

Geschäftsverzeichnisnr. 7491
Entscheid Nr. 171/2021 vom 25. November 2021

ENTSCHEIDSAUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 91 in Verbindung mit Artikel 95 des Dekrets der Flämischen Region vom 15. Juli 1997 « zur Einführung des Flämischen Wohngesetzbuches », gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Löwen.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten L. Lavrysen und P. Nihoul, und den Richtern J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne und D. Pieters, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten L. Lavrysen,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren

In seinem Urteil vom 22. Dezember 2020, dessen Ausfertigung am 4. Januar 2021 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Löwen folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 91 in Verbindung mit Artikel 95 des Flämischen Wohngesetzbuches gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern ein volljähriges Kind des Referenzmieters, das seit mindestens einem Jahr mit dem Referenzmieter faktisch zusammenwohnt und die in Artikel 93 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches vorgesehenen Bedingungen erfüllt, nicht von Rechts wegen Mieter wird, während dies nach einem Jahr für den mit dem Referenzmieter faktisch zusammenwohnenden Partner, der die in Artikel 93 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches vorgesehenen Bedingungen erfüllt, wohl aber der Fall ist? ».

(...)

III. Rechtliche Würdigung

(...)

B.1.1. Die fraglichen Bestimmungen beziehen sich auf die Artikel 91 und 95 des Flämischen Wohngesetzbuches, die beide mehrfach abgeändert worden sind. Der vorlegende Richter hat jedoch nicht angegeben, welche Fassung dieser Bestimmungen auf die Ausgangsstreitigkeit Anwendung findet.

Da in der Ausgangsstreitigkeit die Definition des Begriffs « Mieter » entscheidend ist, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der vorlegende Richter die Fassung der in Rede stehenden Bestimmungen meint, die zu dem Zeitpunkt anzuwenden war, zu dem er das Verweisungsurteil erlassen hat. Der Begriff « Mieter » ist nämlich erst seit Inkrafttreten des Dekrets der Flämischen Region vom 29. März 2019 « zur Abänderung verschiedener Bestimmungen über das Wohnungswesen » (nachstehend: Dekret vom 29. März 2019) am 18. Mai 2019 in Artikel 91 des Flämischen Wohngesetzbuches definiert.

B.1.2. Vor Inkrafttreten des Erlasses der Flämischen Regierung vom 17. Juli 2020 « zur Kodifikation der Dekrete über das flämische Wohnungswesen » (nachstehend: Erlass der Flämischen Regierung vom 17. Juli 2020) am 1. Januar 2021 bestimmte Artikel 91 des Flämischen Wohngesetzbuches:

« § 1er. Aux fins du présent titre et des arrêtés pris en exécution de celui-ci, on entend par :

1° locataire :

- a) la personne qui s'était déclarée locataire de référence avant l'attribution;
- b) la personne qui est mariée au locataire de référence et qui habite dans le logement locatif social ou qui cohabite légalement avec le locataire de référence;
- c) le partenaire de fait du locataire de référence au début du contrat de location, qui habite dans le logement locatif social ou qui est emménagé dans le logement locatif social après le début du contrat de location et qui devient de plein droit locataire conformément à l'article 95, § 1er, alinéa 4;

2° occupation rationnelle : l'occupation adéquate d'un logement, compte tenu du nombre de personnes qui occupent ou occuperont le logement locatif social de manière durable et de leur état physique;

3° la structure d'aide sociale ou de santé : une structure active dans le cadre des matières relevant du domaine politique du Bien-Etre, de la Santé publique et de la Famille. Un CPAS est assimilé à une structure d'aide sociale ou de santé.

Les dispositions du présent titre s'appliquent aux habitations sociales de location, à l'exception des habitations qui :

1° qui sont mises à la disposition comme appartements-services dans le cadre de la Politique flamande du Bien-Etre;

2° sont financées par des moyens de Vlabinvest apb ou ont été financées par des moyens de l'« Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant » (Fonds d'investissement pour la Politique terrienne et du logement du Brabant flamand), visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;

3° qui sont louées, aux conditions arrêtées par le Gouvernement flamand, aux administrations publiques, aux structures d'aide sociale ou de santé ou aux organisations agréées à cet effet par le Gouvernement flamand;

4° qui sont louées aux ou mises à la disposition des catégories de personnes fixées par le Gouvernement flamand.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine les conditions de location des habitations sociales de location, dans le respect des dispositions de ce titre. Le Gouvernement flamand peut fixer des conditions spécifiques pour les habitations louées par :

1° la VMSW et les sociétés de logement social;

2° le VWF, après avis du VWF;

3° les communes et les accords de coopération intercommunaux, après avis de l'Association des Villes et Communes flamandes;

4° les CPAS et les associations d'aide sociale, après avis de l'Association des Villes et Communes flamandes;

5° les agences de location sociale.

§ 3. Pour ce qui concerne les aspects qui ne sont pas réglés dans ce titre ou dans les arrêtés pris en exécution de celui-ci, les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil et du Décret flamand sur la location d'habitations sont d'application ».

Seit Inkrafttreten der vorerwähnten Kodifikation ist der Begriff « Mieter » mit dem gleichen Wortlaut in Artikel 6.1 des Flämischen Wohnkodex 2021 definiert.

B.1.3. Vor Inkrafttreten des Erlasses der Flämischen Regierung vom 17. Juli 2020 bestimmte Artikel 95 des Flämischen Wohnungsgesetzbuches:

« § 1er. Le candidat-locataire ne peut être admis à un logement locatif social [que] s'il répond aux conditions visées à l'article 93, § 1er.

Par dérogation à l'alinéa 1er, les candidats-locataires ne doivent pas répondre aux conditions d'admission s'ils sont déjà locataires d'un autre logement locatif social du même bailleur au moment de l'attribution ou, en cas de relocalisation forcée pour rénovation, adaptation, démolition ou vente, d'un autre bailleur.

Lorsqu'une personne se marie ou est mariée avec un locataire de référence et lorsqu'elle veut cohabiter avec le locataire de référence dans le logement locatif social après le début du contrat de location, cela ne peut se faire que si elle satisfait aux conditions, visées à l'alinéa 1er, avec le locataire de référence, et si la cohabitation n'aboutit pas à une habitation inadaptée. Si ces conditions sont remplies, le conjoint devient de plein droit locataire. Il en va de même pour une personne qui cohabite légalement avec un locataire de référence après le début du contrat de location.

Le partenaire de fait du locataire de référence qui est venu vivre dans le logement locatif social après le début du contrat de location ne peut continuer occuper le logement après avoir vécu avec le locataire de référence pendant un an que si, avec le locataire de référence, il remplit les conditions visées à l'alinéa 1er. Si ces conditions sont remplies, le partenaire de fait devient de plein droit locataire.

Les logements locatifs sociaux sont attribués par l'organe de décision du bailleur ou par la ou les personnes qu'il désigne à cet effet, en tenant compte :

1° du choix du candidat-locataire d'un logement locatif social en ce qui concerne le type, l'implantation, le loyer et les charges locatives fixes du logement;

2° l'occupation rationnelle :

3° les règles de priorité et d'attribution arrêtées par le Gouvernement flamand, en tenant compte des objectifs particuliers de la politique du logement visés à l'article 4, § 2;

4° le cas échéant, le règlement d'attribution établi par la commune ou le partenariat intercommunal aux conditions fixées par le Gouvernement flamand.

La préférence du candidat locataire, visée à l'alinéa 5, 1°, ne peut conduire à un choix trop restreint, sauf si le candidat locataire invoque à cet effet des raisons fondées qui ne portent pas atteinte à sa nécessité de logement.

Le Gouvernement flamand arrête les modalités de l'exécution de l'alinéa 5 et prête lors de la définition des priorités et règles en matière de l'attribution de logement locatifs sociaux une attention supplémentaire aux candidats-locataires appartenant aux familles les plus défavorisées ou aux personnes isolées et aux habitants d'un logement locatif social qui souhaitent ou doivent déménager vers une habitation adaptée.

Le Gouvernement flamand établit une procédure de recours pour le candidat locataire qui estime qu'il est lésé par une décision du bailleur. Cette procédure fixe le délai et la forme de l'introduction d'une objection par un candidat-locataire, la possibilité d'être entendu ainsi que le mode de traitement de l'objection.

§ 2. Lors de l'établissement du règlement d'attribution visé au paragraphe 1er, alinéa 5, 4°, la commune ou le partenariat intercommunal associe par le biais de la concertation locale de logement visée à l'article 28, § 2, alinéa 2, les bailleurs et les acteurs locaux de logement et d'aide sociale pertinents.

La commune ou le partenariat intercommunal transmet le règlement d'attribution et le dossier administratif au Gouvernement flamand par envoi sécurisé.

Le Gouvernement flamand dispose d'un délai de quarante-cinq jours calendrier, qui suit la date de notification du règlement d'attribution et du dossier administratif, pour annuler tout ou partie du règlement d'attribution s'il estime que le règlement d'attribution est contraire aux lois, décrets et arrêtés d'exécution de celui-ci ou à l'intérêt général. Si le règlement d'attribution est transmis par lettre recommandée, le délai commence à courir à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de délivrance du règlement d'attribution à la poste.

Le Gouvernement flamand peut prolonger le délai, visé à l'alinéa 3, une fois de quinze jours calendrier. Elle en informe la commune ou le partenariat intercommunal avant l'expiration du délai initial.

Pour le calcul du délai, visé aux alinéas 3 et 4, l'échéance est comprise dans le délai. Si la date d'échéance est un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou décréteil, elle est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Le Gouvernement flamand transmet la décision d'annulation par envoi sécurisé à la commune ou au partenariat intercommunal.

Le règlement d'attribution peut entrer en vigueur au plus tôt après l'expiration du délai, visé à l'alinéa 3, ou du délai prolongé, visé à l'alinéa 4.

La commune ou le partenariat intercommunal transmet une copie du règlement d'attribution au contrôleur et aux bailleurs qui l'appliqueront après que le délai, visé à l'alinéa 3 ou 4, ait expiré et qu'aucune annulation n'a été prononcée.

§ 3. Un bailleur peut subordonner une attribution à une convention d'accompagnement entre le locataire et une structure d'aide sociale ou de santé dans les cas déterminés par le Gouvernement flamand s'il l'estime nécessaire, en concertation avec la structure d'aide sociale ou de santé sur la base de données à caractère personnel, fournie par la structure d'aide sociale ou de santé. Les données à caractère personnel concernent les caractéristiques comportementales du candidat locataire qui laissent présumer que le soutien ou l'accompagnement est nécessaire pour que le logement soit couronné de succès. Le contrat d'accompagnement a pour objet d'accompagner le locataire vers la résidence autonome. L'accompagnement se concentre au minimum sur les aspects liés au maintien du logement, tels que le soutien et l'entraînement et l'apprentissage éventuel des compétences en matière de logement. L'accompagnement est entre autres adapté en fonction de la nature, du moment, de la durée et de l'intensité des besoins et possibilités du locataire.

Lorsqu'un candidat locataire est locataire ou a été locataire d'un autre bailleur d'un logement locatif social il y a un an au maximum et qu'il a besoin d'un accompagnement tel que visé à l'alinéa 1er, le bailleur peut subordonner l'attribution d'un contrat d'accompagnement tel que visé à l'alinéa 1er, si les conditions suivantes sont remplies :

1° l'autre bailleur démontre les données à caractère personnel, visées à l'alinéa 1er, avec des pièces justificatives;

2° le bailleur donne au candidat locataire la possibilité d'être entendu oralement ou par écrit;

3° la structure d'aide sociale ou de santé estime que l'accompagnement et le soutien sont nécessaires.

Les pièces justificatives des données à caractère personnel qui ont donné lieu à la conclusion d'un contrat d'accompagnement sont conservées jusqu'à ce que le trajet d'accompagnement soit finalisé avec succès.

La structure d'aide sociale ou de santé avec laquelle le contrat d'accompagnement a été conclu informe le bailleur si le contrat d'accompagnement avec le locataire prend fin ».

Seit Inkrafttreten der vorerwähnten Kodifikation ist das Recht auf Übernahme eines Mietvertrags durch den faktischen Partner des Referenzmieters mit dem gleichen Wortlaut in Artikel 6.11 des Flämischen Wohnkodex 2021 geregelt. Der Verweis auf die Zulassungsbedingungen des Artikels 93 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches wurde darin durch einen Verweis auf den gleichlautenden Artikel 6.8 des Flämischen Wohnkodex 2021 ersetzt.

B.2. Der vorlegende Richter fragt den Gerichtshof, ob die in Rede stehenden Bestimmungen gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstießen, weil sie das volljährige Kind des Referenzmieters, das mindestens ein Jahr mit dem Referenzmieter in der sozialen Mietwohnung zusammengewohnt habe und das zusammen mit diesem die Zulassungsbedingungen des Artikels 93 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches erfülle, nicht von Rechts wegen als Mieter einstufen und es dieser Person daher nicht ermöglichen, den Mietvertrag nach dem Tod oder dem Auszug des Referenzmieters fortzusetzen, während sie den mit dem Referenzmieter faktisch zusammenwohnenden Partner unter den gleichen Umständen von Rechts wegen als Mieter einstufen, sodass dieser den Mietvertrag nach dem Tod oder dem Auszug des Referenzmieters fortsetzen könne.

B.3.1. Mit dem Dekret vom 15. Dezember 2006 « zur Abänderung des Dekrets vom 15. Juli 1997 zur Einführung des Flämischen Wohngesetzbuches » hat der Dekretgeber zum ersten Mal den Begriff « Mieter einer sozialen Mietwohnung » definiert. Artikel 2 Absatz 1 Nr. 34 des Flämischen Wohngesetzbuches sah damals vier Kategorien von Sozialmietern vor:

« a) le soussigné ou les soussignés particulier(s) lors de la demande d'un contrat de location;

b) la personne qui se marie ou cohabitera après le début du contrat de location, visé au point a), avec la personne visée au point a). Les personnes mentionnées sous a) et b) informent immédiatement le bailleur de l'habitation de location sociale de leur état civil;

c) le partenaire qui, aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand, cohabite de fait avec la personne mentionnée sous a), à condition que la personne mentionnée sous a) et le bailleur consentent à cosigner le contrat de location;

d) toute autre personne, à l'exception des enfants mineurs qui y ont leur domicile principal, et qui, à condition que la ou les personne(s) mentionnée(s) sous a) et le bailleur consentent à cosigner le contrat de location ».

Nach dem damaligen Artikel 98 § 1 Absatz 1 des Flämischen Wohngesetzbuches verfügten nur die Mieter der Kategorien a), b) und c) über ein selbständiges Mietrecht, während der Mieter der Kategorie d) den Sozialmietvertrag nach dem Tod oder dem Auszug des ursprünglichen Mieters nicht fortsetzen konnte.

Da die volljährigen Kinder des Referenzmieters unter die Kategorie d) fielen, enthielt das Flämische Wohngesetzbuch auch bereits damals den in Rede stehenden

Behandlungsunterschied zwischen dem faktischen Partner des ursprünglichen Mieters und den volljährigen Kindern des ursprünglichen Mieters. Dieser Behandlungsunterschied wurde in den Vorarbeiten wie folgt begründet:

« Le projet fait ainsi la clarté quant à la question de savoir qui est visé en ce qui concerne les droits et obligations. Les enfants mineurs du ‘ soussigné particulier ’ ne sont pas considérés comme des locataires. Ils pourront cependant habiter avec leurs parents dans l’habitation sociale de location et ces derniers veilleront, par leur autorité parentale, à ce que les enfants ne compromettent pas la finalité du contrat de bail social. Dès que les enfants mineurs deviendront majeurs, ils devront aussi signer le bail et les enfants majeurs seront considérés comme les locataires visés au point d) du projet de décret.

[...]

Du fait que tant le ‘ soussigné particulier ’ que le bailleur doivent donner leur consentement avant que le cohabitant de fait (visé au point c) du projet de décret) ou un tiers (visé au point d) du projet de décret) puisse (continuer à) occuper durablement les lieux, les mouvements qui s’opèrent entre les résidents font l’objet d’un contrôle accru. Le Gouvernement flamand fixe les conditions applicables au cohabitant de fait du locataire. Il s’agit d’une personne qui a déjà cohabité auparavant de manière non durable avec le ‘ soussigné particulier ’ dans l’habitation sociale de location. Après un certain temps, ce qui est déterminé par le Gouvernement flamand, il est question d’une cohabitation de fait (durable). Dès que les conditions fixées par le Gouvernement flamand concernant la cohabitation de fait sont remplies, le cohabitant de fait peut adhérer au contrat de bail. Le cohabitant de fait devra cosigner le contrat de bail, étant donné que l’article 215, § 2, du Code civil n’intervient pas ici. Il est important que le cohabitant de fait cosigne le contrat de bail le plus rapidement possible, étant donné que cela assure la sécurité juridique notamment en ce qui concerne le séjour, ainsi que la faculté de reprendre l’habitation sociale de location lors du décès du ‘ soussigné particulier ’ (voir *infra*). En plus de devoir signer le contrat de bail, le cohabitant de fait devra, lorsqu’il adhèrera au contrat, satisfaire aux conditions d’admission, prévues dans l’article 95, § 1er, du Code flamand du logement. Dès que le cohabitant de fait satisfait à toutes les conditions, il est subrogé aux droits et obligations du locataire. Le cohabitant de fait pourra, par exemple, reprendre l’habitation sociale de location lors du décès du ‘ soussigné particulier ’ (voir article 98, § 1er, du Code flamand du logement).

Cette faculté de reprise n’est pas prévue pour le locataire mentionné au point d). Cela évite ainsi de créer ‘ des habitations dont on hérite artificiellement ’, où l’habitation est transmise, lors du décès du ‘ soussigné particulier ’, au soi-disant tiers (par exemple, une tante, un ami, un (petit-)enfant majeur) qui vient d’emménager » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2005-2006, Nr. 824/1, SS. 8-9).

B.3.2. Mit dem Dekret vom 31. Mai 2013 « zur Abänderung verschiedener Dekrete über das Wohnungswesen » änderte der Dekretgeber die Definition des Mieters einer sozialen Mietwohnung in Artikel 2 Absatz 1 Nr. 34 des Flämisches Wohngesetzbuches ab:

« a) la personne qui, lors de l'inscription pour une habitation sociale de location, s'est présentée comme locataire de référence, et la personne qui, au début du contrat de location, est mariée ou cohabite légalement avec cette personne ou qui, au début du contrat de location, est le/la partenaire de fait de cette personne;

b) la personne qui, après que le contrat de location prend cours, se marie ou cohabite légalement avec la personne, visée au point a), et qui cosigne le contrat de location ou le/la partenaire de fait qui cohabite pendant une année en tant que locataire tel/telle que visé(e) au point c) avec la personne, visée au point a);

c) toute autre personne que les personnes, visées aux points a) et b), à l'exception des enfants mineurs qui ont leur domicile principal dans l'habitation sociale de location, et qui cosignent le contrat de location ».

Die volljährigen Kinder des Referenzmieters fielen nach dieser Abänderung unter die Kategorie c). Nach Artikel 98 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches verfügten jedoch nur die Sozialmieter der Kategorien a) und b), darunter der mit dem Referenzmieter faktisch zusammenwohnende Partner, über ein selbständiges Mietrecht, während der Sozialmietvertrag von Rechts wegen aufgelöst wurde, wenn sich keine Mieter dieser Kategorien mehr in der sozialen Mietwohnung befanden. Dieselbe Bestimmung garantierte trotzdem, dass die Auflösung gegenüber den Mietern der Kategorie c) erst am letzten Tag des sechsten Monats nach Kenntnis des Vermieters vom Tod des letzten Mieters der Kategorien a) und b) oder von der Kündigung durch diesen Mieter wirksam wurde. Der Vermieter konnte diese Frist aus Gründen der Billigkeit auf höchstens fünf Jahre verlängern.

Mit der Abänderung des Begriffs « Mieter einer sozialen Mietwohnung » wollte der Dekretgeber das ursprüngliche Ziel der in Rede stehenden Bestimmungen besser zum Ausdruck bringen. Diese Abänderung wurde im Rahmen der Vorarbeiten wie folgt begründet:

« Les catégories sont donc surtout importantes dans le cadre des conditions d'admission (article 95 du Code flamand du logement), de la ' transmission de l'habitation ' (article 98 du Code flamand du logement) et du droit d'achat décréteil du locataire occupant (article 43 du Code flamand du logement).

Les catégories actuelles de locataires d'une habitation sociale de location entraînent toutefois une inégalité de traitement des enfants de locataires d'une habitation sociale de location, lors du décès ou du départ du parent survivant. Les enfants qui sont majeurs lors de conclusion du contrat de bail sont des locataires de catégorie A et ont donc droit à l'habitation sociale de location si le parent survivant décède ou s'il quitte l'habitation sociale de location et ils peuvent acheter l'habitation sociale de location. Les enfants qui sont mineurs lors de la conclusion du contrat de bail et qui, au moment où ils deviennent majeurs, cosignent le contrat de bail en tant que locataire de catégorie D, n'ont pas ces droits. Pourtant, l'intention n'a jamais

été de modifier le principe qui a toujours prévalu dans le passé, à savoir que les habitations sociales de location ne peuvent pas constituer des ‘ habitations dont on hérite artificiellement ’. Ceci signifie que seul le locataire principal initial ainsi que son ou sa partenaire en droit ou en fait sont les derniers à pouvoir résider dans l’habitation. Il ne devrait pas être permis aux parents de transmettre l’habitation sociale de location à leurs enfants ou à des tiers. Ce principe est dicté par le souci de garantir l’égalité entre les candidats-locataires, plus précisément entre les candidats-locataires qui se trouvent sur liste d’attente et les enfants majeurs et tiers résidants qui sont venus cohabiter ultérieurement dans l’habitation sociale de location. Au décès ou au départ du locataire initial et de son partenaire en droit ou en fait, les enfants résidants et les autres tiers résidants doivent se porter candidat en leur nom propre pour obtenir une habitation sociale de location.

En modifiant les catégories de locataires, ce principe peut être restauré. Les enfants qui sont majeurs au début du contrat de bail sont classés dans la nouvelle catégorie C (qui correspond à l’actuelle catégorie D). Les locataires de catégorie C ne peuvent pas continuer à vivre dans l’habitation lorsque le dernier locataire de catégorie A et B décède ou a quitté l’habitation. La catégorie A ne comprendra désormais plus que la personne qui, lors de l’inscription en vue d’obtenir une habitation sociale de location, s’est présentée comme locataire de référence et la personne avec qui elle cohabite légalement ou est mariée ou son partenaire de fait au début du contrat de bail. Seuls les locataires de catégorie B (partenaires de fait et légaux, ainsi que les cohabitants légaux qui sont venus cohabiter dans l’habitation après le début du contrat de bail) peuvent continuer à demeurer dans l’habitation si le locataire de catégorie A décède ou quitte l’habitation (voyez également le commentaire de l’article 50 en projet).

En outre, l’actuelle catégorie B (cohabitants légaux et conjoints après le début du bail) est fusionnée avec l’actuelle catégorie C (partenaire de fait) pour former la nouvelle catégorie B. Il n’y aura donc plus de distinction entre ces deux catégories. Les cohabitants légaux et les conjoints après le début du contrat de bail devront désormais remplir eux aussi les conditions imposées aux personnes en manque de logement (voyez aussi le commentaire de l’article 48 en projet).

La protection juridique du logement familial, prévue par le droit civil (article 215 du Code civil, ci-après : CC), et le droit de la cohabitation légale (article 1475 CC) ne sont pas un obstacle pour soumettre aux conditions d’admission dans une habitation sociale de location les candidats-locataires mariés ou cohabitants légaux qui, après le début du contrat de bail, souhaitent être admis à un contrat de bail en cours. L’offre de location de logements à des conditions sociales doit en effet être qualifiée de mission de service public (= service du logement social) qui est proposée pour permettre à des personnes répondant à certaines caractéristiques et conditions d’exercer de manière effective leur droit fondamental. Relève de ces dernières conditions le respect des obligations correspondantes, qui font partie, selon une jurisprudence constante de plus d’une décennie, de l’essence du logement social. Ainsi, il convient de fournir des informations sur le revenu, d’habiter le logement de manière strictement personnelle, de fournir des informations sur toute modification de la composition du ménage. [...]

[...]

La disposition actuelle relative à la catégorie C prévoit que le Gouvernement flamand fixe les conditions auxquelles il faut satisfaire pour avoir, en tant que partenaire de fait, les mêmes

droits que le cohabitant légal et le conjoint (après le début du bail). L'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement (ci-après : arrêté-cadre sur le logement social) prévoit qu'une personne est considérée comme partenaire de fait après un an de cohabitation avec le locataire de catégorie A. Dans la définition projetée, on a choisi de fixer cette durée dans le décret : ' le partenaire de fait qui cohabite, en tant que locataire, mentionné en c), avec la personne mentionnée sous a) pendant un an '. Les cohabitants légaux et les conjoints qui emménagent après le début du contrat de bail doivent eux aussi cosigner le bail. À ce moment, le bailleur peut communiquer également les obligations qui s'imposent au locataire social. Puisque les partenaires de fait ont déjà signé le contrat de bail en tant que locataire de la nouvelle catégorie C, ils ne doivent plus le faire s'ils deviennent, après un an, locataire de la nouvelle catégorie B » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2012-2013, Nr. 1848/1, SS. 7-9).

B.3.3. Seit Inkrafttreten des Dekrets vom 29. März 2019 am 18. Mai 2019 ist der Begriff « Mieter einer sozialen Mietwohnung » nicht mehr in Artikel 2 Absatz 1 Nr. 34 des Flämisches Wohngesetzbuches definiert. Seitdem definiert der in B.1.2 erwähnte Artikel 91 § 1 Absatz 1 Nr. 1 des Flämisches Wohngesetzbuches den Begriff « Mieter ».

Dieser Begriff ist jetzt auf die Kategorien von Personen beschränkt, die ein selbständiges Mietrecht geltend machen können, nämlich den Referenzmieter und dessen Partner, unabhängig davon, ob es sich dabei um den Ehepartner, den gesetzlich zusammenwohnenden Partner oder den faktischen Partner handelt. Demgegenüber fallen die anderen Personen, die ihren Hauptwohntort in der sozialen Mietwohnung haben, wie die volljährigen Kinder des Referenzmieters, nicht mehr unter den Begriff « Mieter ». In den Vorarbeiten wird diese Abänderung wie folgt begründet:

« Il ressort du rapport d'enquête que la répartition actuelle en catégories de locataires est perçue comme étant très complexe. Il s'agit cependant de notions essentielles qui sont liées à la sécurité de logement (le fait de disposer ou non d'un droit propre au logement) et au caractère abordable du logement (notamment le recouvrement et le calcul du loyer). L'obligation pour les locataires de catégorie C de cosigner le contrat de bail créerait en outre la fausse illusion qu'ils disposent d'un droit propre au logement. Les bailleurs soulignent en outre que le contrôle des conditions d'inscription, d'admission et d'adhésion pour toutes les catégories de locataires entraîne d'importantes charges administratives. Il en va en particulier ainsi pour le locataire de catégorie C : bien qu'il s'agisse de personnes qui ne disposent pas d'un droit propre au logement dans l'habitation sociale de location, elles doivent adhérer au contrat de bail et satisfaire en outre aux conditions d'admission. En plus du contrôle des conditions, les bailleurs doivent également assurer le suivi de l'obligation de signer un avenant aux contrats.

Pour répondre à ces préoccupations, la répartition en catégories de locataires est fortement simplifiée. [...]

[...]

Seules ces personnes ont un droit propre au logement et sont soumises aux conditions d'inscription et d'admission (flux entrant du logement social). En ce qui concerne le contrôle du plafond des revenus également dans le cadre de la prolongation éventuelle des contrats de bail temporaires, il n'est tenu compte que du revenu de ces personnes (flux sortant du logement social).

Toutes les autres personnes qui ont leur résidence principale ou leur domicile dans l'habitation sociale de location sont des ' occupants ' et ne sont pas considérées comme locataires. Étant donné que les occupants n'ont pas de droit propre au logement, ils ne sont pas soumis aux conditions d'inscription et d'admission. Leurs revenus ne sont pas pris en compte non plus dans le cadre du contrôle du plafond des revenus, effectué lors de la prolongation des contrats temporaires. Les revenus de tous les membres de la famille, à l'exception de celui des enfants pour lesquels des allocations familiales sont encore perçues, seront toutefois aussi pris en compte dans le cadre du calcul du loyer, puisqu'ils ont aussi la jouissance du bien loué.

Le ménage est défini comme étant ' plusieurs personnes habitant de manière durable dans une même habitation et y ayant leur résidence principale ' (article 2, § 1er, alinéa 1er, 8°, du Code flamand du logement). La résidence principale est définie comme étant ' l'habitation où un ménage ou un isolé réside effectivement et habituellement ' (article 2, § 1er, alinéa 1er, 10°, du Code flamand du logement). Cela signifie que les revenus des personnes qui cohabitent de manière durable sont comptabilisés également, compte tenu de l'exception précitée. Le revenu des personnes qui ne résident que temporairement n'est pas comptabilisé en raison d'une charge administrative trop importante pour le bailleur (les coûts sont disproportionnés par rapport au bénéfice qui en résulterait).

Les personnes qui résident durablement (les locataires actuels de catégorie C) ne devront plus signer le contrat de bail. Cette manière d'opérer permet aussi de ne pas susciter d'attentes non fondées à l'égard du droit propre au logement.

Dès lors que les ' résidents ' ne sont plus considérés comme des locataires, les obligations des locataires ne leur seront pas applicables. Le locataire de référence et son conjoint, son cohabitant légal ou son partenaire de fait seront responsables du paiement du loyer, ainsi que des frais et des charges. Ils seront aussi responsables des personnes qui résident chez eux, sur la base de l'article 1735 du Code civil. Cet article s'applique par l'effet supplétif du droit commun du bail par rapport à la réglementation en matière de location de logements sociaux (voyez l'article 91, § 3, du Code flamand du logement). L'obligation de connaissance linguistique s'appliquera donc désormais aussi exclusivement aux habitants qui disposent d'un droit propre au logement. La communication avec le bailleur se déroule par le biais des locataires.

L'obligation pour le locataire d'informer le bailleur des personnes qui viennent vivre avec lui après le début du contrat de bail, reste d'application. De même, l'interdiction de venir vivre dans l'habitation sociale de location si cela la rend inadaptée, reste d'application également » (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1842/1, SS. 6-7).

B.3.4. Nach dem durch Artikel 27 des Dekrets vom 29. März 2019 ersetzten Artikel 95 § 1 des Flämisches Wohngesetzbuches kommt der Mietbewerber für eine soziale Mietwohnung nur dann in Betracht, wenn er die Bedingungen des Artikels 93 § 1 desselben Gesetzbuches

erfüllt. Artikel 95 § 1 Absatz 3 des Flämischen Wohngesetzbuches präzisiert, dass die Person, die mit dem Referenzmieter heiratet oder verheiratet ist oder die mit ihm gesetzlich zusammenwohnt, nur in die soziale Mietwohnung einziehen darf, wenn sie diese Zulassungsbedingungen zusammen mit dem Referenzmieter erfüllt und sofern das Mitbewohnen keine unangemessene Wohnung zur Folge hat. Artikel 95 § 1 Absatz 4 des Flämischen Wohngesetzbuches bestimmt, dass der faktische Partner des Referenzmieters, der nach Beginn des Mietvertrags in die soziale Mietwohnung eingezogen ist und der mindestens ein Jahr mit dem Referenzmieter zusammengewohnt hat, in der Wohnung nur dann wohnen bleiben kann, wenn er dieselben Zulassungsbedingungen zusammen mit dem Referenzmieter erfüllt.

Artikel 95 § 1 Absätze 3 und 4 des Flämischen Wohngesetzbuches legt fest, dass die Partner, die diese Bedingungen erfüllen, von Rechts wegen Mieter werden.

B.3.5. Nach Artikel 98 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches wird der Mietvertrag von Rechts wegen beendet, wenn der letzte Mieter stirbt, wenn ein Mieter die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnort benutzt, ohne den Mietvertrag gekündigt zu haben, oder wenn er in eine andere soziale Mietwohnung desselben Vermieters zieht.

Wenn andere Bewohner in der sozialen Mietwohnung zurückbleiben, die die Rechtsstellung eines Mieters nicht innehaben, dürfen sie nach Beendigung des Mietvertrags bis zum letzten Tag des sechsten Monats nach Kenntnis des Vermieters vom Tod oder dem Auszug des letzten Mieters in der Wohnung wohnen. Der Vermieter kann aus Gründen der Billigkeit entscheiden, diese Frist auf höchstens fünf Jahre zu verlängern.

B.4.1. Weil die in Rede stehenden Bestimmungen den volljährigen Kindern des Referenzmieters die Rechtsstellung eines « Mieters » nicht zuerkennen und weil sie nur Mietern das Recht, den Vertrag nach dem Tod oder dem Auszug des Referenzmieters fortzusetzen, zuerkennen, lassen sie einen Behandlungsunterschied zwischen diesen volljährigen Kindern und dem faktischen Partner des Referenzmieters entstehen.

Der faktische Partner des Referenzmieters kann den Mietvertrag nämlich fortsetzen, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind. Erstens muss er mindestens ein Jahr faktisch mit dem Referenzmieter in der sozialen Mietwohnung zusammengewohnt haben. Zweitens muss er die

Zulassungsbedingungen des Artikels 93 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches zusammen mit dem Referenzmieter erfüllen, einschließlich der Bedingungen in Bezug auf das Immobiliareigentum und das Einkommen, die die Flämische Regierung festlegt.

Die volljährigen Kinder des Referenzmieters können den Mietvertrag demgegenüber nicht fortsetzen, unabhängig davon, ob sie die Zulassungsbedingungen des Artikels 93 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches zusammen mit dem Referenzmieter erfüllen und ob sie mindestens ein Jahr mit dem Referenzmieter in der sozialen Mietwohnung zusammengewohnt haben.

B.4.2. Nach Ansicht der Flämischen Regierung sind diese Kategorien von Personen nicht vergleichbar, weil die volljährigen Kinder des Referenzmieters nicht über das in den Artikeln 215 § 2 und 1477 § 2 des früheren Zivilgesetzbuches erwähnte Recht auf Schutz der Familienhauptwohnung verfügten.

B.4.3. Die Begriffe Unterschied und Nichtvergleichbarkeit dürfen nicht miteinander verwechselt werden. Das Recht auf Schutz der Familienhauptwohnung kann zwar ein Kriterium bei der Beurteilung des angemessenen und verhältnismäßigen Charakters einer unterschiedlichen Behandlung der volljährigen Kinder und des Partners des Referenzmieters sein, jedoch reicht es nicht für die Schlussfolgerung aus, dass diese Kategorien von Personen nicht vergleichbar seien, da sonst der Prüfung anhand des Grundsatzes der Gleichheit und Nichtdiskriminierung jeglicher Inhalt entzogen würde.

B.5.1. 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.5.2. Zwar muss der Gerichtshof auf dem Gebiet der Wohnungspolitik die Beurteilung des Allgemeininteresses durch die Regionalgesetzgeber beachten, außer wenn diese Beurteilung offensichtlich unvernünftig ist, doch diese Ermessensbefugnis ist weniger groß, wenn diese Wohnungspolitik für eine gewisse Kategorie von Personen zum Verlust ihrer Wohnung zu führen droht, was tatsächlich als eine der weitestgehenden Einmischungen in das Recht auf Achtung der Wohnung angesehen wird (EuGHMR, 13. Mai 2008, *McCann gegen Vereinigtes Königreich*, § 50; 17. Oktober 2013, *Winterstein gegen Frankreich*, § 148).

B.6.1. Mit dem fraglichen Behandlungsunterschied möchte der Dekretgeber ein Gleichgewicht zwischen verschiedenen in Rede stehenden Zielen, Grundrechten und Interessen schaffen.

B.6.2. Mit der Unmöglichkeit für Nichtmieter mit Hauptwohnort in einer sozialen Mietwohnung, den Mietvertrag nach dem Tod oder dem Auszug des Referenzmieters fortzusetzen, setzt der Dekretgeber einige grundlegende Prinzipien des sozialen Wohnungswesens um, nämlich die Gleichheit zwischen den Mietbewerbern und die rationale Belegung sozialer Mietwohnungen. In einem Kontext, in dem ein Mangel an verfügbaren Sozialwohnungen herrscht, implizieren diese Prinzipien, dass Sozialwohnungen unter Berücksichtigung der Eigenschaften jeder Wohnung an die wohnbedürftigsten Personen zu vergeben sind. Dazu müssen soziale Mietwohnungen nach dem Auszug des Sozialmieters anhand objektiver Kriterien neu vergeben werden.

Diese Ziele wären gefährdet, wenn soziale Mietwohnungen « künstliche Erbwohnungen » werden würden (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2005-2006, Nr. 824/1, S. 9; *Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2012-2013, Nr. 1848/1, S. 6), und so das Mietrecht von der einen Generation an die nächste weitergegeben werden könnte. Eine solche Situation würde nämlich dazu führen, dass Sozialwohnungen nach dem Tod oder dem Auszug des Mieters nicht an die wohnbedürftigsten Personen vergeben werden und dass die Kapazität jeder Sozialwohnung nicht ausreichend berücksichtigt wird.

B.6.3. Mit der Möglichkeit für den Ehepartner, den gesetzlich zusammenwohnenden Partner und den faktischen Partner des Referenzmieters, den Mietvertrag nach dessen Tod oder Auszug fortzusetzen, setzt der Dekretgeber das in den Artikeln 215 § 2 und 1477 § 2 des früheren Zivilgesetzbuches garantierte Recht auf Schutz der Familienhauptwohnung um. Er hat

diesen Schutz auf den faktischen Partner des Referenzmieters erweitert, selbst wenn dieser erst nach Beginn des Mietvertrags beim Referenzmieter eingezogen ist. Damit wollte er die institutionalisierten Beziehungen und die faktischen Partnerbeziehungen im Rahmen des sozialen Wohnungswesens gleichbehandeln (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1842/1, S. 8).

B.7. Die in Rede stehenden Bestimmungen sind sachdienlich, um das vom Dekretgeber verfolgte Gleichgewicht zu erreichen. Sie schränken das Recht auf Übernahme des Mietvertrags nämlich auf den Partner des Referenzmieters ein, sodass dieser das mit dem Referenzmieter aufgebaute Familienleben in derselben Wohnung fortsetzen kann, ohne dieses Recht auf eine derart weite Kategorie von Personen auszuweiten, dass die Mobilität der Sozialwohnungen und die Gleichheit der Mietbewerber gefährdet werden.

Insbesondere in Bezug auf den faktischen Partner des Referenzmieters grenzt Artikel 95 § 1 Absatz 4 des Flämischen Wohngesetzbuches das Recht auf Übernahme des Mietvertrags weiter ein, indem eine ausreichend gefestigte Beziehung verlangt wird. Dieser faktische Partner muss nämlich mindestens ein Jahr mit dem Referenzmieter in der sozialen Mietwohnung zusammengelebt haben.

Die in Rede stehenden Bestimmungen sind auch sachdienlich, um « künstliche Erbwohnungen » zu verhindern, da der Referenzmieter und sein Partner in der Regel derselben Generation angehören. Nach dem Tod oder dem Auszug des verbleibenden Partners kommt die betreffende Wohnung erneut auf den sozialen Mietmarkt, ohne dass noch eine andere Person über das Recht auf Übernahme des Mietvertrags verfügt.

B.8.1 Die volljährigen Kinder des Referenzmieters, die nicht als « Mieter » eingestuft werden, treffen nicht die Verpflichtungen, die nach dem Flämischen Wohngesetzbuch, dem einschlägigen Wohnungsmietrecht und dem Mustermietvertrag für die Mieter einer Sozialwohnung gelten. Selbst wenn sie ihren Hauptwohntort in der sozialen Mietwohnung begründen, müssen sie den Mietvertrag nicht unterzeichnen, sind sie weder für die Miete noch die Kosten noch die Lasten verantwortlich und unterliegen sie nicht der in Artikel 92 § 3 Nrn. 6 und 7 des Flämischen Wohngesetzbuches geregelten Sprachkenntnispflicht. Die Mieter sind gegenüber dem Vermieter für die übrigen Bewohner der sozialen Mietwohnung verantwortlich (*Parl. Dok.*, Flämisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1842/1, S. 7).

Auch werden die Vermögenswerte und die Einnahmen der volljährigen Kinder des Referenzmieters im Rahmen der Anwendung der in Artikel 93 § 1 des Flämischen Wohngesetzbuches erwähnten Zulassungsbedingungen nicht berücksichtigt. Sie dürfen daher, sofern die Kapazität der sozialen Mietwohnung dies erlaubt, ihren Hauptwohntort in der sozialen Mietwohnung begründen, unabhängig davon, ob sie eine Sozialwohnung benötigen. Da dieses Recht aus dem Recht auf Achtung des Familienlebens hervorgeht, das zwischen ihnen und dem Referenzmieter besteht, ist es nicht unangemessen, dass es nicht mehr ausgeübt werden kann, wenn dieses Familienleben infolge des Todes oder des Auszugs des Referenzmieters beendet wird.

B.8.2. Falls die volljährigen Kinder des Referenzmieters die nach Artikel 93 § 1 Absatz 2 Nr. 2 des Flämischen Wohngesetzbuches durch die Flämische Regierung festgelegten Bedingungen bezüglich Immobiliareigentum und Einkommen nicht erfüllen, müssen sie nach dem Tod oder dem Auszug des Referenzmieters auf dem regulären Wohnungsmarkt nach einer Wohnung suchen. Andernfalls würden sie nämlich eine soziale Mietwohnung in Anspruch nehmen, die an Personen mit einem größeren Bedarf an einer Wohnung vergeben werden muss.

Wenn sie diese Bedingungen bezüglich Immobiliareigentum und Einkommen hingegen erfüllen, können sie sich unter den gleichen Bedingungen um eine soziale Mietwohnung bewerben wie alle anderen volljährigen Personen, die sich in der gleichen Situation befinden. Da sie keinen Vorrang bei der Vergabe der sozialen Mietwohnung haben, in der sie ihren Hauptwohntort begründet hatten, kann diese Wohnung unter Berücksichtigung der objektiven Vergaberegeln, wie der Wartelisten, der spezifischen Bedürfnisse der anderen Bewerber und der Eigenschaften der betreffenden Wohnung, an die wohnbedürftigsten Personen vergeben werden.

B.8.3. Schließlich gewährleistet Artikel 98 § 1 Absatz 2 des Flämischen Wohngesetzbuches, dass die volljährigen Kinder des Referenzmieters die betreffende Wohnung nicht innerhalb einer unangemessen kurzen Frist verlassen müssen. Diese Bestimmung erlaubt es ihnen nämlich, bis zum letzten Tag des sechsten Monats nach Kenntnis des Vermieters vom Tod oder dem Auszug des Referenzmieters in der sozialen Mietwohnung zu wohnen. Der Vermieter kann diese Frist aus Gründen der Billigkeit sogar auf fünf Jahre verlängern. Dieser Übergangszeitraum ermöglicht es ihnen, eine Mietwohnung auf dem

privaten Markt zu finden oder Zugang zu einer eigenen sozialen Mietwohnung zu erhalten, indem sie sich in die Warteliste eintragen lassen.

B.9. Vor dem Hintergrund des Vorstehenden sind die Artikel 91 und 95 des Flämischen Wohngesetzbuches in der vor Inkrafttreten des Erlasses der Flämischen Regierung vom 17. Juli 2020 am 1. Januar 2021 anwendbaren Fassung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung vereinbar, sondern sie es den volljährigen Kindern des Referenzmieters einer sozialen Mietwohnung nicht ermöglichen, den Mietvertrag nach dessen Tod oder Auszug fortzusetzen.

Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Die Artikel 91 und 95 des Flämischen Wohngesetzbuches verstoßen nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, sofern sie es nicht ermöglichen, dass die volljährigen Kinder des Referenzmieters einer sozialen Mietwohnung den Mietvertrag nach dessen Tod oder Auszug fortsetzen.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 25. November 2021.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) L. Lavrysen