F

2 3 12. 1975
- 1 - Coordination

YC.

L. 12.445/2. Fi

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Affaires économiques, le 2 décembre 1975, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du 13 novembre 1975 fixant les coefficients visés à l'article 4 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation", a donné le 5 décembre 1975 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 2e december 1975 door de Minister van Economische Zaken verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van 13 november 1975 tot vaststelling van de coëfficiënten bedoeld in artikel 4 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen", heeft de 5e december 1975 het volgend advies gegeven :

23.12.75

L'article 4 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation dispose :

"Article 4. § 1er. Lorsque le revenu cadastral d'un immeuble ou partie d'immeuble loué ne dépasse pas :

10.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants,
12.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement,
20.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus,

le loyer ne peut être adapté qu'au 1er décembre 1974 et par la suite tous les douze mois, conformément aux dispositions suivantes :

1° si le bail a été conclu avant le 1er janvier 1973 et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé à sa valeur au 1er janvier au moyen de la formule prévue à l'article 2, est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4;

2° si le bail a été conclu le 1er janvier ou ultérieurement et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le montant du loyer de base est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4, pour autant que le bail ait été conclu depuis douze mois au moins,

.../...

§§ 2 et 3. ...

§ 4. Les coefficients visés au présent article sont fixés pour chaque année, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres et sur proposition du Ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions, au plus tard le 15 novembre et pour la première fois dans les quinze jours qui suivent la publication de la présente loi au Moniteur belge.

§ 5. ...".

Le Moniteur belge du 15 novembre 1975 a publié un arrêté royal du 13 novembre 1975 fixant les coefficients visés au § 4 de l'article 4 ci-dessus. Le projet tend à modifier ces coefficients.

Le projet soulève une observation de légalité. Il résulte en effet des dispositions de l'article 4, §§ 1er et 4 de la loi du 10.4.1975 que le législateur, en habilitant le Roi à déterminer les coefficients d'adaptation des loyers, lui a imposé l'obligation de réaliser cet objet au plus tard le 15 novembre de chaque année, et a prévu que le loyer ne peut être adapté en fonction des dits coefficients qu'à partir du 1er décembre de chaque année et pour une période de 12 mois. En tant qu'il modifie après le 15 novembre 1975 les coefficients établis pour la période du 1er décembre 1975 au 30 novembre 1976 et qu'en outre il rétroagit au 1er décembre 1975, le projet est contraire aux

.../...

dispositions de l'article 4 précité.

Le but poursuivi par le projet ne pourrait être réalisé que par une intervention du législateur.

Artikel 4 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen bepaalt :

"Artikel 4. § 1. Wanneer het kadastraal inkomen van een verhuurd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed niet hoger is dan :

10.000 frank in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners,

12.000 frank in de gemeenten met 5.000 inwoners tot minder dan 30.000 inwoners,

20.000 frank in de gemeenten met 30.000 inwoners en meer,

mag de huurprijs eerst op 1 december 1974 aangepast worden en vervolgens om de twaalf maanden overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen :

1° indien de huurovereenkomst vóór 1 januari 1973 afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de huurprijs, nadat hij, aan de hand van de in artikel 2 bepaalde formule, op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend, vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt;

2° indien de huurovereenkomst op 1 januari 1973 of later afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de basishuurprijs

.../...

vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt, voor zover die huurovereenkomst afgesloten werd sedert ten minste twaalf maanden.

§§ 2 en 3. ...

§ 4. De bij dit artikel bedoelde coëfficiënten worden voor elk jaar vastgesteld bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit op voorstel van de Minister die de Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, uiterlijk op 15 november en voor de eerste maal binnen vijftien dagen na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad.

§ 5. ...".

Het Belgisch Staatsblad van 15 november 1975 heeft een koninklijk besluit van 13 november 1975 tot vaststelling van de coëfficiënten bedoeld in § 4 van het hiervoren aangehaalde artikel 4 bekendgemaakt. Het ontwerp strekt ertoe die coëfficiënten te wijzigen.

Over de wettigheid van het ontwerp is een opmerking te maken. Uit de bepalingen van artikel 4, §§ 1 en 4, van de wet blijkt immers dat de wetgever, toen hij de Koning machtigde om de coëfficiënten voor aanpassing van de huurprijzen vast te stellen, hem de verplichting heeft opgelegd dat te doen uiterlijk op 15 november van elk jaar, en bepaald heeft dat de huur-

.../...

prijs overeenkomstig die coëfficiënten eerst vanaf 1 december van elk jaar en voor een periode van twaalf maanden aangepast mag worden. In zover het ontwerp de voor de periode van 1 december 1975 tot 30 november 1976 vastgestelde coëfficiënten wijzigt na 15 november 1975 en bovendien terugwerkt tot 1 december 1975, is het in strijd met het bepaalde in het aangehaalde artikel 4.

Het door het ontwerp beoogde doel zou alleen door een optreden van de wetgever bereikt kunnen worden.

La chambre était composée de

Messieurs : J. MASQUELIN, président,

H. ROUSSEAU, conseillers d'Etat,
J. van den BOSSCHE,

R. VAN HAECKE, greffier en chef.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. van den BOSSCHE.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

R. VAN HAECKE.

De kamer was samengesteld uit

de Heren : voorzitter,

staatsraden,

hoofdgriffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J. van den BOSSCHE.

Het verslag werd uitgebracht door de H. G. PIQUET, eerste auditeur.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. MASQUELIN.