten aanzien van de onderverhuur*

B.30.1. Artikel 230, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, betreft de onderverhuur. Dat artikel bepaalt :

« De huurder mag het gehuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuur wordt via aangetekende brief door de huurder ten minste vijftien dagen vóór het afsluiten ervan aan de verhuurder meegedeeld. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van artikel 200ter, § 2, te identificeren.

In afwijking van het eerste lid, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder, mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een stichting onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan één of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelde personen betreft of personen die zich [in] een moeilijke situatie bevinden en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven voor de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval, wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderverhuur niet meer vereist.

Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door hoofdstuk III, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van onderverhuur mag de nog te lopen duur van de hoofdhurovereenkomst niet overschrijden.

De huurder moet voorafgaand de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.

Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzegging een kopie aan de onderhuurder te bezorgen waarin aangegeven wordt dat de onderverhuur op dezelfde datum als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt.

In het geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, is de huurder, wanneer hij voortijdig een einde aan de hoofdhurovereenkomst stelt, ertoe gehouden om aan de onderhuurder een opzegging van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de opzegging die hij aan de verhuurder overmaakt en aan de onderverhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

De artikelen 250 tot 252 zijn niet van toepassing op de onderverhuur van een goed waarvan de huurovereenkomst onderworpen is aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats ».

B.30.2. Artikel 200ter van de Brusselse Huisvestingscode wordt geciteerd in B.26.1.

B.30.3. Vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling waren de partijen bij de huurovereenkomst vrij elke mogelijkheid van onderverhuur uit te sluiten door een clause op te nemen in de overeenkomst. De ordonnantiegever heeft niet gewenst opnieuw in die mogelijkheid te voorzien in de bestreden ordonnantie omdat « onderverhuren [...] vaak de mogelijkheid [biedt] tegemoet te komen aan een welbepaalde behoefte in het leven van de huurder, voor een beperkte duur, zonder dat hij noodzakelijkerwijze een einde wenst te stellen aan de huurovereenkomst » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2016-2017, nr. A-488/2, p. 117). De bestreden bepaling beantwoordt dus aan de wil van de ordonnantiegever om flexibiliteit te creëren voor de huurder door het hem steeds mogelijk te maken het goed volledig of gedeeltelijk te onderverhuren.

B.31. De verzoekende partijen bekritisieren artikel 230, § 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, in zoverre het de huurder de verplichting oplegt het ontwerp van onderverhuur vooraf mede te delen, met inbegrip van alle identificatiegegevens van de onderhuurder. Zij zijn in de eerste plaats van mening dat die verplichting de kansen van de onderhuurders vermindert om een woning toegewezen te krijgen omdat de onderverhuur wordt onderworpen aan het akkoord van de verhuurder, niet alleen wat het principe zelf betreft maar ook wat betreft de persoon van de onderhuurder, wat een schending zou vormen van het recht op behoorlijke huisvesting en van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (eerste middel, vierde onderdeel). Zij zijn vervolgens van mening dat die verplichting een onevenredige inmenging vormt in het recht van de onderhuurder op eerbiediging van het privéleven (tweede middel, tweede onderdeel).

B.32.1. Aangezien, in een bekommernis om flexibiliteit te creëren voor de huurder, de ordonnantiegever de verhuurder heeft verboden om elke mogelijkheid van onderverhuur *a priori* uit te sluiten, is het niet zonder redelijke verantwoording dat hij, als tegenprestatie, de verhuurder heeft toegestaan zich geval per geval met kennis van zaken uit te spreken over het ontwerp van onderverhuur.

B.32.2. De vereiste om aan de verhuurder gegevens mede te delen aan de hand waarvan de onderhuurder kan worden geïdentificeerd, kan niet worden beschouwd als een aanzienlijke achteruitgang die in strijd is met de *standstill*-verplichting die verbonden is aan het recht op wonen, aangezien, onder de gelding van de vroegere wetgeving, enerzijds, het mogelijk was voor de verhuurders *a priori* elke mogelijkheid van onderverhuur uit te sluiten en, anderzijds, niets de gegevens beperkte waarvan zij de kennisneming konden eisen alvorens akkoord te gaan met een voorstel van onderverhuur, in het geval waarin zij de onderverhuur in de huurovereenkomst zouden hebben toegestaan.

B.33.1. Het bestreden artikel 230, § 5, machtigt de verhuurder niet ertoe in verband met de kandidaat-onderhuurder andere informatie te eisen dan die welke de verhuurder kan inwinnen in verband met de kandidaat-huurders, informatie die limitatief is opgesomd in artikel 200ter van de Brusselse Huisvestingscode. In zoverre de bestreden bepaling de « identificatiegegevens van de onderhuurder » betreft, beperkt zij bovendien de opeisbare informatie, aangezien de inlichtingen in verband met het bedrag van zijn financiële middelen niet kunnen worden beschouwd als « identificatiegegevens ». De bestreden bepaling wijkt trouwens op geen enkel wijze af van de bepalingen van titel X van de Code, die elke discriminatie bij de keuze van de huurder verbieden. Er is geen enkele reden om te oordelen dat die bepalingen niet eveneens van toepassing zouden zijn in het geval van de onderverhuur, zowel ten aanzien van de hoofdhuurder als van de verhuurder.

B.33.2. Het vierde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

B.34.1. Indien ten slotte zou worden geoordeeld dat de mededeling aan de verhuurder van de gegevens aan de hand waarvan de onderhuurder kan worden geïdentificeerd, een inmenging vormt in het recht op eerbiediging van het privéleven van die laatste, zou die inmenging redelijk verantwoord zijn door de noodzaak, voor de verhuurder, de bewoner van zijn goed en de schuldenaar van de huurprijs of van een deel ervan te kennen, opdat hij zijn belangen kan vrijwaren wanneer de huurprijs niet wordt betaald.

B.34.2. Het tweede onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

*Ten aanzien van de ontstentenis van een forfaitaire vergoeding van de huurder die zonder gerechtelijke titel werd uitgezet of gedwongen werd de woning te verlaten*

B.35.1. In hun derde middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 8 en 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, verwijten de verzoekende partijen de ordonnantiegever dat hij niet heeft voorzien in een forfaitaire vergoeding voor de huurder die « op brute wijze » uit zijn woning werd gezet of die met gebruik van geweld gedwongen werd zijn woning te verlaten, terwijl hij wel heeft voorzien in een forfaitaire vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur voor een huurder die verplicht werd zijn woning te verlaten ingevolge een onwettig gegeven opzegging.

B.35.2. Artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de bestreden ordonnantie, voorziet, in de paragrafen 2 en 3 ervan, in de mogelijkheid, voor de verhuurder, om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen wegens het persoonlijk (of daarmee gelijkgesteld) betrekken van het onroerend goed of wegens de uitvoering van verbouwwerken eraan. Indien vervolgens, in die twee gevallen, blijkt dat de reden van de opzegging niet wordt gerealiseerd overeenkomstig hetgeen was aangekondigd om het einde van de huurovereenkomst te rechtvaardigen, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur (artikel 237, § 2, vierde lid, en § 3, vijfde lid).

B.36. Het Hof wordt in het middel verzocht een vergelijking te maken tussen, enerzijds, de situatie van de huurders aan wie een opzegging wordt gegeven overeenkomstig artikel 237, § 2 of 3, van de Brusselse Huisvestingscode, wegens het persoonlijk betrekken van het goed door de verhuurder of wegens de uitvoering van verbouwwerken aan het goed en, anderzijds, de situatie van de huurders die gedwongen worden het verhuurde goed te verlaten zonder dat de verhuurder van de vrederechter een titel heeft verkregen die de uitzetting toelaat. De eerste categorie van uitgezette huurders heeft recht op een forfaitaire vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur, terwijl de tweede categorie van uitgezette huurders het bedrag van de schade moet aantonen om een vergoeding te verkrijgen.

B.37.1. Het bestreden verschil in behandeling berust op het criterium van de reden waarom de aan de huurder gegeven opzegging onwettig is. Dat criterium is objectief. Het Hof dient na te gaan of het relevant is ten opzichte van het doel van de maatregel en of die maatregel geen onevenredige gevolgen heeft voor de huurders die op onwettige wijze worden gedwongen om hun woning te verlaten.

B.37.2. De opzegging die wordt gegeven krachtens artikel 237, § 2, of krachtens artikel 237, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode kan niet als onwettig worden beschouwd op het ogenblik dat zij wordt betekend. De onwettigheid ervan komt in voorkomend geval pas verscheidene maanden later aan het licht, wanneer wordt vastgesteld dat het goed niet is betrokken door de eigenaar of door een persoon bedoeld in artikel 237, § 2, eerste lid, of dat de geplande werken niet zijn uitgevoerd. De verhuurder die de huurder dwingt het verhuurde goed te verlaten zonder een gerechtelijke titel te hebben verkregen die hem toestaat om over te gaan tot uitzetting, schendt daarentegen artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de ontbinding van de overeenkomst in rechte moet worden gevorderd. Bovendien kan een gedwongen uitzetting ook een schending van de woning inhouden, die strafrechtelijk kan worden vervolgd op grond van artikel 439 van het Strafwetboek.

B.37.3. De huurder die op onwettige wijze werd gedwongen het gehuurde goed te verlaten, kan zich tegen die feitelijkheid verzetten en een zaak aanhangig maken bij een, naar gelang van het geval, burgerlijk of strafrechtelijk rechtscollege, om de onwettigheid te doen ophouden of om een schadevergoeding te verkrijgen. Die schade kan worden geraamd door de rechter bij wie de zaak aanhangig is gemaakt, rekening houdend met alle elementen van de feitelijke situatie. Voor de huurder aan wie een opzegging is gegeven wegens het persoonlijk betrekken van de woning of wegens de uitvoering van werken en die achteraf merkt dat de reden van de opzegging niet is gerealiseerd, is het daarentegen moeilijker om de door hem geleden schade aan te tonen.

B.37.4. De ordonnantiegever kon vrezen dat bepaalde verhuurders de mogelijkheden van opzegging wegens het persoonlijk betrekken van de woning of wegens de uitvoering van werken zouden misbruiken om op eender welk tijdstip de huurovereenkomst te beëindigen, zonder een aanzienlijk risico, voor henzelf, dat verschillende maanden na de opzegging zou worden vastgesteld dat de reden van opzegging niet werd gerealiseerd en zij ertoe zouden worden gebracht de uitgezette huurder alsnog te vergoeden. Hij kon het bijgevolg noodzakelijk achten in een forfaitaire vergoeding te voorzien voor de huurder die zich in die situatie bevindt, teneinde de verhuurders ervan te weerhouden misbruik te maken van de redenen van beëindiging van de huurovereenkomst.

B.37.5. De ordonnantiegever kon daarentegen oordelen dat, gelet op de mogelijkheden waarover de huurder die het slachtoffer is van een feitelijke uitzetting zonder gerechtelijke titel beschikt om in rechte te treden, het niet gerechtvaardigd was om daarenboven te voorzien in een forfaitaire vergoeding voor die laatste. Bovendien zou het, door de diversiteit aan situaties die kunnen worden opgevat als gedwongen uitzettingen zonder titel, moeilijk zijn om een forfaitaire vergoeding vast te stellen die in alle gevallen van toepassing is.

B.38. Het derde middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof,

- vernietigt artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 15 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 27 juli 2017 « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst »;

- verwerpt het beroep voor het overige.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 9 juli 2020.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût

## VERFASSUNGSGERICHTSHOF

[2020/203150]

## Auszug aus dem Entscheid Nr. 101/2020 vom 9. Juli 2020

Geschäftsverzeichnisnummer: 6918

*In Sachen:* Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Artikels 200ter § 2 *in fine* des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 11 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags », und der Artikel 219 § 4 und 5, 221 § 2, 230 § 5 Absätze 1 und 2 und 238 Absätze 2, 3 und 4 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 derselben Ordonnanz, erhoben von der VoG « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » und der VoG « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement ».

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten F. Daoût und A. Alen, und den Richtern J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, M. Pâques und Y. Kherbache, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten F. Daoût, erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

## I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Gerichtshof mit am 30. April 2018 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 4. Mai 2018 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf völlige oder teilweise Nichtigerklärung des Artikels 200ter § 2 *in fine* des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 11 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 30. Oktober 2017), und der Artikel 219 § 4 und 5, 221 § 2, 230 § 5 Absätze 1 und 2 und 238 Absätze 2, 3 und 4 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 derselben Ordonnanz: die VoG « Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » und die VoG « Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement », unterstützt und vertreten durch RÄin I. de Ghellinck, RÄin V. van der Plancke, RA G. Goubau und RA A. Deswaef, in Brüssel zugelassen.

(...)

## II. Rechtliche Würdigung

(...)

*In Bezug auf die angefochtene Ordonnanz*

B.1.1. Die klagenden Parteien beantragen die teilweise Nichtigerklärung der Ordonnanz vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags » (nachstehend: angefochtene Ordonnanz). Mit dieser Ordonnanz werden neue Bestimmungen in das Brüsseler Wohnungsgesetzbuch eingefügt, das durch die Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 17. Juli 2003 « zur Einführung des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches » eingeführt wurde.

B.1.2. Mit dieser Ordonnanz will der Ordonnanzgeber die Zuständigkeit ausüben, die ihm durch Artikel 15 des Sondergesetzes vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform erteilt wurde, was die spezifischen Regeln in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern betrifft. In der Begründung heißt es, dass es die Absicht des Gesetzgebers ist, « die Rechtsvorschriften über den Wohnungsmietvertrag zielstrebig und in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern voranzutreiben » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 1), und dass der Entwurf, der « in einem integrativen Bestreben durch breite Konsultierung der verschiedenen vom Thema des Wohnungsmietvertrags betroffenen Sektoren und Akteure erarbeitet » wurde, « als ein Entwurf des Ausgleichs mit dem Ziel, zum Wohnungsrecht unter Wahrung der Interessen der einzelnen Parteien beizutragen, vorgelegt wird » (ebenda, S. 3).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin präzisiert:

« L'équilibre entre bailleurs et locataires est une chose extrêmement délicate à respecter, d'autant plus qu'il y a sans doute autant de profils différents de part et d'autre qu'il existe de Bruxellois locataires ou bailleurs. Je suis dès lors bien consciente qu'il était en la matière pratiquement impossible de contenter tout le monde parfaitement. Je pense néanmoins pouvoir affirmer que le maximum a été fait pour que le travail soit réalisé le plus en connaissance de cause possible avec en ligne de mire constante le respect de cet équilibre. Le défi était donc de taille et il a à mon sens été relevé » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, S. 4).

B.2. Der Gerichtshof prüft die Klagegründe, Teile und Unterteile der Klagegründe, indem er sie anhand der angefochtenen Bestimmungen zusammenfasst.

*In Bezug auf die Referenznormen*

B.3. Die Klagegründe sind aus einem Verstoß gegen Artikel 23 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 2 Absatz 1 und 11 Absatz 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte, mit den Artikeln 8 und 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention und mit den Artikeln 16, 30 und E der revidierten Europäischen Sozialcharta, aus einem Verstoß gegen Artikel 22 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 2 und 17 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte und mit den Artikel 8 und 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention und aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleitet.

## B.4.1. Artikel 23 der Verfassung bestimmt :

« Jeder hat das Recht, ein menschenwürdiges Leben zu führen.

Zu diesem Zweck gewährleistet das Gesetz, das Dekret oder die in Artikel 134 erwähnte Regel unter Berücksichtigung der entsprechenden Verpflichtungen die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte und bestimmt die Bedingungen für ihre Ausübung.

Diese Rechte umfassen insbesondere:

[...]

3. das Recht auf eine angemessene Wohnung,

[...]. ».

Artikel 2 Absatz 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte bestimmt:

« Jeder Vertragsstaat verpflichtet sich, einzeln und durch internationale Hilfe und Zusammenarbeit, insbesondere wirtschaftlicher und technischer Art, unter Ausschöpfung aller seiner Möglichkeiten Maßnahmen zu treffen, um nach und nach mit allen geeigneten Mitteln, vor allem durch gesetzgeberische Maßnahmen, die volle Verwirklichung der in diesem Pakt anerkannten Rechte zu erreichen ».

Artikel 11 Absatz 1 desselben Paktes bestimmt:

« Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an ».

B.4.2. Die vorerwähnten Bestimmungen enthalten im Bereich des Wohnungswesens eine Stillhalteverpflichtung, die dem entgegensteht, dass der zuständige Gesetzgeber das durch die anwendbaren Rechtsvorschriften gebotene Schutzmaß erheblich verringert, ohne dass es hierfür Gründe im Zusammenhang mit dem Allgemeininteresse gibt.

B.5. Artikel 16 der revidierten Europäischen Sozialcharta bestimmt:

« Um die erforderlichen Voraussetzungen für die Entfaltung der Familie als einer Grundeinheit der Gesellschaft zu schaffen, verpflichten sich die Vertragsparteien, den wirtschaftlichen, gesetzlichen und sozialen Schutz des Familienlebens zu fördern, insbesondere durch Sozial- und Familienleistungen, steuerliche Maßnahmen, Förderung des Baus familiengerechter Wohnungen, Hilfen für junge Eheleute und andere geeignete Mittel jeglicher Art ».

Artikel 30 derselben Charta bestimmt:

« Um die wirksame Ausübung des Rechts auf Schutz gegen Armut und soziale Ausgrenzung zu gewährleisten, verpflichten sich die Vertragsparteien:

a) im Rahmen eines umfassenden und koordinierten Ansatzes Maßnahmen zu ergreifen, um für Personen, die in sozialer Ausgrenzung oder Armut leben oder Gefahr laufen, in eine solche Lage zu geraten, sowie für deren Familien den tatsächlichen Zugang insbesondere zur Beschäftigung, zu Wohnraum, zur Ausbildung, zum Unterricht, zur Kultur und zur Fürsorge zu fördern;

b) diese Maßnahmen, falls erforderlich, im Hinblick auf ihre Anpassung zu überprüfen ».

B.6.1. Artikel 22 der Verfassung bestimmt:

« Jeder hat ein Recht auf Achtung vor seinem Privat- und Familienleben, außer in den Fällen und unter den Bedingungen, die durch Gesetz festgelegt sind.

Das Gesetz, das Dekret oder die in Artikel 134 erwähnte Regel gewährleistet den Schutz dieses Rechtes ».

Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention bestimmt:

« (1) Jedermann hat Anspruch auf Achtung seines Privat- und Familienlebens, seiner Wohnung und seines Briefverkehrs.

(2) Der Eingriff einer öffentlichen Behörde in die Ausübung dieses Rechts ist nur statthaft, insoweit dieser Eingriff gesetzlich vorgesehen ist und eine Maßnahme darstellt, die in einer demokratischen Gesellschaft für die nationale Sicherheit, die öffentliche Ruhe und Ordnung, das wirtschaftliche Wohl des Landes, die Verteidigung der Ordnung und zur Verhinderung von strafbaren Handlungen, zum Schutz der Gesundheit und der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer notwendig ist ».

Artikel 2 Absatz 2 des Internationalen Paktes über bürgerliche und politische Rechte bestimmt:

« Jeder Vertragsstaat verpflichtet sich, im Einklang mit seinem verfassungsmäßigen Verfahren und mit den Bestimmungen dieses Paktes die erforderlichen Schritte zu unternehmen, um die gesetzgeberischen oder sonstigen Vorkehrungen zu treffen, die notwendig sind, um den in diesem Pakt anerkannten Rechten Wirksamkeit zu verleihen, soweit solche Vorkehrungen nicht bereits getroffen worden sind ».

Artikel 17 desselben Paktes bestimmt:

« (1) Niemand darf willkürlichen oder rechtswidrigen Eingriffen in sein Privatleben, seine Familie, seine Wohnung und seinen Schriftverkehr oder rechtswidrigen Beeinträchtigungen seiner Ehre und seines Rufes ausgesetzt werden.

(2) Jedermann hat Anspruch auf rechtlichen Schutz gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen ».

B.6.2. Der Verfassungsgeber hat eine möglichst weitgehende Übereinstimmung zwischen Artikel 22 der Verfassung und Artikel 8 der vorerwähnten europäischen Konvention angestrebt (*Parl. Dok.*, Kammer, 1992-1993, Nr. 997/5, S. 2).

Deren Tragweite entspricht derjenigen der vorerwähnten Verfassungsbestimmung, weshalb die Garantien, die durch die beiden Bestimmungen geboten werden, ein untrennbares Ganzes bilden.

B.6.3. Das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens, so wie es durch die vorerwähnten Verfassungs- und Vertragsbestimmungen gewährleistet wird, bezweckt im Wesentlichen, die Personen gegen Einmischungen in ihr Privatleben und Familienleben zu schützen.

Dieses Recht hat eine weitreichende Tragweite und umfasst unter anderem den Schutz der personenbezogenen Daten und der persönlichen Information. Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte zeigt, dass, u. a. folgende personenbezogene Daten und Informationen unter den Schutzbereich dieses Rechts fallen: der Name, die Adresse, die professionellen Aktivitäten, die persönlichen Beziehungen, digitale Fingerabdrücke, Kamerabilder, Fotos, Kommunikationsdaten, DNA-Daten, gerichtliche Daten (Verurteilung oder Verdacht), finanzielle Daten und Informationen über Eigentum (siehe insbesondere EuGHMR, 26. März 1987, *Leander gegen Schweden*, § § 47-48; Große Kammer, 4. Dezember 2008, *S. und Marper gegen Vereinigtes Königreich*, § § 66-68; 17. Dezember 2009, *B.B. gegen Frankreich*, § 57; 10. Februar 2011, *Dimitrov-Kazakov gegen Bulgarien*, § § 29-31; 18. Oktober 2011, *Khelili gegen Schweiz*, § § 55-57; 9. Oktober 2012, *Alkaya gegen Türkei*, § 29; 18. April 2013, *M.K. gegen Frankreich*, § 26; 18. September 2014, *Brunet gegen Frankreich*, § 31).

B.6.4. Die durch Artikel 22 der Verfassung und durch Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention gewährleisteten Rechte sind jedoch nicht absolut.

Sie schließen eine behördliche Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens nicht aus, verlangen jedoch, dass diese durch eine ausreichend präzise Gesetzesbestimmung erlaubt wird, einem zwingenden gesellschaftlichen Bedürfnis in einer demokratischen Gesellschaft entspricht und im Verhältnis zu der damit verfolgten gesetzmäßigen Zielsetzung steht. Diese Bestimmungen beinhalten außerdem die positive Verpflichtung für die Behörden, Maßnahmen zu ergreifen, die eine tatsächliche Achtung des Privatlebens gewährleisten, selbst in der Sphäre der gegenseitigen Beziehungen zwischen Einzelpersonen (EuGHMR, 27. Oktober 1994, *Kroon und andere gegen Niederlande*, § 31; Große Kammer, 12. November 2013, *Söderman gegen Schweden*, § 78).

B.7.1. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung gewährleisten den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung.

Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es wird gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstößen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.7.2. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung haben eine allgemeine Tragweite. Sie untersagen jegliche Diskriminierung, ungeachtet deren Ursprungs; die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und des Diskriminierungsverbots gelten angesichts aller Rechte und aller Freiheiten, einschließlich derjenigen, die sich aus internationalen Verträgen ergeben, welche für Belgien verbindlich sind.

Artikel 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention und Artikel E der revidierten Europäischen Sozialcharta gewährleisten ebenfalls den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung, aber fügen den Artikeln 10 und 11 der Verfassung nichts hinzu.

B.8.1. Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt erhebt eine Einrede der Unzulässigkeit gegen den ersten Klagegrund, insofern er aus einer Verletzung der Artikel 2 Absatz 1 und 11 Absatz 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte und der Artikel 16 und 30 der revidierten Europäischen Sozialcharta abgeleitet ist. Sie macht geltend, dass sich diese Bestimmungen nicht direkt auf die interne Rechtsordnung auswirken, sodass der Gerichtshof sie nicht als Referenznormen berücksichtigen dürfe.

B.8.2. Der Gerichtshof, der befugt ist zu urteilen, ob eine Gesetzesnorm gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstößt, muss, wenn er über einen Verstoß gegen diese Bestimmungen in Verbindung mit einem internationalen Vertrag befragt wird, nicht untersuchen, ob dieser Vertrag sich direkt auf die interne Rechtsordnung auswirkt, sondern er muss darüber urteilen, ob der Gesetzgeber nicht in diskriminierender Weise die internationalen Verpflichtungen Belgiens missachtet hat.

Die Einrede wird abgewiesen.

*In Bezug auf die Mietverträge kurzer Dauer*

B.9.1. Artikel 238, eingefügt in das Brüsseler Wohnungsgesetzbuch durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft die Mietverträge kurzer Dauer.

Dieser Artikel bestimmt:

« Par dérogation à l'article 237, § 1<sup>er</sup>, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, § 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, § 1<sup>er</sup> à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224 ».

B.9.2. Allgemein sind die Grundsätze bezüglich der Dauer von Mietverträgen, die den Hauptwohrtort des Mieters betreffen, diejenigen, die unter der Geltung des Gesetzes vom 20. Februar 1991 « zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge » maßgebend waren. So gilt ein Mietvertrag, der sich auf die Wohnung bezieht, die der Mieter zu seinem Hauptwohrtort bestimmt hat, als für eine Dauer von neun Jahren abgeschlossen (neuer Artikel 237 § 1 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches). In Abweichung von diesem Grundsatz können die Parteien einen Mietvertrag von bis zu drei Jahren abschließen. Dieser Mietvertrag kurzer Dauer kann einmal oder mehrmals zu denselben Bedingungen verlängert werden, sofern die Gesamtdauer von drei Jahren nicht überschritten wird. Wird diese Dauer durch die aufeinanderfolgenden Verlängerungen überschritten, gilt der Mietvertrag als für neun Jahre ab dem ersten Mietvertrag und zu dessen Bedingungen abgeschlossen. Mietverträge, die für eine Dauer von über sechs Monaten abgeschlossen wurden, enden durch die Notifizierung einer Kündigung durch eine der Parteien mindestens drei Monate im Voraus. Außerdem können sie durch jede der Vertragsparteien nach den von Artikel 238 § 4 festgelegten Bedingungen beendet werden. Mietverträge, die für eine Dauer von weniger als sechs Monaten abgeschlossen wurden, enden ohne Kündigung bei Ablauf der vereinbarten Dauer. Wird das Mietverhältnis bei Ablauf der vereinbarten Dauer nicht beendet oder bewohnt der Mieter die Räumlichkeiten ohne Widerspruch des Vermieters weiter, gilt der Mietvertrag als für eine Dauer von neun Jahren ab dem ersten Mietvertrag und zu dessen Bedingungen abgeschlossen.

B.9.3. In der Begründung zu Artikel 238 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches heißt es, dass der Ordonnanzgeber mehr « Flexibilität » in den Rechtsvorschriften zum Mietvertrag kurzer Dauer einführen wollte und dass er nicht der Auffassung war, die Anzahl an aufeinanderfolgenden Verträgen kurzer Dauer begrenzen zu müssen, « solange die aufeinanderfolgenden Verträge keine Gesamtdauer von über drei Jahren haben [...], zumal der Vermieter an den vorherigen Mietpreis gebunden bleibt » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 41).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin dargelegt:

« Si en effet, de manière générale, la philosophie générale de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale a été maintenue et préservée, l'apport relatif aux baux de courte durée introduit ici une brèche ciblée dans ce dispositif. L'article 238 permet désormais de résilier un bail de courte durée. Cela permettra d'éviter des situations vécues actuellement où un bail de courte durée était utilisé, le preneur devait, pour une raison ou pour une autre, quitter plus tôt que prévu le bien loué mais se trouvait malgré tout lié selon les termes du contrat au paiement de tous les mois restants jusqu'à l'échéance. Sans autre possibilité que de recourir aux éventuelles possibilités de cession ou de sous-location, que le bailleur pouvait de surcroît avoir interdites, cette situation présentait un sérieux manque de souplesse et pouvait mener à des excès. Dans le même objectif d'introduire un peu plus de flexibilité et dans la mesure où il est désormais possible de le résilier, il est désormais possible de proroger plus d'une fois un bail de courte durée, bien entendu aux mêmes conditions » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, SS. 9-10);

und:

« Pourquoi cette flexibilité ? Parce qu'elle répond selon nous à un besoin réel d'une frange non négligeable de la population » (ebenda, S. 54).

B.10. Der erste Teil des ersten Klagegrunds richtet sich gegen die Absätze 2 (erster Unterteil), 3 (zweiter Unterteil) und 4 (dritter Unterteil) dieser Bestimmung. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Ordonnanzgeber den Schutz des Rechts auf eine Wohnung des Mieters verringert habe, indem er mehrere Verlängerungen des Mietvertrags kurzer Dauer erlaubt habe, während unter der Geltung der vorher anwendbaren föderalen Gesetzgebung Mietverträge kurzer Dauer nur einmal verlängert werden konnten, indem er vorgesehen habe, dass Mietverträge von einer Dauer von weniger als sechs Monaten automatisch bei Ablauf der vereinbarten Dauer endeten, während in der vorherigen Gesetzgebung in allen Fällen die Notifizierung einer Kündigung vorgeschrieben war, und indem er es dem Vermieter gestattet habe, den Mietvertrag kurzer Dauer vorzeitig zu beenden. Sie sind der Auffassung, dass diese vom Ordonnanzgeber eingeführten Neuerungen gegen die mit dem Recht auf eine Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstoßen und zu verschiedenen Diskriminierungen unter den Mietern führen würden.

*In Bezug auf Absatz 2 von Artikel 238 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches*

B.11.1. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die Möglichkeit, den Mietvertrag kurzer Dauer mehrmals zu verlängern, während unter der Geltung der vorherigen Gesetzgebung nur eine Verlängerung zulässig war, zu einem Rückschritt im Schutzniveau des Rechts der Mieter in der Region Brüssel-Hauptstadt auf eine angemessene Wohnung führt, ist festzustellen, dass dieser Rückschritt angesichts der Garantien, mit denen die Möglichkeit der Verlängerung versehen ist, nicht als erheblich angesehen werden kann. Der Mietvertrag kann nämlich nur zu denselben Bedingungen, insbesondere des Mietpreises, verlängert werden und, sobald die Dauer der Verlängerungen drei Jahre erreicht, gilt der Mietvertrag als für neun Jahre abgeschlossen, sodass der Mieter in den Genuss aller mit Mietverträgen langer Dauer verbundenen Garantien kommt.

Zudem kann die so eingeführte Flexibilität je nach den Umständen zum Vorteil beider Parteien sein. Schließlich deutet nichts darauf hin, dass diese neue Möglichkeit, die Folge haben wird, dass die Vermieter, die bis dahin die Vermietung ihres Gutes mit einem Mietvertrag von neun Jahren angeboten haben, dazu veranlasst werden, Mietverträge kurzer Dauer abzuschließen, um sie mehrmals zu verlängern, sodass es für Mietbewerber schwieriger wäre, einen Mietvertrag von langer Dauer abzuschließen, und ihre Situation dadurch insgesamt prekärer würde.

B.11.2. Daraus folgt, dass der Ordonnanzgeber, indem er es erlaubt hat, dass ein Mietvertrag mit einer Dauer von weniger als drei Jahren mehrmals verlängert wird, während unter der Geltung der vorherigen Gesetzgebung ein solcher Mietvertrag nur einmal verlängert werden konnte, nicht gegen die mit dem Recht auf eine angemessene Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstoßen hat.

B.11.3. Die Behandlungsunterschiede zwischen Mietern, je nachdem, ob sie an einen Mietvertrag kurzer Dauer, der mehrmals verlängert werden könnte, oder an einen Mietvertrag mit einer Dauer von neun Jahren gebunden sind, beruhen auf dem objektiven Kriterium der Art des von den beiden Parteien frei abgeschlossenen Mietvertrags, nämlich eines Mietvertrags mit einer Dauer von weniger als drei Jahren oder eines Mietvertrags von neun Jahren. Diese Unterschiede sind nicht die Folge der Möglichkeit, einen Mietvertrag kurzer Dauer mehrmals zu verlängern, sondern vielmehr der Einführung von zwei Arten von Mietverträgen durch den Ordonnanzgeber. Der Ordonnanzgeber konnte es für notwendig erachten, je nach den Umständen sowohl im Interesse des Mieters als auch im Interesse des Vermieters, den Abschluss von Mietverträgen kurzer Dauer und ihre Verlängerung zu den vom ersten Mietvertrag festgelegten Bedingungen und ohne, dass die Verlängerungen eine Gesamtdauer von drei Jahren überschreiten dürfen, zu erlauben. In Anbetracht der Garantien, mit denen die Verlängerungen versehen sind, hat die angefochtene Bestimmung keine unverhältnismäßigen Folgen für Mieter, die an einen Mietvertrag kurzer Dauer, der mehrmals verlängert werden könnte, gebunden sind.

*In Bezug auf Absatz 3 von Artikel 238 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches*

B.12.1. Die klagenden Parteien legen nicht dar, inwiefern Artikel 238 Absatz 3 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches dadurch, dass er die Parteien davon entbindet, eine Kündigung am Ende eines Mietvertrags mit einer Dauer von weniger als sechs Monaten zu notifizieren, die Position des Mieters über einen kürzeren Zeitraum schwächen würde und somit gegen die mit dem Recht auf eine angemessene Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstoßen würde.

B.12.2. Indem der Ordonnanzgeber bestimmt hat, dass Mietverträge mit einer Dauer von weniger als sechs Monaten ohne Verlängerung bei Ablauf der vereinbarten Dauer enden, sodass keine der beiden Parteien eine Kündigung notifizieren muss, um einen Mietvertrag dieser Art zu beenden, hat er die Besonderheit von Mietverträgen sehr kurzer Dauer berücksichtigt. Beim Abschluss eines Mietvertrags für eine Dauer von weniger als sechs Monaten ist den Parteien bewusst, dass sie von den Pflichten aus diesem Mietvertrag entbunden werden und dass sie die entsprechenden Leistungen in kurzer Zeit nicht mehr genießen, sodass es dem Ordonnanzgeber überflüssig erscheinen konnte, die Notifizierung einer Kündigung zu verlangen. Der Behandlungsunterschied, der sich daraus zwischen den Mietern ergibt, je nachdem, ob sie an einen Mietvertrag mit einer Dauer von weniger als sechs Monaten oder mit einer Dauer von sechs oder mehr Monaten gebunden sind, beruht daher auf einem objektiven und sachdienlichen Kriterium.

Außerdem wird der Mietvertrag in Anwendung von Artikel 238 letzter Absatz des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches in einen Mietvertrag von neun Jahren ab dem Anfangsdatum des Mietvertrags kurzer Dauer umgewandelt, wenn der Mieter die Mietsache ohne Widerspruch des Vermieters weiter bewohnt. Ein Mieter, der in den Räumlichkeiten bleiben möchte und der beim Vermieter nicht auf Widerstand stößt, befindet sich somit bei Ablauf der ursprünglich vorgesehenen Dauer nicht in einer prekären Situation, sodass die angefochtene Bestimmung keine unverhältnismäßigen Folgen für die Mieter hat.

*In Bezug auf Absatz 4 von Artikel 238 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches*

B.13.1. Artikel 238 Absatz 4 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches ermöglicht es jeder Partei, einen Mietvertrag kurzer Dauer durch Notifizierung einer Kündigung drei Monate im Voraus und Zahlung einer Entschädigung in Höhe einer Monatsmiete vorzeitig zu kündigen. Während der Mieter diese Kündigung jederzeit und aus jeglichem Grund notifizieren kann, kann der Vermieter den Mietvertrag erst nach dem ersten Jahr und nur wegen Eigenbedarfs oder Bedarfs von einer der in Artikel 237 § 2 Absatz 1 des Gesetzbuches aufgezählten Personen vorzeitig beenden.

B.13.2. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob unter der Geltung der vorherigen Gesetzgebung eine Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung von Mietverträgen kurzer Dauer bestand, ist festzustellen, dass, selbst wenn anzunehmen wäre, dass die angefochtene Bestimmung einen Rückschritt im Schutzniveau des Rechts der Mieter in der Region Brüssel-Hauptstadt auf eine angemessene Wohnung darstellt, dieser Rückschritt nicht als erheblich angesehen werden kann, da die Möglichkeiten zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags kurzer Dauer durch den Vermieter Bedingungen unterliegen, die die Gefahr von Kündigungen zur Unzeit für den Mieter begrenzen.

B.14. Der erste Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf den Zustand der Mietsache*

B.15.1. Artikel 219, eingefügt in das Brüsseler Wohnungsgesetzbuch durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft den Zustand der Mietsache. Dieser Artikel bestimmt:

« § 1<sup>er</sup>. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.



§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre III<sup>quater</sup> du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2 ».

B.15.2. Um der vorangegangenen Kontroverse über die Folgen der Nichteinhaltung der grundlegenden Mindestnormen bei Sicherheit, Gesundheit und Ausstattung, die in Artikel 4 des Gesetzbuches oder in den Erlassen in Ausführung dieser Bestimmung erwähnt sind, ein Ende zu setzen, hat der Ordonnanzgeber vorgesehen, dass Verstöße gegen diese Normen nicht die Nichtigkeit des Mietvertrags zur Folge haben. Wenn solche Anforderungen nicht erfüllt sind, kann der Mieter entweder die Ausführung von Arbeiten zur Anpassung an die Vorschriften fordern oder die Auflösung des Mietvertrags mit Schadenersatz verlangen.

Die Sanktion der Nichtigkeit oder der Hinfälligkeit ist jedoch in drei Fällen vorgesehen, die in den Paragraphen 4 und 5 der angefochtenen Bestimmung aufgeführt sind.

B.15.3. In der Begründung zur angefochtenen Bestimmung heißt es:

« La première est celle où le bien loué respecte les normes minimales en termes de salubrité, de sécurité et d'équipement au moment de la signature du contrat de bail mais plus en cours de bail. Une fois frappé d'interdiction de mise en location, le juge est contraint de prononcer la caducité du bail existant.

À côté de cette hypothèse de caducité de plein droit, le projet entend sanctionner le contrat d'une nullité que le juge doit élever d'office dans deux situations.

La première est celle du bailleur dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location en application de l'article 8 du Code et qui décide de remettre celui-ci en location sans attendre la levée de l'interdiction [...]

[...]

La deuxième situation où la nullité d'office se justifie est celle où le bail a été conclu par un bailleur qui a été condamné en état de récidive en application du chapitre III<sup>quater</sup> du titre VIII du livre 2 du Code pénal s'il loue un bien non conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou arrêtées en exécution de cette disposition » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, SS. 17-18).

B.16. Der zweite Teil des ersten Klagegrunds richtet sich gegen die Paragraphen 4 (erster Unterteil) und 5 (zweiter Unterteil) von Artikel 219 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches. Die klagenden Parteien bemängeln, dass diese Bestimmungen das Recht auf eine Wohnung verletzen würden, indem sie in den erwähnten Fällen von Rechts wegen zur Hinfälligkeit oder Nichtigkeit des Mietvertrags führen, ohne dem zuständigen Richter irgendeinen Ermessensspielraum zu lassen.

*In Bezug auf Paragraph 4 von Artikel 219 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches*

B.17.1. Artikel 4 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches bestimmt die Anforderungen, die die Wohnungen im Gebiet der Region erfüllen müssen. Diese Anforderungen beziehen sich auf die grundlegende Sicherheit, gesundheitliche Zuträglichkeit und Ausstattung. In Anwendung der Artikel 7 und 8 desselben Gesetzbuches kann der regionale Inspektionsdienst dem Vermieter ein Verbot notifizieren, die Wohnung weiter zu vermieten, wenn sich erweist, dass die in Bezug auf die Nichteinhaltung der in Artikel 4 erwähnten Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsanforderungen festgestellten Verstöße die Sicherheit oder die Gesundheit der Bewohner gefährden können (Artikel 7 § 5), wenn nach Feststellungen durch diesen Dienst die auszuführenden Arbeiten und Anpassungen nicht in der gesetzten Frist durchgeführt wurden und die Anzahl, die Art und die Schwere der fortbestehenden Mängel es rechtfertigen (Artikel 7 § 3 Absatz 7) und wenn die Überprüfung der Wohnung nicht durchgeführt werden konnte, weil die Gerichtsbediensteten-Inspektoren des regionalen Inspektionsdienstes die Räumlichkeiten aufgrund des Verhaltens des Vermieters nicht betreten konnten (Artikel 7 § 1 Absatz 5). Eine Wohnung, die mit einem Vermietungsverbot belegt ist, dessen Gründe mit dem Zustand der Wohnung oder der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, in dem sie sich befindet, zusammenhängen, darf erst wieder zur Miete angeboten oder vermietet werden, wenn der Vermieter eine Bescheinigung über die Kontrolle der Vorschriftsmäßigkeit eingeholt hat (Artikel 8 Absatz 3).

B.17.2. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die angefochtene Bestimmung zu einem erheblichen Rückschritt im Schutzniveau des Rechts auf eine angemessene Wohnung der Mieter führt, die in Wohnungen wohnen, die nicht den grundlegenden Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsnormen entsprechen, kann festgestellt werden, dass ein solcher Rückschritt in jedem Fall durch einen Grund des Allgemeininteresses, nämlich dem Schutz der Sicherheit und Gesundheit von Bewohnern von Wohnungen, die im Gebiet der Region vermietet werden, gerechtfertigt wäre. Die Maßnahme, die darin besteht, die Vermietung oder die Aufrechterhaltung der Vermietung von Wohnungen, die nicht den grundlegenden Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsnormen entsprechen, zu verbieten und abgeschlossene Mietverträge oder Mietverträge, deren Ausführung trotz dieses Verbots fortgesetzt wird, mit der Nichtigkeit oder Hinfälligkeit zu sanktionieren, ist geeignet, um dieses Ziel zu erreichen.

In Anbetracht der Möglichkeiten zur Rechtsmittel einlegung gegen die Verwaltungsentscheidung des Vermietungsverbots und des Umstands, dass diese nur in den in Artikel 7 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches aufgezählten Fällen getroffen werden kann, hat diese Maßnahme keine unverhältnismäßigen Folgen. Schließlich kann der Mieter im Fall der gerichtlichen Feststellung der Nichtigkeit oder Hinfälligkeit des Mietvertrags die Verurteilung des Vermieters zur Zahlung von Schadenersatz und die Erstattung der gezahlten Mieten erwirken, was es ihm ermöglicht, wieder eine ihm zuzugende Wohnung zu finden.

*In Bezug auf Paragraph 5 von Artikel 219 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches*

B.18.1. Der in Paragraph 5 der angefochtenen Bestimmung erwähnte Fall unterscheidet sich von demjenigen, der in Paragraph 4 derselben Bestimmung erwähnt ist, insofern die Nichtigkeit, die in dieser Bestimmung vorgesehen ist, den Mietvertrag unabhängig von einem Vermietungsverbot betrifft. Wenn der Richter feststellt, dass der Vermieter in Anwendung von Kapitel III<sup>quater</sup> des Titels VIII des Buches II des Strafgesetzbuches nach einem Rückfall verurteilt wurde und dass die Wohnung einen Mangel irgendeiner Art im Hinblick auf die grundlegenden Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsnormen aufweist, muss er den Mietvertrag für nichtig erklären, was zur Folge hat, dass der Mieter aus der betreffenden Wohnung ausziehen muss.

B.18.2. Kapitel III<sup>quater</sup> des Titels VIII des Buches II des Strafgesetzbuches enthält die Artikel 433<sup>decies</sup> bis 433<sup>terdecies</sup>, die den « Missbrauch der Schutzbedürftigkeit anderer durch den Verkauf, die Vermietung oder die Zurverfügungstellung von Gütern im Hinblick auf die Erzielung eines ungewöhnlichen Gewinns » unter Strafe stellen.

B.19.1. In der Begründung heißt es zu dieser Bestimmung:

« Cette différence de traitement limitée à ce cas très particulier se justifie par la volonté de sanctionner de manière plus radicale les baux conclus par des bailleurs condamnés comme marchands de sommeil. Ces baux entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de la dignité humaine liées à l'occupation d'un logement non conforme aux exigences de l'article 4, et ce, précisément en raison de l'exploitation de la faiblesse des preneurs par un bailleur désormais indigne de pouvoir louer un bien » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 18).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin präzisiert:

« Cette sanction dépasse la nullité relative prévue dans les autres cas où le bien ne respecterait pas ces exigences. En effet, ici, il s'agit de protéger l'ensemble des locataires potentiels contre les abus de ces bailleurs aux excès avérés » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, SS. 10-11).

B.19.2. In ihrem Gutachten zum Vorentwurf der Ordonnanz hat die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrats zu dieser Bestimmung angemerkt:

« Il ressort de l'exposé des motifs que le projet prévoit la possibilité pour le preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences prévues à l'article 219, § 2, en projet du Code bruxellois du Logement (article 219, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet, du Code bruxellois du Logement), parce que la sanction de la nullité n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur '. La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III<sup>quater</sup>, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 126).

B.20.1. Im Gegensatz zu den anderen Mietern, die in einer Wohnung leben, die nicht alle Sicherheits-, Gesundheits- und Ausstattungsanforderungen erfüllt, die in Artikel 4 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches aufgezählt sind oder nach diesem erlassen wurden, die sich entscheiden können, ob sie die Durchführung von Arbeiten zur Anpassung an die Vorschriften fordern oder ob sie die Auflösung des Mietvertrags betreiben, hat der Mieter, der in einer solchen Wohnung lebt und sich in der Situation befindet, mit einer Person einen Vertrag geschlossen zu haben, die nach einem Rückfall wegen einer der in den Artikeln 433<sup>decies</sup> bis 433<sup>terdecies</sup> des Strafgesetzbuches erwähnten Straftaten vor weniger als zehn Jahren verurteilt wurde, nicht diese Wahl und wird infolge der Sanktion der Nichtigkeit des Mietvertrags von Amts wegen gezwungen, aus der Wohnung auszuziehen.

B.20.2. Die angefochtene Bestimmung führt somit einen Behandlungsunterschied zwischen den Mietern ein, der auf dem Kriterium der strafrechtlichen Vergangenheit des Vermieters, mit dem sie einen Vertrag geschlossen haben, beruht. Ein solches Kriterium ist objektiv, aber nicht sachdienlich im Hinblick auf das Ziel des Ordonnanzgebers, nämlich dem Schutz der Mieter. Der Umstand, dass der Vermieter in der Vergangenheit mehrfach wegen Verstößen gegen die vorerwähnten strafrechtlichen Bestimmungen verurteilt wurde, bedeutet nämlich nicht zwangsläufig, dass sich das Gut, das Gegenstand des für nichtig erklärten Mietvertrags ist, in einem derartigen Zustand befindet, dass er die Nichtigerklärung des Vertrags rechtfertigen würde. Außerdem ist Paragraph 4 der angefochtenen Bestimmung ausreichend, um das Ziel des Ordonnanzgebers zu erreichen, weil es, wenn das Gut tatsächlich einen derartigen Mangel in Bezug auf die Vorschriften aufweist, dass dieser die Nichtigerklärung des Vertrags zur Folge haben müsste, gerechtfertigt ist, es mit einem Vermietungsverbot zu belegen. Schließlich hat die angefochtene Bestimmung unverhältnismäßige Folgen hinsichtlich der Rechtssicherheit für den Mieter, der keine Kenntnis von der strafrechtlichen Vergangenheit seines Vertragspartners haben kann und somit zu dem Zeitpunkt, zu dem er sich mit dem Mietvertrag bindet, nicht vorhersehen kann, dass dieser Vertrag aus einem Grund im Zusammenhang mit den früheren Verurteilungen des Vermieters für nichtig erklärt werden könnte.

B.21. Der zweite Unterteil des zweiten Teils des ersten Klagegrunds ist begründet. Artikel 219 § 5, eingefügt in das Brüsseler Wohnungsgesetzbuch durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, ist für nichtig zu erklären.

*In Bezug auf die Erhöhung des Mietpreises infolge von während des Mietverhältnisses durchgeführten Arbeiten*

B.22.1. Artikel 221 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft die Arbeiten, die während des Mietverhältnisses durchgeführt werden können und die entsprechende Erhöhung des Mietpreises, zu der diese Arbeiten führen können. Dieser Artikel bestimmt:

« § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux;

2° puissent être réalisés en site occupé;

3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux;

4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux;

5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un [mois au] moins avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable ».

B.22.2. Die Möglichkeit, Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnung auszuführen, war in der vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Abänderung geltenden föderalen Gesetzgebung nicht vorgesehen. Der Ordonnanzgeber wollte den Vermietern diese Möglichkeit aus dem Grund bieten, dass « solche Arbeiten sowohl für den Mieter als auch für die Gesamtheit der Mietwohnungen von Vorteil sein können » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 21).

In der Begründung wird präzisiert:

« Un régime d'augmentation de loyer en cours de bail et indépendant des modalités de révision prévues à l'article 240 est mis en place en fonction des travaux d'économie d'énergie permis ou des adaptations à une perte d'autonomie ou à un handicap du preneur. Ces augmentations de loyer doivent néanmoins faire préalablement l'objet d'un accord entre parties. Il est à noter que ces deux modalités d'augmentation du loyer pourront dès lors intervenir à tout moment du bail et non spécifiquement aux termes prévus par l'article 240 » (ebenda, S. 22).

Im Ausschuss für Wohnungswesen hat die Ministerin präzisiert:

« [...] cet article permet en réalité de réaliser des travaux - pour le bien commun de tous puisqu'il vise indirectement la protection de l'environnement - en cours de bail et en dehors des hypothèses de réparations urgentes. Le bailleur peut à cet égard, à certaines conditions définies dans l'article 221, le faire sans l'accord de son locataire. Par contre, s'il désire une augmentation de loyer à la suite de ces travaux, légers *a priori* vu qu'ils ne peuvent entraîner de perte de jouissance déraisonnable, il devra obtenir l'accord de son locataire. À défaut de celui-ci, les parties restent libres, en cours de bail mais à des périodes déterminées, à savoir les triennats, de se présenter devant le juge pour mettre fin à leur différend au niveau du loyer, conformément au système déjà existant » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, SS. 62-63).

B.22.3. Der neue Artikel 240 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, der von den klagenden Parteien nicht angefochten wird, nimmt die Möglichkeit zur Revision des Mietpreises bei Ablauf jeder Dreijahresperiode wieder auf, die früher in Artikel 7 des vorerwähnten Gesetzes vom 20. Februar 1991 vorgesehen war. Die Revision kann von den Parteien zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode vereinbart werden. In Ermangelung einer Einigung zwischen ihnen kann « der Richter die Revision des Mietpreises gestatten [...], wenn erwiesen ist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge neuer Gegebenheiten mindestens zwanzig Prozent höher oder niedriger ist als der [laufende] Mietpreis ». Der Richter kann einem Vermieter auch « eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn letzterer nachweist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge von Arbeiten, die zu seinen Lasten im gemieteten Gut durchgeführt worden sind, um mindestens zehn Prozent des Mietpreises, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte, gestiegen ist, wobei die Arbeiten ausgenommen sind, die erforderlich waren, um das gemietete Gut mit den Anforderungen von Artikel 220 in Einklang zu bringen ».

Die dreijährliche Erhöhung ist ausgeschlossen für Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnung, wenn der Mietpreis gemäß der angefochtenen Bestimmung angepasst wurde (Artikel 240 Absatz 4).

B.23. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds richtet sich gegen Paragraph 2 von Artikel 221 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Ordonnanzgeber eine Mietpreiserhöhung während des Mietverhältnisses ohne vorher festgelegten Rahmen oder gerichtliche Kontrolle unter Verletzung der Stillhalteverpflichtung, die in Artikel 23 der Verfassung in Verbindung mit den im Klagegrund genannten Bestimmungen enthalten ist, erlaubt. Aus der Darlegung des Klagegrunds geht hervor, dass dieser sich in diesem Teil nur gegen die Möglichkeit einer Mietpreiserhöhung, die mit der Durchführung von Arbeiten zur Energieeinsparung begründet wird, und nicht gegen die Möglichkeit einer Mietpreiserhöhung richtet, die mit der Durchführung von Arbeiten zur Anpassung der Wohnung an eine Situation der Behinderung oder des Autonomieverlusts des Mieters begründet wird.

B.24.1. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung mussten die Mieter nur dringende Reparaturen, die nicht aufgeschoben werden können, hinnehmen und konnten der Durchführung von allen anderen Arbeiten in der Mietsache während des Mietverhältnisses widersprechen. Durch die angefochtene Bestimmung wird eine weitere Kategorie von Arbeiten hinzugefügt, die dem Mieter während des Mietverhältnisses auferlegt werden können. Demzufolge gab es vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung keine Möglichkeit zur Mietpreiserhöhung im Ausschluss an die Durchführung solcher Arbeiten.

B.24.2. Die Anpassung des Brüsseler Immobilienbestandes an die aktuellen Herausforderungen auf dem Gebiet der Verringerung des Energieverbrauchs erfordert die Durchführung von Arbeiten, die der Ordonnanzgeber zu Recht fördern wollen konnte. Die Möglichkeit, diese Arbeiten während des Mietverhältnisses auch ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen, ist eine Maßnahme, die zu dem Ziel, den Gesamtenergieverbrauch in der Region Brüssel-Hauptstadt zu senken, beitragen kann. Die damit verbundene Möglichkeit, eine Mietpreiserhöhung zu verhandeln, kann ebenfalls die Planung und Durchführung dieser Art von Arbeiten im Interesse der gesamten Brüsseler Bevölkerung fördern.

Die Arbeiten, die dem Mieter während des Mietverhältnisses auferlegt werden können, müssen die von Artikel 221 § 1 des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches festgelegten Bedingungen erfüllen, sodass der Vermieter dem Mieter nicht irgendwelche Arten von Arbeiten unter dem Vorwand, dass sie sich positiv auf den Energieverbrauch auswirken, auferlegen kann. Da die betreffenden Arbeiten das Ziel haben, zu Energieeinsparungen zu führen, haben sie positive Folgen für die Bewohner der betroffenen Immobilie sowohl in Bezug auf den Wohnkomfort als auch in Bezug auf die Verringerung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Ausgaben. Die entsprechende Mietpreiserhöhung muss zwischen dem Vermieter und dem Mieter einvernehmlich vereinbart werden, was bedeutet, dass der Vermieter nicht dem Mieter einseitig eine Mietpreiserhöhung auferlegen kann. Widerspricht Letzterer, hat der Vermieter keine Möglichkeit, ihn zu zwingen, es sei denn, er nutzt die in Artikel 240 des Gesetzbuches vorgesehene Möglichkeit, wenn die Bedingungen für die Anwendung dieser Bestimmung erfüllt sind. Da die Erhöhung vor der Durchführung der Arbeiten vereinbart werden muss, steht es dem Vermieter, der die Zustimmung des Mieters nicht erhalten sollte, frei, darauf zu verzichten. Auf diese Weise ist es ihm nicht möglich, den Mieter im Nachhinein zu zwingen, einer Mietpreiserhöhung infolge der Arbeiten, die er ihm auferlegt hat, zuzustimmen.

B.24.3. Ohne dass es notwendig ist, die Frage zu entscheiden, ob die angefochtene Bestimmung zu einem erheblichen Rückschritt im Schutzniveau des Rechts auf eine angemessene Wohnung der Mieter in der Region Brüssel-Hauptstadt führt, genügt es festzustellen, dass die angefochtene Maßnahme aus einem Grund im Zusammenhang mit dem Allgemeininteresse angemessen gerechtfertigt ist.

B.25. Der dritte Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf die Daten, die von dem Mietbewerber verlangt werden können*

B.26.1. Artikel 200ter des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 11 der angefochtenen Ordonnanz, bestimmt:

« § 1<sup>er</sup>. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement ».

B.26.2. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung beschränkte keine Bestimmung die Informationen und Dokumente, die der Vermieter von Mietbewerbern verlangen konnte, um den Mieter auszuwählen.

In der Begründung ist zu diesem Artikel angegeben:

« Enfin, le projet d'ordonnance renforce, dans le Code du logement, les règles de lutte contre la discrimination en matière de logement en les rendant applicables au secteur privé et assurant ainsi un accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus, dans un souci de meilleure démocratie » (*Parl. Dok.*, Parlement der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/1, S. 3);

und

« Il vise à garantir le principe d'égalité de traitement au sein du marché locatif bruxellois par l'interdiction de toute forme de discrimination en matière d'accès au logement public ou privé » (ebenda, S. 7).

B.27. Der erste Teil des zweiten Klagegrunds richtet sich gegen Paragraph 2 *in fine* von Artikel 200ter des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches. Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Ordonnanzgeber der Regierung die Befugnis übertragen hat, es den Vermietern zu gestatten, von den Mietbewerbern zu verlangen, dass sie zusätzliche Informationen zu den Angaben, die in Paragraph 1 dieser Bestimmung erschöpfend aufgezählt sind, vorlegen. Sie sind der Auffassung, dass diese Ermächtigung eine potenzielle Quelle von Diskriminierungen ist, die gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, und dass sie keine Garantie in Bezug auf die Achtung des Privatlebens der Mietbewerber bietet.

B.28.1. Während der Text des Ordonnanzentwurfs bestimmte, dass der Vermieter andere Angaben als die aufgezählten unter der Voraussetzung einholen kann, dass sein Verlangen einen legitimen Zweck verfolgt und durch ernsthafte Gründe, die in einem angemessenem Verhältnis zu dem verfolgten Zweck stehen, gerechtfertigt ist, waren einige Abgeordnete der Meinung, dass diese Bestimmung « anderen Angaben, die eingefordert werden können, Tür und Tor öffnet, ohne irgendeine Sicherheit in Bezug auf den Rahmen » und dass « die benutzten Begriffe angesichts der offenkundigen Gefahr einer Diskriminierung viel zu ungenau sind » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, S. 191). Der Ordonnanzgeber hat es daher für besser gehalten, es der Regierung zu überlassen, « den Bereich der allgemeinen Angaben, die eingefordert werden können, auszudehnen, aber nur nach Stellungnahme des Ausschusses für den Schutz des Privatlebens und des Interföderalen Zentrums für Chancengleichheit » (ebenda, S. 178).

B.28.2. Indem Artikel 22 der Verfassung dem zuständigen Gesetzgeber die Befugnis vorbehält, festzulegen, in welchen Fällen und unter welchen Bedingungen vom Recht auf Achtung des Privatlebens abgewichen werden kann, gewährleistet er einem jedem Bürger, dass keinerlei Einmischung in dieses Recht erfolgen darf, außer aufgrund von Regeln, die durch eine demokratisch gewählte beratende Versammlung angenommen wurden.

Eine Ermächtigung einer anderen Gewalt steht jedoch nicht im Widerspruch zum Legalitätsprinzip, sofern die Ermächtigung präzise beschrieben ist und sich auf die Ausführung von Maßnahmen bezieht, deren wesentliche Elemente vorher durch den Gesetzgeber festgelegt wurden.

B.28.3. Im Gegensatz zu der vorherigen Situation, in der es den Vermietern freistand, alle von ihnen für nützlich erachteten Informationen einzuholen, um ihren Vertragspartner auszuwählen, wollte der Ordonnanzgeber den Möglichkeiten des Vermieters, die Mitteilung von Informationen und die Vorlage von Belegen zu verlangen, wenn er den Mietbewerber auswählt, einen strengen Rahmen setzen. Es entbehrt nicht einer Rechtfertigung, dass er darüber hinaus für den Vermieter die Möglichkeit vorgesehen hat, unter bestimmten Bedingungen Informationen oder Dokumente zu verlangen, die nicht in der erschöpfenden Liste genannt sind. Er konnte nämlich die Ansicht vertreten, dass gewisse Informationen, die unmöglich erschöpfend aufgezählt werden können und die nicht in allen Fällen sachdienlich sind, dies in bestimmten Situationen sein können.

B.28.4. Da angenommen werden kann, dass es notwendig war, eine Möglichkeit zur Anpassung der Liste der Angaben, die eingeholt werden dürfen, vorzusehen, kann man dem Ordonnanzgeber nicht vorwerfen, dass er der Regierung die Befugnis übertragen hat, diese Liste zu ergänzen. Der Gegenstand der Ermächtigung ist in dieser Hinsicht ausreichend präzise.

Im Übrigen hat der Ordonnanzgeber, indem er es der Regierung gestattet hat, die zusätzlichen Informationen, die vom Vermieter eingeholt werden dürfen, zu bestimmen, sie keineswegs ermächtigt, von den anderen Bestimmungen des Titels X des Brüsseler Wohnungsgesetzbuches, in den der angefochtene Artikel eingefügt wurde, abzuweichen, mit denen bezweckt wird, « beim Zugang zu einer Wohnung einen allgemeinen Rahmen zu schaffen, um die Diskriminierung aufgrund des Geschlechts, der angeblichen Rasse, der Hautfarbe, der Abstammung, der Staatsangehörigkeit, der nationalen oder ethnischen Herkunft, des Alters, der sexuellen Orientierung, des Familienstands, der Geburt, des Vermögens, der religiösen oder weltanschaulichen Überzeugung, der politischen Überzeugung, der Sprache, des Gesundheitszustands, einer Behinderung, eines körperlichen oder genetischen Merkmals oder der Herkunft und der gesellschaftlichen Stellung zu bekämpfen » (Artikel 192). Die angefochtene Bestimmung ermächtigt die Regierung auch nicht, es dem Vermieter zu gestatten, dass er die Mitteilung von Informationen oder Auskünften unter Verstoß gegen die Rechtsvorschriften über den Schutz des Privatlebens fordert. In beiderlei Hinsicht stellt die Verpflichtung der Regierung, die vorherigen Stellungnahmen des Ausschusses für den Schutz des Privatlebens und des Interföderalen Zentrums für Chancengleichheit und Bekämpfung des Rassismus und der Diskriminierungen einzuholen, eine zusätzliche Garantie dar.

B.29. Der erste Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf die Untervermietung*

B.30.1. Artikel 230 § 5 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, betrifft die Untervermietung. Dieser Artikel bestimmt:

« Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale ».

B.30.2. Artikel 200ter des Brüsseler Wohngesetzbuches wurde in B.26.1 zitiert.

B.30.3. Vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung stand es den Parteien des Mietvertrags frei, jede Möglichkeit einer Untervermietung durch eine in den Vertrag aufgenommene Klausel auszuschließen. Der Ordonnanzgeber wollte diese Möglichkeit nicht wieder in die angefochtenen Rechtsvorschriften aufnehmen, weil « es die Untervermietung oft ermöglicht, einem bestimmten Bedürfnis im Leben des Mieters für einen begrenzten Zeitraum Rechnung zu tragen, ohne dass er notwendigerweise das Mietverhältnis beenden möchte » (*Parl. Dok.*, Parlament der Region Brüssel-Hauptstadt, 2016-2017, Nr. A-488/2, S. 117). Die angefochtene Bestimmung trägt somit dem Willen des Ordonnanzgebers Rechnung, für den Mieter Flexibilität zu schaffen, indem er es ihm immer gestattet, das Gut ganz oder teilweise unterzuvermieten.

B.31. Die klagenden Parteien beanstanden Artikel 230 § 5 Absatz 2 des Brüsseler Wohngesetzbuches, insofern er es dem Mieter auferlegt, dem Vermieter das Vorhaben der Untervermietung vorher zu notifizieren, einschließlich aller Angaben zur Identität des Untermieters. Sie sind zunächst der Auffassung, dass diese Verpflichtung die Chancen der Untermieter verringert, dass sie eine Wohnung erhalten, weil sie die Untervermietung an die Zustimmung des Vermieters knüpft, nicht nur grundsätzlich, sondern auch zur Person des Untermieters, was eine Verletzung des Rechts auf eine angemessene Wohnung und des Grundsatzes der Gleichheit und Nichtdiskriminierung darstellen würde (vierter Teil des ersten Klagegrunds). Sie sind sodann der Auffassung, dass diese Verpflichtung eine unverhältnismäßige Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens des Untermieters darstellt (zweiter Teil des zweiten Klagegrunds).

B.32.1. Da der Ordonnanzgeber in dem Bestreben, für den Mieter Flexibilität zu schaffen, die Möglichkeit ausgeschlossen hat, dass der Vermieter von vornherein jede Möglichkeit der Untervermietung verbietet, entbehrt es nicht einer vernünftigen Rechtfertigung, dass er es im Gegenzug dem Vermieter erlaubt hat, sich im Einzelfall in Kenntnis der Sachlage zu dem Vorhaben der Untervermietung zu äußern.

B.32.2. Das Erfordernis, dem Vermieter Angaben mitzuteilen, mit denen der Untermieter identifiziert werden kann, kann nicht als ein erheblicher Rückschritt angesehen werden, der gegen die mit dem Recht auf eine Wohnung verbundene Stillhalteverpflichtung verstößt, weil es unter der Geltung der früheren Gesetzgebung einerseits den Vermietern möglich war, von vornherein jede Möglichkeit der Untervermietung auszuschließen, und andererseits nichts die Angaben beschränkte, deren Kenntnis sie verlangen konnten, bevor sie ihre Zustimmung zu einem Vorschlag der Untervermietung in dem Fall erteilten, dass sie die Untervermietung im Mietvertrag zugelassen hatten.

B.33.1. Der angefochtene Artikel 230 § 5 gestattet es dem Vermieter nicht, zu dem Bewerber für die Untervermietung zusätzliche Informationen gegenüber denen zu verlangen, die der Vermieter zu den Mietbewerbern einholen kann, die in Artikel 200ter des Brüsseler Wohngesetzbuches erschöpfend aufgezählt sind. Insofern sie sich auf die « Angaben zur Identität des Untermieters » bezieht, schränkt die angefochtene Bestimmung außerdem die Informationen ein, die eingefordert werden können, da Auskünfte zum Betrag der finanziellen Mittel nicht als « Angaben zur Identität » angesehen werden können. Die angefochtene Bestimmung weicht im Übrigen in keiner Weise von den Bestimmungen des Titels X des Gesetzbuches ab, die jede Diskriminierung bei der Wahl des Mieters verbieten. Es gibt keinen Grund anzunehmen, dass diese Bestimmungen nicht auch im Fall der Untervermietung sowohl für den Hauptmieter als auch den Vermieter gelten.

B.33.2. Der vierte Teil des ersten Klagegrunds ist unbegründet.

B.34.1. Wenn man annehmen würde, dass die Mitteilung von Angaben, die eine Identifizierung des Untermieters ermöglichen, an den Vermieter eine Einmischung in das Recht auf Achtung des Privatlebens des Untermieters bedeuten würde, wäre diese Einmischung vernünftig durch die Notwendigkeit gerechtfertigt, dass der Vermieter den Bewohner seines Gutes und den Schuldner des Mietpreises oder eines Teils dieses Mietpreises kennen muss, damit er seine Interessen bei einer ausbleibenden Zahlung des Mietpreises wahren kann.

B.34.2. Der zweite Teil des zweiten Klagegrunds ist unbegründet.

*In Bezug auf die fehlende pauschale Entschädigung des Mieters, der ohne gerichtlichen Titel zur Räumung der Mietsache oder zum Auszug gezwungen wurde*

B.35.1. Mit dem dritten Klagegrund, der aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 8 und 14 der Europäischen Menschenrechtskonvention abgeleitet ist, bemängeln die klagenden Parteien, dass der Ordonnanzgeber keine pauschale Entschädigung für den Mieter vorgesehen habe, der « wild » zur Räumung seiner Wohnung oder zum Auszug gezwungen worden sei, während er eine pauschale Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht, zugunsten des Mieters vorgesehen habe, der infolge einer unrechtmäßig vorgenommenen Kündigung zum Auszug gezwungen worden sei.

B.35.2. Artikel 237 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der angefochtenen Ordonnanz, sieht in den Paragraphen 2 und 3 die Möglichkeit vor, dass der Vermieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden kann, weil er selbst (oder ihm gleichgestellte Personen) es beziehen wollen oder weil Arbeiten zum Umbau der Immobilie durchgeführt werden sollen. In diesen beiden Fällen hat der Mieter Anspruch auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht, wenn sich später herausstellt, dass der Grund der Kündigung nicht gemäß dem umgesetzt wurde, was angekündigt wurde, um die Beendigung des Mietvertrags zu rechtfertigen (Artikel 237 § 2 Absatz 4 und § 3 Absatz 5).

B.36. Mit dem Klagegrund wird der Gerichtshof gebeten, einerseits die Situation von Mietern, denen gemäß Artikel 237 § 2 oder 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches gekündigt wurde, weil der Vermieter das Gut selbst beziehen oder Arbeiten zum Umbau des Gutes durchführen will, und andererseits die Situation von Mietern, die gezwungen werden, aus der Mietsache auszuziehen, ohne dass der Vermieter beim Friedensrichter einen Räumungstitel erwirkt hat, zu vergleichen. Die erste Kategorie der Mieter, denen gekündigt wurde, hat Anspruch auf einen pauschalen Schadenersatz, der der Miete von achtzehn Monaten entspricht, während die zweite Kategorie von Mietern, denen gekündigt wurde, den Betrag des Schadens nachweisen muss, um Schadenersatz zu erhalten.

B.37.1. Der angefochtene Behandlungsunterschied beruht auf dem Kriterium des Grundes, aus dem die Kündigung des Mieters unrechtmäßig ist. Dieses Kriterium ist objektiv. Der Gerichtshof muss prüfen, ob es hinsichtlich des Ziels der Maßnahme sachdienlich ist und ob diese nicht unverhältnismäßige Folgen für die Mieter hat, die unrechtmäßig zum Auszug aus ihrer Wohnung gezwungen werden.

B.37.2. Die aufgrund von Artikel 237 § 2 beziehungsweise aufgrund von Artikel 237 § 3 des Brüsseler Wohngesetzbuches vorgenommene Kündigung kann zu dem Zeitpunkt, zu dem sie zugestellt wird, nicht als unrechtmäßig betrachtet werden. Ihre Unrechtmäßigkeit stellt sich gegebenenfalls erst mehrere Monate später heraus, wenn festgestellt wird, dass das Gut nicht vom Eigentümer oder von einer in Artikel 237 § 2 Absatz 1 aufgeführten Person bewohnt wird oder dass die vorgesehenen Arbeiten nicht durchgeführt wurden. Hingegen begeht der Vermieter, der den Mieter zwingt, aus der Mietsache auszuziehen, ohne einen gerichtlichen Titel erwirkt zu haben, der es ihm gestattet, die Räumung vorzunehmen, einen Verstoß gegen Artikel 1184 des Zivilgesetzbuches, der vorsieht, dass die Auflösung des Vertrags vor Gericht beantragt werden muss. Außerdem kann eine zwangsweise Räumung ebenfalls eine Verletzung der Wohnung darstellen, die auf der Grundlage von Artikel 439 des Strafgesetzbuches strafrechtlich verfolgt werden kann.

B.37.3. Ein Mieter, der unrechtmäßig gezwungen wird, aus der Mietsache auszuziehen, kann sich gegen dieses faktische Vorgehen wehren und zu diesem Zweck je nach Fall ein Zivil- oder Strafgericht anrufen, um der Rechtsverletzung ein Ende zu setzen oder Schadenersatz zu erlangen. Dies kann vom angerufenen Richter unter Berücksichtigung aller Elemente der faktischen Situation beurteilt werden. Hingegen hat ein Mieter, dem wegen Eigenbedarfs oder wegen der Durchführung von Arbeiten gekündigt wurde und der später feststellt, dass der Grund der Kündigung nicht umgesetzt wurde, größere Schwierigkeiten, den ihm entstandenen Schaden nachzuweisen.

B.37.4. Der Ordonnanzgeber konnte befürchten, dass gewisse Vermieter die Kündigungsmöglichkeiten wegen Eigenbedarfs und wegen der Durchführung von Arbeiten mit dem Ziel missbrauchen, das Mietverhältnis jederzeit zu beenden, ohne großes Risiko für sie, den Mieter, dem gekündigt wurde, mehrere Monate nach der Kündigung entschädigen zu müssen, wenn festgestellt würde, dass der Grund zur Rechtfertigung der Kündigung nicht umgesetzt wurde. Er konnte es deshalb für notwendig erachten, eine pauschale Entschädigung für Mieter vorzusehen, die sich in dieser Situation befinden, um Vermieter davon abzuhalten, die Gründe für die Beendigung des Mietvertrags missbräuchlich zu nutzen.

B.37.5. Auf der anderen Seite konnte der Ordonnanzgeber der Auffassung sein, dass es die Klagemöglichkeiten, die einem Mieter offenstehen, der Opfer einer faktischen Räumung ohne gerichtlichen Titel ist, nicht rechtfertigen, darüber hinaus eine pauschale Entschädigung zu seinen Gunsten vorzusehen. Zudem würde die Verschiedenartigkeit der Situationen, die als zwangsweise Räumungen ohne Titel bezeichnet werden könnten, die Festlegung einer pauschalen Entschädigung, die Anwendung in allen Fällen findet, schwierig machen.

B.38 Der dritte Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt Artikel 219 § 5 des Brüsseler Wohngesetzbuches, eingefügt durch Artikel 15 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 27. Juli 2017 « zur Regionalisierung des Wohnungsmietvertrags », für nichtig;

- weist die Klage im Übrigen zurück.

Erlassen in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 9. Juli 2020.

Der Kanzler,

P.-Y. Dutilleux

Der Präsident,

F. Daoût