

## COUR CONSTITUTIONNELLE

[2021/201316]

## Extrait de l'arrêt n° 37/2021 du 4 mars 2021

Numéro du rôle : 7312

*En cause* : le recours en annulation des articles 16 et 18 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », introduit par l'ASBL « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » et Olivier Domb.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents F. Daoût et L. Lavrysen, des juges J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache et T. Detienne, et, conformément à l'article 60bis de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, du président émérite A. Alen, 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 27 novembre 2019 et parvenue au greffe le 29 novembre 2019, un recours en annulation des articles 16 et 18 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation » (publié au *Moniteur belge* du 28 mai 2019, deuxième édition) a été introduit par l'ASBL « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » et Olivier Domb, assistés et représentés par Me A. Paternostre, avocat au barreau de Bruxelles.

(...)

II. *En droit*

(...)

*Quant aux dispositions attaquées et à leur contexte*

B.1.1. L'article 16 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation » (ci-après : décret du 2 mai 2019) insère, dans le décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 « relatif au bail d'habitation » (ci-après : décret du 15 mars 2018), l'article 51/1, qui dispose :

« § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant à des processus de règlements alternatifs tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite ».

B.1.2. L'article 18 du décret du 2 mai 2019 dispose :

« Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2019, à l'exception de l'article 17 qui produit ses effets le 1<sup>er</sup> septembre 2018 ».

B.2. Au moment de l'entrée en vigueur des dispositions précitées, le « bail d'habitation » était défini comme le « bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme » (article 2, 1<sup>o</sup>, du décret du 15 mars 2018, avant sa modification par l'article 28 du décret du 2 mai 2019 « modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère »).

*Quant au premier moyen*

*En ce qui concerne la compétence de la Cour*

B.3. Le premier moyen est pris de la violation, entre autres, des articles 33 et 35 de la Constitution.

B.4. En vertu de l'article 142, alinéa 2, de la Constitution et de l'article 1<sup>er</sup> de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, la Cour est compétente pour statuer sur les recours en annulation d'une règle visée à l'article 134 de la Constitution pour cause de violation des règles qui sont établies par la Constitution ou en vertu de celle-ci pour déterminer les compétences respectives de l'autorité fédérale, des communautés et des régions et pour cause de violation des articles du titre II (« Des Belges et de leurs droits ») et des articles 143, § 1<sup>er</sup>, 170, 172 et 191 de la Constitution.

B.5. L'article 35 de la Constitution dispose :

« L'autorité fédérale n'a de compétences que dans les matières que lui attribuent formellement la Constitution et les lois portées en vertu de la Constitution même.

Les communautés ou les régions, chacune pour ce qui la concerne, sont compétentes pour les autres matières, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi. Cette loi doit être adoptée à la majorité prévue à l'article 4, dernier alinéa.

*Disposition transitoire*

La loi visée à l'alinéa 2 détermine la date à laquelle le présent article entre en vigueur. Cette date ne peut pas être antérieure à la date d'entrée en vigueur du nouvel article à insérer au titre III de la Constitution, déterminant les compétences exclusives de l'autorité fédérale ».

La loi visée au deuxième alinéa de l'article 35 de la Constitution n'a pas encore été adoptée. Cette disposition constitutionnelle n'est donc jamais entrée en vigueur, de sorte que la Cour n'est pas compétente pour statuer sur son respect.

B.6.1. L'article 33 de la Constitution dispose :

« Tous les pouvoirs émanent de la Nation.

Ils sont exercés de la manière établie par la Constitution ».

B.6.2 Cette disposition constitutionnelle n'a pas pour objet de déterminer les compétences respectives de l'autorité fédérale et des entités fédérées.

La Cour n'est donc pas compétente pour statuer sur le respect des règles que cette disposition énonce.

B.7. En ce qu'il est pris de la violation des articles 33 et 35 de la Constitution, le premier moyen est irrecevable.

*En ce qui concerne le fond*

B.8. Le premier moyen est aussi pris de la violation de l'article 146 de la Constitution et de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (ci-après : la loi spéciale du 8 août 1980).

Les parties requérantes reprochent au législateur décrétoal d'empiéter sur la compétence du législateur fédéral en limitant la possibilité d'arbitrage en matière de baux d'habitation. Elles font valoir que l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018 règle une matière fédérale, sans que les conditions d'exercice du pouvoir attribué aux régions par l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 soient réunies.

B.9.1. L'arbitrage est un mode de règlement des conflits qui repose sur l'autonomie des parties, qui décident de confier à un ou plusieurs arbitres le pouvoir de dire le droit en vue de mettre définitivement fin au différend qui les oppose. En vertu de l'article 1681 du Code judiciaire, « une convention d'arbitrage est une convention par laquelle les parties soumettent à l'arbitrage tous les différends ou certains des différends qui sont nés ou pourraient naître entre elles au sujet d'un rapport de droit déterminé, contractuel ou non contractuel ». En application de l'article 1682 du même Code, « le juge saisi d'un différend faisant l'objet d'une convention d'arbitrage se déclare sans juridiction la demande d'une partie, à moins qu'en ce qui concerne ce différend, la convention ne soit pas valable ou n'ait pris fin ».

B.9.2. Selon la disposition attaquée, les parties à un bail d'habitation peuvent convenir de soumettre leur litige à un arbitre après la naissance du différend, mais une clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

B.9.3. La compétence relative à la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, attribuée aux régions par l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, ne permet pas de régler la compétence des cours et tribunaux, puisque cette matière relève de la compétence du législateur fédéral, en vertu de l'article 146 de la Constitution. La réglementation de la possibilité de conclure une convention d'arbitrage, qui a une incidence sur la compétence des cours et tribunaux, relève également de la compétence de l'autorité fédérale.

B.10.1. L'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 permet néanmoins à la Région wallonne d'adopter des dispositions décrétoales dans une matière qui relève de la compétence de l'autorité fédérale, à condition que ces dispositions soient nécessaires à l'exercice des compétences de la région, que cette matière se prête à un règlement différencié et que l'incidence de ces dispositions sur la matière fédérale ne soit que marginale.

B.10.2. Il ressort des travaux préparatoires que le législateur décrétoal a adopté la disposition attaquée dans le but d'éviter que des conventions d'arbitrage puissent constituer un obstacle financier à la résolution de conflits locatifs :

« Il est en effet fréquent que les contrats de bail contiennent des clauses d'arbitrage contraignant les parties à soumettre leurs litiges à un arbitre précisément désigné, sans toutefois que les parties ne perçoivent toutes les implications et conséquences, notamment pratiques et financières, qui découlent de l'insertion d'une telle clause au sein du contrat de bail. En outre, ce type de clause est régulièrement utilisé pour faire échec à la compétence des juges de paix, qui sont pourtant les juges naturels des litiges locatifs.

Pour cette raison, les parties au contrat pourront convenir de soumettre leur différend à un ou plusieurs arbitres, mais ceci ne pourra être convenu de commun accord qu'à partir du moment où le différend qui les oppose survient » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1313/1, p. 5).

B.10.3. La disposition attaquée cadre donc avec l'objectif de rendre l'accès au juge le plus simple et le moins coûteux possible dans des différends relatifs à des baux d'habitation. À la lumière de cet objectif, dans le cadre de l'exercice de la compétence relative à la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation qui lui a été attribuée, le législateur décrétoal a pu estimer qu'il était nécessaire d'éviter que l'incidence financière éventuelle d'une procédure d'arbitrage puisse constituer un obstacle à la résolution de conflits locatifs.

B.10.4. En vertu de l'article 1676, § 1<sup>er</sup>, du Code judiciaire, toute cause de nature patrimoniale, de même que toute cause de nature non patrimoniale, sur laquelle il est permis de transiger, peut faire l'objet d'un arbitrage. Conformément à l'article 1676, § 4, du même Code, cette disposition est applicable sauf lorsque la loi en dispose autrement. Dès lors que le législateur fédéral permet ainsi explicitement d'exclure certains différends de l'arbitrage, il apparaît que la matière réglée se prête à un règlement différencié.

B.10.5. Étant donné que la disposition attaquée concerne uniquement les différends relatifs aux baux d'habitation, l'incidence sur la matière fédérale est en outre marginale.

B.10.6. Il est par conséquent satisfait aux conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, de sorte que le législateur décrétoal n'a pas excédé sa compétence en adoptant la disposition attaquée.

B.11. Le premier moyen n'est pas fondé.

*Quant au deuxième moyen*

*En ce qui concerne la recevabilité*

B.12.1. Le deuxième moyen est pris de la violation, entre autres, par l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018, des articles 13 et 23 de la Constitution, lus seuls ou en combinaison avec des dispositions de droit international.

B.12.2. Pour satisfaire aux exigences de l'article 6 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, les moyens de la requête doivent faire connaître, parmi les règles dont la Cour garantit le respect, celles qui seraient violées ainsi que les dispositions qui violeraient ces règles et exposer en quoi ces règles auraient été transgressées par ces dispositions.

B.12.3. L'exposé du moyen n'explique pas en quoi la disposition attaquée violerait les articles 13 et 23 de la Constitution.

B.13.1. Le deuxième moyen est aussi pris de la violation, par l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018, des articles 10, 11 et 146 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 20 et 21 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

B.13.2. Ces dispositions de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portent sur l'« égalité en droit » et la « non-discrimination ».

B.13.3. L'article 51, paragraphe 1, de la même Charte dispose :

« Les dispositions de la présente Charte s'adressent [...] aux États membres uniquement lorsqu'ils mettent en œuvre le droit de l'Union. En conséquence, ils respectent les droits, observent les principes et en promeuvent l'application, conformément à leurs compétences respectives et dans le respect des limites des compétences de l'Union telles qu'elles lui sont conférées dans les traités ».

B.13.4. L'article 51/1, § 2, du décret du 15 mars 2018 n'a pas pour objet de mettre en œuvre le droit de l'Union européenne.

Il ne saurait donc être jugé incompatible avec les articles 20 et 21 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

B.14.1. Le deuxième moyen est aussi pris de la violation, par l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018, des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 1<sup>er</sup>, 2 et 7 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée le 10 décembre 1948 par l'Assemblée générale des Nations Unies.

B.14.2. Les articles 10 et 11 de la Constitution ont une portée générale. Ils interdisent toute discrimination, quelle qu'en soit l'origine : les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination sont applicables à l'égard de tous les droits et de toutes les libertés, en ce compris ceux résultant des conventions internationales liant la Belgique.

B.14.3. La Déclaration universelle des droits de l'homme n'est pas une convention internationale liant la Belgique.

B.15. En ce qu'il est pris de la violation des articles 13 et 23 de la Constitution, lus seuls ou en combinaison avec des dispositions de droit international, ainsi que des articles 10, 11 et 146 de la Constitution, pour autant qu'ils soient lus en combinaison avec les articles 20 et 21 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne et avec les articles 1<sup>er</sup>, 2 et 7 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, le deuxième moyen est irrecevable.

*En ce qui concerne le fond*

*Les deux différences de traitement*

B.16.1. Il ressort des développements du deuxième moyen qu'il est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018 fait naître une différence de traitement entre deux catégories de personnes qui entretiennent un rapport de droit contractuel susceptible de donner lieu, entre elles, à un différend de nature patrimoniale : d'une part, celles qui, avant même la naissance d'un tel différend, peuvent, en application des articles 1676, § 1<sup>er</sup>, et 1681, du Code judiciaire, valablement convenir de le soumettre à l'arbitrage, et d'autre part, celles qui ne peuvent valablement se lier par un tel accord parce que celui-ci est réputé non écrit en vertu de la disposition attaquée.

B.16.2. Il ressort aussi des développements du deuxième moyen qu'il est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que la même disposition du décret du 15 mars 2018 fait naître une différence de traitement entre deux catégories de personnes liées par un contrat de bail : d'une part, celles qui sont parties à un bail d'habitation au sens du décret du 15 mars 2018, qui ne peuvent valablement convenir, avant la naissance d'un différend lié à l'exécution de ce contrat, de soumettre ce différend à un arbitre, parce qu'une telle convention est réputée non écrite en vertu de la disposition attaquée, et, d'autre part, les parties à tout autre contrat de bail, qui, elles, pourraient valablement se mettre d'accord pour soumettre tout différend de ce type à un arbitre, avant même que ce différend survienne.

B.17.1. L'article 1676, § 1<sup>er</sup>, du Code judiciaire, remplacé par l'article 4 de la loi du 24 juin 2013 « modifiant la sixième partie du Code judiciaire relative à l'arbitrage » (ci-après : loi du 24 juin 2013), dispose :

« Toute cause de nature patrimoniale peut faire l'objet d'un arbitrage. Les causes de nature non patrimoniale sur lesquelles il est permis de transiger peuvent aussi faire l'objet d'un arbitrage ».

B.17.2. L'article 1681 du Code judiciaire, remplacé par l'article 10 de la loi du 24 juin 2013, dispose :

« Une convention d'arbitrage est une convention par laquelle les parties soumettent à l'arbitrage tous les différends ou certains des différends qui sont nés ou pourraient naître entre elles au sujet d'un rapport de droit déterminé, contractuel ou non contractuel ».

B.18.1. 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.18.2. Une différence de traitement dans des matières où les communautés et les régions disposent de compétences propres est la conséquence possible de politiques distinctes permises par l'autonomie qui leur est accordée par la Constitution ou en vertu de celle-ci; une telle différence ne peut en soi être jugée contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution. Cette autonomie serait dépourvue de signification si le seul fait qu'il existe des différences de traitement entre les destinataires de règles s'appliquant à une même matière dans les diverses communautés et régions était jugé contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution.

B.18.3. Cette autonomie serait aussi dépourvue de signification si une différence de traitement entre les destinataires de règles adoptées dans une matière régionale par l'autorité compétente et les destinataires de règles adoptées dans une matière fédérale par l'autorité compétente était jugée contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution.

B.19.1. Pour apprécier la compatibilité d'une norme législative avec les articles 10 et 11 de la Constitution, la Cour examine en premier lieu si les catégories de personnes entre lesquelles une inégalité est alléguée sont suffisamment comparables.

B.19.2. Ce n'est que dans la mesure où elle concerne des personnes qui sont les destinataires de règles édictées par la Région wallonne que la situation de la première catégorie de personnes mentionnée en B.16.1 est, au regard de la mesure attaquée, comparable à la situation de la catégorie de personnes à laquelle s'applique l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018.

B.19.3. Ce n'est que dans la mesure où elle concerne des parties à un contrat de bail dont la réglementation relève de la compétence de la Région wallonne que la situation de la deuxième catégorie de personnes mentionnée en B.16.2 est, au regard de la mesure attaquée, comparable à la situation de la catégorie de personnes à laquelle s'applique l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018.

B.20.1. Aux termes de l'article 1676, § 4, du Code judiciaire, inséré par l'article 4 de la loi du 24 juin 2013, le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 1676 de ce Code est applicable « sous réserve des exceptions prévues par la loi ».

B.20.2. La règle énoncée à l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018 est considérée comme nécessaire à l'endigement des abus commis tant par les bailleurs que par les locataires, et à la protection de ceux-ci (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1313/1, p. 6).

En effet, les contrats de bail contiennent fréquemment une clause d'arbitrage qui contraint les parties à soumettre leurs différends à un arbitre précisément désigné, alors que ces parties ne perçoivent pas toutes les conséquences, notamment pratiques et financières, d'une telle clause et du recours à une procédure arbitrale (*ibid.*, pp. 5-6).

La disposition attaquée n'empêche cependant pas les parties à un bail d'habitation de convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance de ce différend (article 51/1, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mars 2018).

B.20.3. Il résulte de ce qui précède qu'en ce que le deuxième moyen invite la Cour à comparer la situation des parties à un bail d'habitation au sens du décret du 15 mars 2018 avec la situation des autres personnes visées en B.16.1 et B.16.2 et en B.19.2 et B.19.3, la différence de traitement n'est pas dénuée de justification raisonnable.

B.21. Dans cette mesure, le deuxième moyen n'est pas fondé.

*L'identité de traitement*

B.22. Il ressort enfin des développements du deuxième moyen qu'il est aussi pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018 traiterait les parties à un bail d'habitation au sens du décret du 15 mars 2018 de la même manière que les parties à d'autres contrats contenant une clause d'arbitrage qui serait aussi réputée non écrite parce que convenue avant la naissance du différend opposant ces parties.

B.23. Le principe d'égalité et de non-discrimination s'oppose à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure critiquée, sont essentiellement différentes.

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.24. L'examen de la compatibilité d'une disposition législative avec le principe d'égalité et de non-discrimination suppose notamment l'identification précise des deux catégories de personnes qui font l'objet de l'identité de traitement critiquée.

L'exposé du moyen critiquant une identité de traitement doit donc contenir les éléments nécessaires à cette identification. Il n'appartient pas à la Cour d'examiner la constitutionnalité d'une identité de traitement de deux catégories de personnes dont elle devrait elle-même définir les contours, à défaut pour le moyen de procéder à cette définition.

B.25. Les développements du deuxième moyen ne permettent pas à la Cour d'identifier les contrats conclus par les personnes de la deuxième catégorie visée en B.22, dont la situation serait essentiellement différente de celle des parties à un bail d'habitation au sens du décret du 15 mars 2018.

B.26. Dans la mesure où il porte sur une identité de traitement, le deuxième moyen n'est pas recevable.

*Quant au troisième moyen*

B.27. Il ressort des développements de la requête que le troisième moyen n'a pour objet l'article 18 du décret du 2 mai 2019 qu'en ce que la règle qu'il énonce s'applique à l'article 16 du même décret.

B.28. Aux termes de l'article 18 du décret du 2 mai 2019, publié au *Moniteur belge* du 28 mai 2019, l'article 16 de ce décret « entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2019 ».

B.29. Le moyen est pris de la violation, entre autres, des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la sécurité juridique, en ce que la disposition attaquée confère un effet rétroactif à l'article 16 du décret du 2 mai 2019, qui insère l'article 51/1, § 2, alinéa 2, dans le décret du 15 mars 2018.

B.30.1. Le principe de la sécurité juridique interdit au législateur de porter atteinte sans justification objective et raisonnable à l'intérêt que possèdent les sujets de droit d'être en mesure de prévoir les conséquences juridiques de leurs actes.

B.30.2. La non-rétroactivité des lois est une garantie ayant pour but de prévenir l'insécurité juridique. Cette garantie exige que le contenu du droit soit prévisible et accessible, de sorte que le justiciable puisse prévoir, dans une mesure raisonnable, les conséquences d'un acte déterminé au moment où cet acte est accompli. La rétroactivité ne se justifie que si elle est indispensable à la réalisation d'un objectif d'intérêt général.

B.31.1. Lors des travaux préparatoires du décret du 2 mai 2019, le texte qui est à l'origine de l'article 18 de ce décret a été commenté comme suit :

« Il convient que la disposition prévue à l'article 17 entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret du 15 mars 2018 pour ne pas que dans l'intervalle, des baux ne soient visés erronément par ce saut d'index » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1313/1, p. 6).

B.31.2. Ce commentaire porte uniquement sur l'effet rétroactif conféré à l'article 17 du décret du 2 mai 2019.

Il ne contient aucune donnée en lien avec la réalisation d'un objectif d'intérêt général susceptible de justifier objectivement et raisonnablement l'effet rétroactif conféré à l'article 16 du décret du 2 mai 2019, qui insère l'article 51/1, § 2, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018.

Le Gouvernement wallon ne justifie pas davantage cet effet rétroactif dans les mémoires qu'il a adressés à la Cour.

B.32. En ce qu'il confère un effet rétroactif à l'article 16 du décret du 2 mai 2019, l'article 18 de ce décret n'est pas compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la sécurité juridique.

B.33. Dans cette mesure, le troisième moyen est fondé.

En conséquence, il y a lieu d'annuler l'article 18 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 en ce qu'il confère un effet rétroactif à l'article 16 de ce décret.

Dès lors que l'examen de la compatibilité de la disposition attaquée avec les autres normes invoquées au moyen ne pourrait donner lieu à une annulation plus étendue, il n'y a pas lieu d'y procéder.

Par ces motifs,

la Cour

- annule l'article 18 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation » en ce qu'il confère un effet rétroactif à l'article 16 de ce décret.

- 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 4 mars 2021.

Le greffier,

P.-Y. Dutilleux

Le président,

F. Daoût



## GRONDWETTELIJK HOF

[2021/201316]

## Uittreksel uit arrest nr. 37/2021 van 4 maart 2021

Rolnummer 7312

*In zake* : het beroep tot vernietiging van de artikelen 16 en 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst », ingesteld door de vzw « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » en Olivier Domb.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en L. Lavrysen, de rechters J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache en T. Detienne, en, overeenkomstig artikel 60bis van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, emeritus voorzitter A. Alen, 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 27 november 2019 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 29 november 2019, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 16 en 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 28 mei 2019, tweede editie) door de vzw « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » en Olivier Domb, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Paternostre, advocaat bij de balie te Brussel.

(...)

II. *In rechte*

(...)

*Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de context ervan*

B.1.1. Bij artikel 16 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 2 mei 2019) wordt in het decreet van het Waalse Gewest van 15 maart 2018 « betreffende de woninghuurovereenkomst » (hierna : het decreet van 15 maart 2018) artikel 51/1 ingevoegd, dat bepaalt :

« § 1. Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, kunnen de partijen hun geschil in der minne schikken door middel van alternatieve geschillenbeslechtsprocedures zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

§ 2. De partijen kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil.

Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden ».

B.1.2. Artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019 bepaalt :

« Dit decreet treedt in werking op 1 maart 2019, met uitzondering van artikel 17 dat op 1 september 2018 uitwerking heeft ».

B.2. Op het ogenblik van de inwerkingtreding van de voormelde bepalingen werd de « woninghuurovereenkomst » gedefinieerd als de « huurovereenkomst betreffende een roerend of onroerend goed of een gedeelte ervan bestemd om als woning te dienen, met uitsluiting van toeristische logies in de zin van het Waalse Toerismewetboek » (artikel 2, 1°, van het decreet van 15 maart 2018, vóór de wijziging ervan bij artikel 28 van het decreet van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, met het oog op de invoeging, in genoemd Wetboek, van het begrip microwoning »).

*Ten aanzien van het eerste middel**Wat betreft de bevoegdheid van het Hof*

B.3. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van onder meer de artikelen 33 en 35 van de Grondwet.

B.4. Krachtens artikel 142, tweede lid, van de Grondwet en artikel 1 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof is het Hof bevoegd om uitspraak te doen op de beroepen tot vernietiging van een in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel, wegens schending van de regels die door of krachtens de Grondwet zijn vastgesteld voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten en wegens schending van de artikelen van titel II (« De Belgen en hun rechten ») en van de artikelen 143, § 1, 170, 172 en 191 van de Grondwet.

B.5. Artikel 35 van de Grondwet bepaalt :

« De federale overheid is slechts bevoegd voor de aangelegenheden die de Grondwet en de wetten, krachtens de Grondwet zelf uitvaardigd, haar uitdrukkelijk toekennen.

De gemeenschappen of de gewesten zijn, ieder wat hem betreft, bevoegd voor de overige aangelegenheden onder de voorwaarden en op de wijze bepaald door de wet. Deze wet moet worden aangenomen met de meerderheid bepaald in artikel 4, laatste lid.

*Overgangsbepaling*

De wet bedoeld in het tweede lid bepaalt de dag waarop dit artikel in werking treedt. Deze dag kan niet voorafgaan aan de dag waarop het nieuw in titel III van de Grondwet in te voegen artikel in werking treedt dat de exclusieve bevoegdheden van de federale overheid bepaalt ».

De in het tweede lid van artikel 35 van de Grondwet bedoelde wet is nog niet aangenomen. Die grondwetsbepaling is dus nooit in werking getreden, zodat het Hof niet bevoegd is om uitspraak te doen over de inachtneming ervan.

B.6.1. Artikel 33 van de Grondwet bepaalt :

« Alle machten gaan uit van de Natie.

Zij worden uitgeoefend op de wijze bij de Grondwet bepaald ».

B.6.2. Die grondwetsbepaling strekt niet ertoe de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid en de deelentiteiten te bepalen.

Het Hof is dus niet bevoegd om uitspraak te doen over de inachtneming van de regels die in die bepaling zijn vervat.

B.7. In zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 33 en 35 van de Grondwet, is het eerste middel onontvankelijk.

*Wat betreft de grond*

B.8. Het eerste middel is ook afgeleid uit de schending van artikel 146 van de Grondwet en van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

De verzoekende partijen voeren aan dat de decreetgever inbreuk maakt op de bevoegdheid van de federale wetgever door de mogelijkheid tot arbitrage inzake woninghuurovereenkomsten te beperken. Zij doen gelden dat artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 een federale aangelegenheid regelt, zonder dat de voorwaarden voor de uitoefening van de bevoegdheid die bij artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten is toegewezen, vervuld zijn.

B.9.1. Arbitrage is een manier van geschillenbeslechting die steunt op de autonomie van de partijen, die beslissen om de bevoegdheid om recht te spreken toe te vertrouwen aan een of meer scheidsrechters teneinde definitief een einde te maken aan een geschil tussen hen. Krachtens artikel 1681 van het Gerechtelijk Wetboek is « een arbitrageovereenkomst [...] een overeenkomst waarin de partijen alle geschillen of sommige geschillen die tussen hen gerezen zijn of zouden kunnen rijzen met betrekking tot een bepaalde, al dan niet contractuele, rechtsverhouding aan arbitrage voorleggen ». Met toepassing van artikel 1682 van hetzelfde Wetboek verklaart « de rechter bij wie een geding aanhangig is gemaakt waarop een arbitrageovereenkomst betrekking heeft, [...] zich, op verzoek van een partij, zonder rechtsmacht, tenzij de overeenkomst ten aanzien van dat geschil niet geldig is of geëindigd is ».

B.9.2. Volgens de bestreden bepaling kunnen de partijen bij een woninghuurovereenkomst overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil, maar wordt een arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil is overeengekomen, voor niet-geschreven gehouden.

B.9.3. De in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten toegewezen bevoegdheid betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan laat niet toe om de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken te regelen, nu die aangelegenheid op grond van artikel 146 van de Grondwet tot de bevoegdheid van de federale wetgever behoort. Ook de regeling van de mogelijkheid om een arbitrageovereenkomst te sluiten, wat een invloed heeft op de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken, behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid.

B.10.1. Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 staat het Waalse Gewest echter wel toe decretale bepalingen aan te nemen in een aangelegenheid die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort op voorwaarde dat die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van die bepalingen op de federale aangelegenheid slechts marginaal is.

B.10.2. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever met de bestreden bepaling de bedoeling had om te vermijden dat arbitrageovereenkomsten een financiële drempel kunnen vormen voor de oplossing van huurgeschillen :

« Het komt immers vaak voor dat de huurovereenkomsten arbitrageclausules bevatten die de partijen dwingen om hun geschillen voor te leggen aan een specifiek aangewezen arbiter, zonder dat de partijen echter alle implicaties en gevolgen kennen, met name op praktisch en financieel vlak, die uit de invoering van een dergelijke clausule in de huurovereenkomst voortvloeien. Bovendien wordt dat type clausule regelmatig gebruikt om de bevoegdheid van de vrederechters te dwarsbomen, die nochtans de natuurlijke rechters zijn voor geschillen aangaande verhueringen.

Om die reden kunnen de partijen in het contract overeenkomen om hun geschil voor te leggen aan een of meerdere arbiters, maar over de aanwijzing ervan kan pas in overleg beslist worden op het moment dat het geschil zich voordoet » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1313/1, p. 5).

B.10.3. De bestreden bepaling past aldus in de doelstelling om de toegang tot de rechter in geschillen omtrent woninghuurovereenkomsten zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk te maken. In het licht van die doelstelling kon de decreetgever, bij de uitoefening van de hem toegewezen bevoegdheid betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, het noodzakelijk achten te vermijden dat de mogelijke financiële impact van een arbitrageprocedure een drempel zou vormen voor de beslechting van huurgeschillen.

B.10.4. Volgens artikel 1676, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek kan ieder geschil van vermogensrechtelijke aard evenals elk niet-vermogensrechtelijk geschil dat vatbaar is voor dading, het voorwerp van een arbitrage uitmaken. Volgens artikel 1676, § 4, geldt die bepaling tenzij de wet anders bepaalt. In zoverre de federale wetgever aldus uitdrukkelijk toelaat bepaalde geschillen van arbitrage uit te sluiten, blijkt dat de geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent.

B.10.5. Aangezien de bestreden bepaling enkel geldt voor de geschillen inzake woninghuurovereenkomsten, is de weerslag op de federale aangelegenheid bovendien marginaal.

B.10.6. Aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is bijgevolg voldaan, zodat de decreetgever zijn bevoegdheid niet heeft overschreden door de bestreden bepaling aan te nemen.

B.11. Het eerste middel is niet gegrond.

*Ten aanzien van het tweede middel*

*Wat de ontoevankelijkheid betreft*

B.12.1. Het tweede middel is afgeleid uit onder meer de schending, door artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018, van de artikelen 13 en 23 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met internationaalrechtelijke bepalingen.

B.12.2. Om te voldoen aan de vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, moeten de middelen van het verzoekschrift te kennen geven welke van de regels waarvan het Hof de naleving waarborgt, zouden zijn geschonden, alsook welke de bepalingen zijn die deze regels zouden schenden, en uiteenzetten in welk opzicht die regels door de bedoelde bepalingen zouden zijn geschonden.

B.12.3. In de uiteenzetting van het middel wordt niet uitgelegd in welk opzicht de bestreden bepaling de artikelen 13 en 23 van de Grondwet zou schenden.

B.13.1. Het tweede middel is ook afgeleid uit de schending, door artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018, van de artikelen 10, 11 en 146 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 20 en 21 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

B.13.2. Die bepalingen van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie betreffen de « gelijkheid voor de wet » en de « non-discriminatie ».

B.13.3. Artikel 51, lid 1, van hetzelfde Handvest bepaalt :

« De bepalingen van dit Handvest zijn gericht [...], uitsluitend wanneer zij het recht van de Unie ten uitvoer brengen, tot de lidstaten. Derhalve eerbiedigen zij de rechten, leven zij de beginselen na en bevorderen zij de toepassing ervan overeenkomstig hun respectieve bevoegdheden en met inachtneming van de grenzen van de bevoegdheden zoals deze in de Verdragen aan de Unie zijn toegedeeld ».

B.13.4. Artikel 51/1, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 heeft niet als doel het recht van de Europese Unie ten uitvoer te leggen.

Het kan dus niet onverenigbaar worden geacht met de artikelen 20 en 21 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

B.14.1. Het tweede middel is ook afgeleid uit de schending, door artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 1, 2 en 7 van de Universele Verklaring van de rechten van de mens, aangenomen op 10 december 1948 door de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties.

B.14.2. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet hebben een algemene draagwijdte. Zij verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan : de grondwettelijke regels van de gelijkheid en van de niet-discriminatie zijn toepasselijk ten aanzien van alle rechten en alle vrijheden, met inbegrip van die welke voortvloeien uit internationale verdragen die België binden.

B.14.3. De Universele Verklaring van de rechten van de mens is geen internationaal verdrag dat België bindt.

B.15. In zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 13 en 23 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met internationaalrechtelijke bepalingen, alsook van de artikelen 10, 11 en 146 van de Grondwet, voor zover zij in samenhang worden gelezen met de artikelen 20 en 21 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en met de artikelen 1, 2 en 7 van de Universele Verklaring van de rechten van de mens, is het tweede middel onontvankelijk.

*Wat de grond betreft*

*De twee verschillen in behandeling*

B.16.1. Uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt dat het is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 een verschil in behandeling doet ontstaan tussen twee categorieën van personen die een contractuele rechtsverhouding onderhouden die tussen hen aanleiding kan geven tot een geschil van vermogensrechtelijke aard : enerzijds, diegenen die, nog vóór het ontstaan van een dergelijk geschil, met toepassing van de artikelen 1676, § 1, en 1681 van het Gerechtelijk Wetboek op geldige wijze kunnen overeenkomen het aan arbitrage voor te leggen en, anderzijds, diegenen die zich niet op geldige wijze door een dergelijke overeenkomst kunnen binden omdat die krachtens de bestreden bepaling voor niet-geschreven wordt gehouden.

B.16.2. Uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt eveneens dat het is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat dezelfde bepaling van het decreet van 15 maart 2018 een verschil in behandeling doet ontstaan tussen twee categorieën van personen die door een huurovereenkomst zijn gebonden : enerzijds, diegenen die partij zijn bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018, die, vóór het ontstaan van een geschil met betrekking tot de uitvoering van die overeenkomst, niet op geldige wijze kunnen overeenkomen dat geschil aan een arbiter voor te leggen, aangezien een dergelijk beding krachtens de bestreden bepaling voor niet-geschreven wordt gehouden, en, anderzijds, de partijen bij elke andere huurovereenkomst die wel op geldige wijze zouden kunnen overeenkomen elk dergelijk geschil aan een arbiter voor te leggen nog vooraleer dat geschil zich voordoet.

B.17.1. Artikel 1676, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, vervangen bij artikel 4 van de wet van 24 juni 2013 « tot wijziging van het zesde deel van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de arbitrage » (hierna : de wet van 24 juni 2013), bepaalt :

« Ieder geschil van vermogensrechtelijke aard kan het voorwerp van een arbitrage uitmaken. Niet-vermogensrechtelijke geschillen die vatbaar zijn voor dading, kunnen eveneens het voorwerp van een arbitrage uitmaken ».

B.17.2. Artikel 1681 van het Gerechtelijk Wetboek, vervangen bij artikel 10 van de wet van 24 juni 2013, bepaalt :

« Een arbitrageovereenkomst is een overeenkomst waarin de partijen alle geschillen of sommige geschillen die tussen hen gerezen zijn of zouden kunnen rijzen met betrekking tot een bepaalde, al dan niet contractuele, rechtsverhouding aan arbitrage voorleggen ».

B.18.1. 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.18.2. Een verschil in behandeling in aangelegenheden waar de gemeenschappen en de gewesten over eigen bevoegdheden beschikken, is het mogelijke gevolg van een onderscheiden beleid, dat is toegelaten door de autonomie die hun door of krachtens de Grondwet is toegekend. Een zodanig verschil kan op zich niet geacht worden strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Die autonomie zou geen betekenis hebben, mocht een verschil in behandeling tussen adressaten van regels die in eenzelfde aangelegenheid in de verschillende gemeenschappen en gewesten toepasselijk zijn, als zodanig geacht worden strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.18.3. Die autonomie zou ook geen betekenis hebben indien een verschil in behandeling tussen de adressaten van regels die in een gewestelijke aangelegenheid door de bevoegde overheid zijn aangenomen en de adressaten van regels die in een federale aangelegenheid door de bevoegde overheid zijn aangenomen, geacht werd strijdig te zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.19.1. Om de bestaanbaarheid van een wetskrachtige norm met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet te beoordelen, onderzoekt het Hof eerst of de categorieën van personen ten aanzien van wie een ongelijkheid wordt aangevoerd, in voldoende mate vergelijkbaar zijn.

B.19.2. Enkel in zoverre zij betrekking heeft op personen die de adressaten zijn van door het Waalse Gewest uitgevaardigde regels, is de situatie van de in B.16.1 vermelde eerste categorie van personen ten aanzien van de bestreden maatregel vergelijkbaar met de situatie van de categorie van personen waarop artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 van toepassing is.

B.19.3. Het is enkel in zoverre zij betrekking heeft op partijen bij een huurovereenkomst waarvan de regeling tot de bevoegdheid van het Waalse Gewest behoort, dat de situatie van de in B.16.2 vermelde tweede categorie van personen, ten aanzien van de bestreden maatregel, vergelijkbaar is met de situatie van de categorie van personen waarop artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 van toepassing is.

B.20.1. Luidens artikel 1676, § 4, van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 4 van de wet van 24 juni 2013, geldt paragraaf 1 van artikel 1676 van dat Wetboek, « behoudens waar de wet anders voorziet ».

B.20.2. De in artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 vervatte regel wordt noodzakelijk geacht om misbruiken door zowel verhuurders als huurders te beperken, en om hen te beschermen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1313/1, p. 6).

Huurovereenkomsten bevatten immers vaak een arbitragebeding dat de partijen ertoe dwingt hun geschillen aan een specifiek aangewezen arbiter voor te leggen, terwijl die partijen niet alle - met name praktische en financiële - gevolgen inzien van een dergelijk beding en van het beroep op een arbitrageprocedure (*ibid.*, pp. 5-6).

De bestreden bepaling belet de partijen bij een woninghuurovereenkomst evenwel niet om na het ontstaan van een geschil overeen te komen dat geschil aan een arbiter voor te leggen (artikel 51/1, § 2, eerste lid, van het decreet van 15 maart 2018).

B.20.3. Uit het voorgaande vloeit voort dat het verschil in behandeling, in zoverre het tweede middel het Hof noopt tot het vergelijken van de situatie van partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018 met de situatie van de in B.16.1 en B.16.2 en in B.19.2 en B.19.3 bedoelde andere personen, niet zonder redelijke verantwoording is.

B.21. In die mate is het tweede middel niet gegrond.

*De identieke behandeling*

B.22. Uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt ten slotte dat het ook is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat artikel 51/1, § 2, tweede lid, van het decreet van 15 maart 2018 de partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018 op dezelfde wijze zou behandelen als de partijen bij andere overeenkomsten die een arbitragebeding bevatten dat ook voor niet-geschreven zou worden gehouden omdat het is overeengekomen vóór het ontstaan van het geschil waarbij die partijen tegenover elkaar staan.

B.23. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie verzet er zich tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de betwiste maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

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 geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.24. Het onderzoek van de bestaanbaarheid van een wetsbepaling met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie houdt met name de nauwkeurige identificatie in van de twee categorieën van personen die het voorwerp van de bekritiseerde identieke behandeling uitmaken.

De uiteenzetting van het middel waarin een identieke behandeling wordt bekritiseerd, moet dus de elementen bevatten die voor die identificatie nodig zijn. Het staat niet aan het Hof de grondwettigheid te onderzoeken van een gelijke behandeling van twee categorieën van personen waarvan het zelf de contouren zou moeten bepalen aangezien die bepaling in het middel niet wordt gedaan.

B.25. De uiteenzetting van het tweede middel maakt het het Hof niet mogelijk de overeenkomsten te identificeren die zijn gesloten door de personen van de in B.22 bedoelde tweede categorie, van wie de situatie wezenlijk zou verschillen van die van de partijen bij een woninghuurovereenkomst in de zin van het decreet van 15 maart 2018.

B.26. In zoverre het betrekking heeft op een identieke behandeling, is het tweede middel ontvankelijk.

*Ten aanzien van het derde middel*

B.27. Uit de uiteenzetting van het verzoekschrift blijkt dat het derde middel enkel betrekking heeft op artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019 in zoverre de regel die erin is vervat, van toepassing is op artikel 16 van hetzelfde decreet.

B.28. Luidens artikel 18 van het decreet van 2 mei 2019, dat in het *Belgisch Staatsblad* van 28 mei 2019 is bekendgemaakt, « treedt » artikel 16 van dat decreet « in werking op 1 maart 2019 ».

B.29. Het middel is afgeleid uit de schending van onder meer de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel, doordat de bestreden bepaling terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, dat artikel 51/1, § 2, tweede lid, in het decreet van 15 maart 2018 invoegt.

B.30.1. Het rechtszekerheidsbeginsel verbiedt de wetgever om zonder objectieve en redelijke verantwoording afbreuk te doen aan het belang van de rechtssubjecten om in staat te zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen te voorzien.

B.30.2. De niet-retroactiviteit van de wetten is een waarborg die tot doel heeft rechtsonzekerheid te voorkomen. Die waarborg vereist dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende de gevolgen van een bepaalde handeling in redelijke mate kan voorzien op het ogenblik dat die handeling wordt gesteld. De terugwerkende kracht is enkel verantwoord indien die absoluut noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang.

B.31.1. Tijdens de parlementaire voorbereiding van het decreet van 2 mei 2019 werd de tekst die aan de oorsprong van artikel 18 van dat decreet ligt, als volgt toegelicht :

« De in artikel 17 bedoelde bepaling dient in werking te treden op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 15 maart 2018 opdat huurovereenkomsten in de tussentijd niet verkeerd worden getroffen door die indexsprong » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1313/1, p. 6).

B.31.2. Die toelichting heeft enkel betrekking op de terugwerkende kracht die aan artikel 17 van het decreet van 2 mei 2019 is verleend.

Zij bevat geen enkel gegeven in verband met de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang die de terugwerkende kracht die aan artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, dat artikel 51/1, § 2, tweede lid, in het decreet van 15 maart 2018 invoegt, is verleend, objectief en redelijk kan verantwoorden.

In haar bij het Hof ingediende memories verstrekt de Waalse Regering evenmin een verantwoording voor de voormelde terugwerkende kracht.

B.32. In zoverre het terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van het decreet van 2 mei 2019, is artikel 18 van dat decreet niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel.



B.33. In die mate is het derde middel gegrond.

Derhalve dient artikel 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 te worden vernietigd in zoverre het terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van dat decreet.

Aangezien het onderzoek van de bestaanbaarheid van de bestreden bepaling met de andere in het middel aangevoerde normen geen aanleiding zou kunnen geven tot een ruimere vernietiging, dient daartoe niet te worden overgegaan.

Om die redenen,

het Hof

- vernietigt artikel 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst » in zoverre het terugwerkende kracht verleent aan artikel 16 van dat decreet;

- 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 4 maart 2021.

De griffier,

P.-Y. Dutilleux

De voorzitter,

F. Daoût

## VERFASSUNGSGERICHTSHOF

[2021/201316]

### Auszug aus dem Entscheid Nr. 37/2021 vom 4. März 2021

Geschäftsverzeichnisnummer 7312

*In Sachen:* Klage auf Nichtigklärung der Artikel 16 und 18 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse und des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag », erhoben von der VoG « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » und Olivier Domb.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten F. Daoût und L. Lavrysen, den Richtern J.-P.-Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache und T. Detienne, und dem emeritierten Präsidenten A. Alen gemäß Artikel 60bis des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, 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 27. November 2019 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 29. November 2019 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben Klage auf Nichtigklärung der Artikel 16 und 18 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse und des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag » (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 28. Mai 2019, zweite Ausgabe): die VoG « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » und Olivier Domb, unterstützt und vertreten durch RA A. Paternostre, in Brüssel zugelassen.

(...)

II. *Rechtliche Würdigung*

(...)

*In Bezug auf die angefochtenen Bestimmungen und deren Kontext*

B.1. Artikel 16 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse und des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag » (nachstehend: Dekret vom 2. Mai 2019) fügt in das Dekret der Wallonischen Region vom 15. März 2018 « über den Wohnmietvertrag » (nachstehend: Dekret vom 15. März 2018) einen Artikel 51/1 ein, der bestimmt:

« § 1. Unbeschadet der Befassung einer Gerichtsbarkeit können die Parteien ihre Streitigkeit gütlich regeln, indem sie solche alternative Regelungsverfahren wie die Mediation, das Schiedsverfahren oder das Güteverfahren in Anspruch nehmen.

§ 2. Die Parteien können vereinbaren, ihre Streitigkeit nach deren Entstehen einem Schlichter zu unterwerfen.

Jede Schiedsklausel, die vor dem Entstehen der Streitigkeit vereinbart wurde, gilt als ungeschrieben ».

B.1.2. Artikel 18 des Dekrets vom 2. Mai 2019 bestimmt :

« Das vorliegende Dekret tritt am 1. März 2019 in Kraft, mit Ausnahme von Artikel 17, der am 1. September 2018 wirksam wird ».

B.2. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorerwähnten Bestimmungen war der « Wohnmietvertrag » als der « Vertrag bezüglich eines beweglichen oder unbeweglichen Gutes oder eines Teils davon, das zu Wohnzwecken bestimmt ist, mit Ausnahme der touristischen Unterkünfte im Sinne des wallonischen Tourismusgesetzbuches » definiert (Artikel 2 Nr. 1 des Dekrets vom 15. März 2018, vor seiner Abänderung durch Artikel 28 des Dekrets vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse und des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag, um den Begriff der Leichtbauwohnung einzugliedern »).

*In Bezug auf den ersten Klagegrund*

*Was die Zuständigkeit des Gerichtshofes betrifft*

B.3. Der erste Klagegrund ist aus einem Verstoß gegen unter anderem die Artikel 33 und 35 der Verfassung abgeleitet.

B.4. Aufgrund von Artikel 142 Absatz 2 der Verfassung und Artikel 1 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof ist der Gerichtshof dazu befugt, über Klagen auf Nichtigerklärung einer in Artikel 134 der Verfassung erwähnten Regel wegen Verletzung der Regeln, die durch die Verfassung oder aufgrund der Verfassung für die Bestimmung der jeweiligen Zuständigkeiten der Föderalbehörde, der Gemeinschaften und der Regionen festgelegt sind, und wegen Verletzung der Artikel von Titel II (« Die Belgier und ihre Rechte ») und der Artikel 143 § 1, 170, 172 und 191 der Verfassung zu befinden.

B.5. Artikel 35 der Verfassung bestimmt:

« Die Föderalbehörde ist für nichts anderes zuständig als für die Angelegenheiten, die die Verfassung und die aufgrund der Verfassung selbst ergangenen Gesetze ihr ausdrücklich zuweisen.

Die Gemeinschaften oder die Regionen, jede für ihren Bereich, sind gemäß den durch Gesetz festgelegten Bedingungen und Modalitäten für die anderen Angelegenheiten zuständig. Dieses Gesetz muss mit der in Artikel 4 letzter Absatz bestimmten Mehrheit angenommen werden.

*Übergangsbestimmung:*

Das in Absatz 2 erwähnte Gesetz legt das Datum fest, an dem dieser Artikel in Kraft tritt. Dieses Datum darf nicht vor dem Datum des Inkrafttretens des in Titel III der Verfassung einzufügenden neuen Artikels liegen, der die ausschließlichen Zuständigkeiten der Föderalbehörde festlegt ».

Das in Absatz 2 von Artikel 35 der Verfassung erwähnte Gesetz wurde noch nicht angenommen. Diese Verfassungsbestimmung ist somit nie in Kraft getreten, sodass der Gerichtshof nicht befugt ist, über ihre Einhaltung zu befinden.

B.6.1. Artikel 33 der Verfassung bestimmt:

« Alle Gewalten gehen von der Nation aus.

Sie werden in der durch die Verfassung bestimmten Weise ausgeübt ».

B.6.2. Diese Verfassungsbestimmung hat nicht zum Gegenstand, die jeweiligen Zuständigkeiten der Föderalbehörde und der Gliedstaaten zu bestimmen.

Der Gerichtshof ist somit nicht befugt, über die Einhaltung der Regeln zu befinden, die in dieser Bestimmung aufgeführt sind.

B.7. Insofern der Klagegrund aus einem Verstoß gegen die Artikel 33 und 35 der Verfassung abgeleitet ist, ist er unzulässig.

*Zur Hauptsache*

B.8. Der erste Klagegrund ist ebenfalls abgeleitet aus einem Verstoß gegen Artikel 146 der Verfassung und Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen (nachstehend: Sondergesetz vom 8. August 1980).

Die klagenden Parteien bemängeln, dass der Dekretgeber in die Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers eingreifen würde, indem er die Möglichkeit von Schiedsverfahren in Wohnmietvertragsangelegenheiten beschränkt hat. Sie machen geltend, dass Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 eine föderale Angelegenheit regelt, ohne dass die Bedingungen für die Ausübung der durch Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen zugewiesenen Befugnis vorlägen.

B.9.1. Das Schiedsverfahren ist eine Weise der Konfliktregelung, die auf der Autonomie der Parteien beruht, die beschließen, einem oder mehreren Schiedsrichtern die Befugnis zu erteilen, Recht zu sprechen, um endgültig der zwischen ihnen bestehenden Streitsache ein Ende zu setzen. Aufgrund von Artikel 1681 des Gerichtsgesetzbuches ist « ein Schiedsvertrag [...] eine Vereinbarung, durch die die Parteien alle oder bestimmte Streitsachen, die zwischen ihnen in Bezug auf ein bestimmtes Rechtsverhältnis vertraglicher oder nicht vertraglicher Art entstanden sind oder künftig entstehen könnten, einem Schiedsverfahren unterwerfen ». In Anwendung von Artikel 1682 desselben Gesetzbuches hat « ein Richter [, der] mit einer Streitsache befasst [wird], die Gegenstand eines Schiedsvertrags ist, [...] sich auf Antrag einer Partei für unzuständig zu erklären, es sei denn, dass der Schiedsvertrag hinsichtlich dieser Streitsache nicht gilt oder beendet ist ».

B.9.2. Nach der angefochtenen Bestimmung können die Parteien eines Wohnungsmietvertrags vereinbaren, ihre Streitsache nach dem Entstehen der Streitigkeit einem Schiedsrichter zu unterbreiten, aber eine vor dem Entstehen der Streitigkeit vereinbarte Schiedsklausel gilt als nicht geschrieben.

B.9.3. Die Zuständigkeit für die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern, die durch Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen zugewiesen wird, ermöglicht es nicht, die Zuständigkeit von Gerichtshöfen und Gerichten zu regeln, denn diese Angelegenheit fällt aufgrund von Artikel 146 der Verfassung in die Zuständigkeit des föderalen Gesetzgebers. Die Regelung der Möglichkeit, eine Schiedsvereinbarung abzuschließen, die sich auf die Zuständigkeit von Gerichtshöfen und Gerichten auswirkt, gehört ebenfalls zur Zuständigkeit der Föderalbehörde.

B.10.1. Nach Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 kann die Wallonische Region jedoch Dekretsbestimmungen in einer Angelegenheit annehmen, die zur Zuständigkeit der Föderalbehörde gehört, sofern diese Bestimmungen für die Ausübung der Befugnisse der Region erforderlich sind, sich diese Angelegenheit für eine differenzierte Regelung eignet und diese Bestimmung auf die föderale Angelegenheit nur marginale Auswirkungen hat.

B.10.2. Aus den Vorarbeiten geht hervor, dass der Dekretgeber die angefochtene Bestimmung mit dem Ziel angenommen hat, es zu vermeiden, dass Schiedsvereinbarungen ein finanzielles Hindernis für die Beilegung von Mietstreitigkeiten darstellen können:

« Il est en effet fréquent que les contrats de bail contiennent des clauses d'arbitrage contraignant les parties à soumettre leurs litiges à un arbitre précisément désigné, sans toutefois que les parties ne perçoivent toutes les implications et conséquences, notamment pratiques et financières, qui découlent de l'insertion d'une telle clause au sein du contrat de bail. En outre, ce type de clause est régulièrement utilisé pour faire échec à la compétence des juges de paix, qui sont pourtant les juges naturels des litiges locatifs.

Pour cette raison, les parties au contrat pourront convenir de soumettre leur différend à un ou plusieurs arbitres, mais ceci ne pourra être convenu de commun accord qu'à partir du moment où le différend qui les oppose survient » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1313/1, S. 5).

B.10.3. Die angefochtene Bestimmung deckt sich also mit dem Ziel, den Zugang zum Gericht in Streitigkeiten, die sich auf Mietverträge für Wohnungsmietverträge beziehen, so einfach und so kostengünstig wie möglich zu machen. Im Lichte dieser Zielsetzung konnte der Dekretgeber im Rahmen der Ausübung der ihm zugewiesenen Befugnis in Bezug auf die Miete der zu Wohnzwecken bestimmten Güter oder Teile von Gütern den Standpunkt vertreten, dass es vermieden werden sollte, dass die eventuellen finanziellen Auswirkungen eines Schiedsverfahrens ein Hindernis für die Beilegung von Mietstreitigkeiten darstellen können.

B.10.4. Nach Artikel 1676 § 1 des Gerichtsgesetzbuches kann jede Streitsache vermögensrechtlicher Art, ebenso wie Streitsachen nichtvermögensrechtlicher Art, die durch einen Vergleich geregelt werden können, Gegenstand eines Schiedsverfahrens sein. Gemäß Artikel 1676 § 4 desselben Gesetzbuches ist diese Bestimmung anwendbar, sofern das Gesetz nicht etwas anderes bestimmt. Da der föderale Gesetzgeber es so ausdrücklich ermöglicht, bestimmte Streitigkeiten von einem Schiedsverfahren auszuschließen, eignet sich die geregelte Angelegenheit für eine differenzierte Regelung.

B.10.5. Da die angefochtene Bestimmung nur Streitigkeiten in Bezug auf Wohnungsmietverträge betrifft, ist die Auswirkung auf die föderale Angelegenheit marginal.

B.10.6. Folglich sind die Anwendungsbedingungen von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 erfüllt, so dass der Dekretgeber seine Zuständigkeit nicht überschritten hat, indem er die angefochtene Bestimmung angenommen hat.

B.11. Der erste Klagegrund ist unbegründet.

*In Bezug auf den zweiten Klagegrund*

*Was die Zulässigkeit betrifft*

B.12.1. Der zweite Klagegrund ist abgeleitet aus einem Verstoß durch unter anderem Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 gegen die Artikel 13 und 23 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Bestimmungen des internationalen Rechts.

B.12.2. Um den Erfordernissen nach Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof zu entsprechen, müssen die in der Klageschrift vorgebrachten Klagegründe angeben, welche Vorschriften, deren Einhaltung der Gerichtshof gewährleistet, verletzt wären und welche Bestimmungen gegen diese Vorschriften verstoßen würden, und darlegen, in welcher Hinsicht diese Vorschriften durch die fraglichen Bestimmungen verletzt würden.

B.12.3. In der Begründung des Klagegrunds ist nicht erklärt, inwiefern die angefochtene Bestimmung gegen die Artikel 13 und 23 der Verfassung verstoßen würde.

B.13.1. Der zweite Klagegrund ist auch abgeleitet aus einem Verstoß durch Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 gegen die Artikel 10, 11 und 146 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 20 und 21 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union.

B.13.2. Diese Bestimmungen der Charta der Grundrechte der Europäischen Union beziehen sich auf die « Gleichheit vor dem Gesetz » und die « Nichtdiskriminierung ».

B.13.3. Artikel 51 Absatz 1 derselben Charta bestimmt:

« Diese Charta gilt [...] für die Mitgliedstaaten ausschließlich bei der Durchführung des Rechts der Union. Dementsprechend achten sie die Rechte, halten sie sich an die Grundsätze und fördern sie deren Anwendung entsprechend ihren jeweiligen Zuständigkeiten und unter Achtung der Grenzen der Zuständigkeiten, die der Union in den Verträgen übertragen werden ».

B.13.4. Artikel 51/1 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 hat nicht die Durchführung des Rechts der Europäischen Union zum Gegenstand.

Er kann also nicht als unvereinbar mit den Artikeln 20 und 21 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union angesehen werden.

B.14.1. Der zweite Klagegrund ist auch abgeleitet aus einem Verstoß durch Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit den Artikeln 1, 2 und 7 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, die von der Generalversammlung der Vereinten Nationen am 10. Dezember 1948 angenommen wurde.

B.14.2. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung haben eine allgemeine Tragweite. Sie untersagen jegliche Diskriminierung, ungeachtet deren Ursprungs; die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und Nichtdiskriminierung gelten angesichts aller Rechte und aller Freiheiten, einschließlich derjenigen, die sich aus internationalen Verträgen ergeben, welche für Belgien verbindlich sind.

B.14.3. Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte ist kein Belgien bindendes internationales Abkommen.

B.15. Insoweit der zweite Klagegrund aus einem Verstoß gegen die Artikel 13 und 23 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Bestimmungen des internationalen Rechts sowie gegen die Artikel 10, 11 und 146 der Verfassung abgeleitet ist, sofern sie in Verbindung mit den Artikeln 20 und 21 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union und mit den Artikeln 1, 2 und 7 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte zu betrachten sind, ist er unzulässig.

*Zur Hauptsache*

*Die beiden Behandlungsunterschiede*

B.16.1. Aus der Darlegung des zweiten Klagegrunds geht hervor, dass dieser abgeleitet ist aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung aus dem Grund, dass Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 zu einem Behandlungsunterschied zwischen zwei Personenkategorien führt, zwischen denen ein Rechtsverhältnis vertraglicher Art besteht, das zu einer Streitsache vermögensrechtlicher Art zwischen ihnen führen könnte: einerseits diejenigen, die noch vor dem Entstehen einer solchen Streitsache in Anwendung der Artikel 1676 § 1 und 1681 des Gerichtsgesetzbuches rechtsgültig vereinbaren können, sie einem Schiedsverfahren zu unterwerfen, und andererseits diejenigen, die eine solche Vereinbarung nicht rechtsgültig abschließen können, weil diese aufgrund der angefochtenen Bestimmung als ungeschrieben gilt.

B.16.2. Aus der Darlegung des zweiten Klagegrunds geht ebenfalls hervor, dass dieser abgeleitet ist aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung aus dem Grund, dass dieselbe Bestimmung des Dekrets vom 15. März 2018 zu einem Behandlungsunterschied zwischen zwei Personenkategorien führt, die durch einen Mietvertrag gebunden sind: einerseits diejenigen, die Parteien eines Wohnmietvertrags im Sinne des Dekrets vom 15. März 2018 sind, die nicht rechtsgültig vereinbaren können, vor dem Entstehen einer mit der Erfüllung dieses Vertrags zusammenhängenden Streitsache diese Streitsache einem Schlichter zu unterwerfen, weil eine solche Vereinbarung aufgrund der angefochtenen Bestimmung als ungeschrieben gilt, und andererseits die Parteien jedes anderen Mietvertrags, die sich rechtsgültig, noch bevor es zu einer Streitsache kommt, darauf einigen könnten, jede Streitsache dieser Art einem Schlichter zu unterwerfen.

B.17.1. Artikel 1676 § 1 des Gerichtsgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Juni 2013 « zur Abänderung von Teil VI des Gerichtsgesetzbuches mit Bezug auf das Schiedsverfahren » (nachstehend: Gesetz vom 24. Juni 2013), bestimmt:

« Jede Streitsache vermögensrechtlicher Art kann Gegenstand eines Schiedsverfahrens sein. Streitsachen nichtvermögensrechtlicher Art, die durch einen Vergleich geregelt werden können, können ebenfalls Gegenstand eines Schiedsverfahrens sein ».

B.17.2. Artikel 1681 des Gerichtsgesetzbuches, ersetzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. Juni 2013, bestimmt:

« Ein Schiedsvertrag ist eine Vereinbarung, durch die die Parteien alle oder bestimmte Streitsachen, die zwischen ihnen in Bezug auf ein bestimmtes Rechtsverhältnis vertraglicher oder nicht vertraglicher Art entstanden sind oder künftig entstehen könnten, einem Schiedsverfahren unterwerfen ».

B.18.1. 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 verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.18.2. Ein Behandlungsunterschied in Angelegenheiten, in denen die Gemeinschaften und Regionen über eigene Befugnisse verfügen, ist die mögliche Folge einer unterschiedlichen Politik, die gemäß der ihnen durch die Verfassung oder aufgrund derselben gewährten Autonomie zulässig ist. Ein solcher Unterschied kann an sich nicht als ein Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung angesehen werden. Diese Autonomie wäre bedeutungslos, wenn ein Behandlungsunterschied zwischen Adressaten von Regeln, die in der gleichen Angelegenheit in den verschiedenen Gemeinschaften und Regionen anwendbar sind, an sich als Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung angesehen würde.

B.18.3. Diese Autonomie wäre auch bedeutungslos, wenn ein Behandlungsunterschied zwischen Adressaten von Regeln, die in einer regionalen Angelegenheit durch die zuständige Behörde angenommen werden, und Adressaten von Regeln, die in einer föderalen Angelegenheit durch die zuständige Behörde angenommen werden, als Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung angesehen würde.

B.19.1. Zur Beurteilung der Vereinbarkeit einer gesetzeskräftigen Norm mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung prüft der Gerichtshof zunächst, ob die Kategorien von Personen, zwischen denen eine Ungleichheit angeführt wird, ausreichend miteinander vergleichbar sind.

B.19.2. Nur in dem Maße, in dem sie Personen betrifft, die die Adressaten von Regeln sind, die von der Wallonischen Region erlassen wurden, ist die Situation der ersten in B.16.1 erwähnten Personenkategorie im Hinblick auf die angefochtene Maßnahme vergleichbar mit der Situation der Personenkategorie, auf die Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 Anwendung findet.

B.19.3. Nur in dem Maße, in dem sie Parteien eines Mietvertrags betrifft, dessen Regelung in die Zuständigkeit der Wallonischen Region fällt, ist die Situation der zweiten in B.16.2 erwähnten Personenkategorie im Hinblick auf die angefochtene Maßnahme vergleichbar mit der Situation der Personenkategorie, auf die Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 Anwendung findet.

B.20.1. Nach Artikel 1676 § 4 des Gerichtsgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Juni 2013, ist Paragraph 1 von Artikel 1676 dieses Gesetzbuches « vorbehaltlich der durch das Gesetz vorgesehenen Ausnahmen » anwendbar.

B.20.2. Die in Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 enthaltene Regel wird zur Eindämmung des Missbrauchs sowohl seitens der Vermieter als auch seitens der Mieter und zu deren Schutz als notwendig angesehen (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1313/1, S. 6).

Mietverträge enthalten nämlich häufig eine Schiedsklausel, die die Parteien zwingt, ihre Streitsachen einem genau bestimmten Schlichter zu unterbreiten, obgleich diese Parteien nicht alle Folgen, insbesondere praktischer und finanzieller Art, einer solchen Klausel und der Inanspruchnahme eines Schiedsverfahrens erkennen (ebenda, SS. 5-6).

Die angefochtene Bestimmung hindert die Parteien eines Wohnmietvertrags aber nicht daran zu vereinbaren, ihre Streitigkeit nach deren Entstehen einem Schlichter zu unterwerfen (Artikel 51/1 § 2 Absatz 1 des Dekrets vom 15. März 2018).

B.20.3. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass der Behandlungsunterschied, insofern der Gerichtshof mit dem zweiten Klagegrund gebeten wird, die Situation der Parteien eines Wohnmietvertrags im Sinne des Dekrets vom 15. März 2018 mit der Situation der anderen in B.16.1 und B.16.2 und in B.19.2 und B.19.3 erwähnten Personen zu vergleichen, nicht einer vernünftigen Rechtfertigung entbehrt.

B.21. Der zweite Klagegrund ist in diesem Maße unbegründet.

#### *Die Gleichbehandlung*

B.22. Schließlich geht aus der Darlegung des zweiten Klagegrunds hervor, dass er auch abgeleitet ist aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 die Parteien eines Wohnmietvertrags im Sinne des Dekrets vom 15. März 2018 in der gleichen Weise behandeln würde wie die Parteien anderer Verträge, die eine Schiedsklausel enthalten, die auch als ungeschrieben gelten würde, weil sie vor dem Entstehen der Streitsache zwischen diesen Parteien vereinbart wurde.

B.23. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung steht dem entgegen, dass Kategorien von Personen, die sich angesichts der beanstandeten Maßnahme in wesentlich verschiedenen Situationen befinden, in gleicher Weise behandelt werden, ohne dass hierfür eine angemessene Rechtfertigung vorliegt.

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 verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.



B.24. Die Prüfung der Vereinbarkeit einer Gesetzesbestimmung mit dem Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung setzt insbesondere die genaue Identifizierung von zwei Personenkategorien voraus, deren Gleichbehandlung beanstandet wird.

Die Begründung des Klagegrunds, in dem eine Gleichbehandlung beanstandet wird, muss daher die zu dieser Identifizierung notwendigen Elemente enthalten. Es ist nicht Sache des Gerichtshofes, die Verfassungsmäßigkeit einer Gleichbehandlung von zwei Personenkategorien zu prüfen, deren Umrisse er selbst definieren müsste, weil diese Definition in dem Klagegrund nicht vorgenommen wird.

B.25. Die Darlegung des zweiten Klagegrunds ermöglichen es dem Gerichtshof nicht, die Verträge zu identifizieren, die von den Personen der zweiten in B.22 erwähnten Kategorie abgeschlossen wurden, deren Situation sich wesentlich von der der Parteien eines Wohnmietvertrages im Sinne des Dekrets vom 15. März 2018 unterscheiden würde.

B.26. Insoweit er sich auf eine Gleichbehandlung bezieht, ist der zweite Klagegrund nicht zulässig.

*In Bezug auf den dritten Klagegrund*

B.27. Aus der Darlegung der Klageschrift geht hervor, dass der dritte Klagegrund Artikel 18 des Dekrets vom 2. Mai 2019 nur insoweit zum Gegenstand hat, als die Regel, die er enthält, auf Artikel 16 desselben Dekrets anwendbar ist.

B.28. Nach Artikel 18 des Dekrets vom 2. Mai 2019, veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 28. Mai 2019, tritt Artikel 16 dieses Dekrets « am 1. März 2019 in Kraft ».

B.29. Der Klagegrund ist unter anderem abgeleitet aus einem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit, insofern die angefochtene Bestimmung Artikel 16 des Dekrets vom 2. Mai 2019, mit dem Artikel 51/1 § 2 Absatz 2 in das Dekret vom 15. März 2018 eingefügt wird, Rückwirkung verleiht.

B.30.1. Der Grundsatz der Rechtssicherheit verbietet es dem Gesetzgeber, ohne objektive und vernünftige Rechtfertigung die Interessen der Rechtsunterworfenen daran, die Rechtsfolgen ihrer Handlungen vorhersehen zu können, zu beeinträchtigen.

B.30.2. Die Nichtrückwirkung von Gesetzen ist eine Garantie zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit. Diese Garantie erfordert es, dass der Inhalt des Rechtes vorhersehbar und zugänglich ist, so dass der Rechtsuchende in vernünftigem Maße die Folgen einer bestimmten Handlung zu dem Zeitpunkt vorhersehen kann, an dem die Handlung ausgeführt wird. Die Rückwirkung ist nur dann gerechtfertigt, wenn sie unerlässlich ist zur Verwirklichung einer Zielsetzung allgemeinen Interesses.

B.31.1. Bei den Vorarbeiten zum Dekret vom 2. Mai 2019 wurde der Text, der Artikel 18 dieses Dekrets zugrunde liegt, kommentiert wie folgt:

« Il convient que la disposition prévue à l'article 17 entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret du 15 mars 2018 pour ne pas que dans l'intervalle, des baux ne soient visés erronément par ce saut d'index » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1313/1, S. 6).

B.31.2. Dieser Kommentar bezieht sich nur auf die Artikel 17 des Dekrets vom 2. Mai 2019 verliehene Rückwirkung.

Er enthält keinerlei Angabe im Zusammenhang mit der Verwirklichung einer Zielsetzung des Allgemeininteresses, die die Rückwirkung, die Artikel 16 des Dekrets vom 2. Mai 2019 verliehen wird, mit dem 51/1 § 2 Absatz 2 des Dekrets vom 15. März 2018 eingefügt wird, objektiv und vernünftig rechtfertigen könnte.

Die Wallonische Regierung rechtfertigt diese Rückwirkung auch nicht in den dem Gerichtshof zugesandten Schriftsätzen.

B.32. Insoweit er Artikel 16 des Dekrets vom 2. Mai 2019 Rückwirkung verleiht, ist Artikel 18 dieses Dekrets nicht mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit vereinbar.

B.33. Der dritte Klagegrund ist in diesem Maße begründet.

Folglich ist Artikel 18 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019, insofern er Artikel 16 dieses Dekrets Rückwirkung verleiht, für nichtig zu erklären.

Da die Prüfung der Vereinbarkeit der angefochtenen Bestimmung mit den anderen in diesem Klagegrund geltend gemachten Normen nicht zu einer weitergehenden Nichtigerklärung führen könnte, ist sie nicht vorzunehmen.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

- erklärt Artikel 18 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse und des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag » insofern, als er Artikel 16 dieses Dekrets Rückwirkung verleiht, 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 4. März 2021.

Der Kanzler,

P.-Y. Dutilleux

Der Präsident,

F. Daoût