KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 48.175/3
VAN 18 MEI 2010

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, derde kamer, op 23 april 2010 door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie en Wetenschappelijk Onderzoek, verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering "houdende vaststelling van de maximale rentabiliteits-oppervlakte, vermeld in de pachtwetgeving", heeft het volgende advies gegeven:

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich beperkt tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*
* *

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Artikel 12.7, eerste lid, van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (hierna: de pachtwet) bepaalt dat wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, de rechter kan weigeren de opzegging geldig te verklaren wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen. Hetzelfde geldt bij iedere verdere uitbreiding wanneer het bedrijf van de toekomstige exploitant zich reeds uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte (artikel 12.7, tweede lid, van de pachtwet).

Artikel 12.7, derde en vierde lid, van de pachtwet bepaalt dat de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de maximale rendabiliteitsoppervlakten vaststelt op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwraad, alsmede dat deze oppervlakten ten minste om de vijf jaar moeten worden herzien.

Het om advies voorgelegde ontwerpbesluit strekt ertoe voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de maximale rendabiliteitsoppervlakten voor een periode van vijf jaar vast te stellen.

BEVOEGDHEID VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

3. Sinds de vervanging van artikel 6, § 1, V, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bij de bijzondere wet van 13 juli 2001,

is het landbouwbeleid een aangelegenheid die in beginsel behoort tot de bevoegdheid van de gewesten. Bij wijze van uitzondering is de federale overheid bevoegd gebleven voor een aantal limitatief opgesomde aangelegenheden.

De ontworpen regeling doet de vraag rijzen of de gewestelijke bevoegdheid inzake het landbouwbeleid, ook de bevoegdheid inhoudt om de pacht te regelen.

3.1. In advies 39.015/VR van 27 september 2005 over een voorontwerp van decreet dat ertoe strekte de samenstelling en de werkwijze te regelen van de provinciale pachtprijzencommissies die belast zijn met het vaststellen van de maximumcoëfficiënt aan de hand waarvan de maximumpachtprijzen worden bepaald voor de pachten in het Waals Gewest, en dat aan de Waalse Regering de bevoegdheid verleende zelf de pachtprijzencoëfficiënten vast te stellen wanneer er geen overeenstemming werd bereikt in de provinciale commissies [(1)], hebben de verenigde kamers van de afdeling Wetgeving dienaangaande het volgende opgemerkt:

> "2. De Waalse Regering gaat duidelijk uit van het principe dat de te regelen aangelegenheid, meer bepaald het vaststellen van de pachtprijzen, behoort tot het landbouwbeleid waarvoor ze krachtens artikel 6, § 1, V, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bevoegd is.
>
> 3. Het Arbitragehof heeft er herhaaldelijk op gewezen dat de Grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid hebben toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden [(2)].
>
> Dat neemt evenwel niet weg dat bevoegdheidsoverdrachten, zelfs wanneer ze ruim in het voordeel van de deelentiteiten zijn opgevat, geen afbreuk mogen

---

(1) Voorontwerp van decreet "limitant les fermages, relatif à la composition et au fonctionnement des Commissions provinciales des fermages abrogeant et remplaçant certains aspects de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages et l'arrêté royal du 11 septembre 1989 relatif aux commissions des fermages et ratifiant l'arrêté du gouvernement wallon relatif à la fixation des coefficients de fermages dans chacune des Provinces de la Région wallonne et fixant au 15 décembre 2004 la date d'effet des coefficients de fermages".

(2) *Voetnoot 1 uit het geciteerde advies:* Zie bijvoorbeeld recentelijk arrest nr. 42/2005 van 23 februari 2005, overweging B.6.

doen aan andere bevoegdheden van de federale Staat die aan hem uitdrukkelijk zijn toegekend of die tot zijn residuaire bevoegdheid behoren [(3)].

4. Artikel 6, § 1, V, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen verleent de gewesten de volgende bevoegdheid:

«Het landbouwbeleid en de zeevisserij, onverminderd de federale bevoegdheid inzake:

---

(3) *Voetnoot 2 uit het geciteerde advies:* Arbitragehof, nr. 110/99, 14 oktober 1999, overweging B.7.5.1; nr. 33/2001, 13 maart 2001, overweging B.3.6; nr. 101/2001, 13 juli 2001, overweging B.5.1; R.v.S. (afdeling wetgeving), adviezen 29.966/VR, 29.967/VR, 29.968/VR en 29.969/VR, gegeven op 2 mei 2000 over een voorstel van wet "tot oprichting en organisatie, bij het ministerie van Justitie, van een Fonds voor alimentatievorderingen", een voorstel van wet "tot regeling van de alimentatievorderingen door bemiddeling van een Rijksbureau voor alimentatievorderingen", een voorstel van wet "tot wijziging van de voorschotten op en invorderingen van onderhoudsgelden georganiseerd bij de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn" en een voorstel van wet "tot wijziging van de organieke OCMW-wet, inzake de voorschotten op en invordering van onderhoudsgelden" (*Parl. St*., Kamer, 1999/2000, nrs. 19/3, 206/2, 264/2 en 460/3); advies 32.233/3, gegeven op 4 december 2001, over een voorontwerp dat geleid heeft tot de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, punt 9.2 *(Parl. St*, Kamer, 2001/2002, nr. 1603/1); zie ook advies 34.380/VR, gegeven op 21 november 2002 over een ontwerp van amendement tot invoeging van een hoofdstuk "Financiering en invoering van het programma tot vermindering van de digitale kloof" in het ontwerp van programmawet, dat de programmawet (I) van 24 december 2002 is geworden, punt nr. 4 (*Par. St*., Kamer, 2002/2003, nr. 2239/1). De afdeling wetgeving van de Raad van State heeft die principes toegepast naar aanleiding van ontwerpen waarin met betrekking tot de gewestelijk bevoegdheid inzake landbouw rekening gehouden moest worden met bevoegdheden die voorbehouden zijn aan de federale overheid: advies 32.235/VR/3, gegeven op 26 maart 2002 over een ontwerp dat geleid heeft tot het koninklijk besluit van 20 december 2002 tot wijziging van het koninklijk besluit van 15 februari 1995 houdende bijzondere maatregelen van epidemiologisch toezicht op en preventie van aangifteplichtige varkensziekten; advies 32.236/VR/3, gegeven op 26 maart 2002 over een ontwerp dat geleid heeft tot het koninklijk besluit van 20 december 2002 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 1999 houdende bijzondere maatregelen van epidemiologisch toezicht op en preventie van aangifteplichtige runderziekten; advies 32.237/VR/3, gegeven op 26 maart 2002 over een ontwerp van koninklijk besluit ter wijziging van het koninklijk besluit van 3 mei 1999 houdende het organiek reglement van de Veterinaire Diensten; advies 32.657/VR/3, gegeven op 26 maart 2002 over een ontwerp dat geleid heeft tot het koninklijk besluit van 19 december 2002 tot wijziging van het koninklijk besluit van 23 mei 2000 houdende bijzondere bepalingen inzake het verwerven, het in depot houden, het voorschrijven, het verschaffen en het toedienen van geneesmiddelen bestemd voor dieren door de dierenarts en inzake het bezit en het toedienen van geneesmiddelen bestemd voor dieren door de verantwoordelijke voor de dieren.

1/ de normering en de daarop toepasbare controle inzake de kwaliteit van de grondstoffen en de plantaardige producten met het oog op het verzekeren van de veiligheid van de voedselketen;

2/ de normering en de daarop toepasbare controle inzake de dierengezondheid, het dierenwelzijn en de kwaliteit van de dierlijke producten met het oog op het verzekeren van de veiligheid van de voedselketen;

3/ de inkomensvervangende maatregelen bij vervroegde uittreding van oudere landbouwers;

4/ het Belgisch Interventie- en Restitutiebureau, met dien verstande dat de gewesten in zijn schoot beschikken over een gegarandeerde en significante vertegenwoordiging.

Het akkoord van de betrokken gewestregeringen is vereist voor de maatregelen van de federale overheid inzake dierenwelzijn die een weerslag hebben op het landbouwbeleid.»

Krachtens deze bepaling is aan de gewesten een principiële bevoegdheid inzake landbouwbeleid toegekend [(4)]. Bij de uitoefening van die bevoegdheid moeten evenwel de federale bevoegdheden inzake pacht geëerbiedigd worden.

5. Het is dienstig de strekking van de federale bevoegdheid terzake te bepalen in het licht van de rechtspraak van het Arbitragehof en van de adviezen van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

De verenigde kamers van de afdeling wetgeving hebben in hun advies 30.228/VR, gegeven op 26 september 2000, over een voorstel van ordonnantie betreffende de meergezinswoningen en de kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur worden gesteld, de vroegere adviezen van de afdeling in herinnering gebracht waarin de kwestie van de afbakening van de gewestelijke bevoegdheid inzake huurwoningen aan bod kwam, en de kwestie opnieuw onderzocht in het licht van de arresten van het Arbitragehof nr. 73/98 van 17 juni 1998 en nr. 40/99 van 30 maart 1999:

---

(4) *Voetnoot 3 uit het geciteerde advies:* R.v.S., voornoemde adviezen 32.235/VR/3, 32.236/VR/3 en 32.657/VR/3; zie G. CRAENEN, "De bevoegdheidsverdeling inzake landbouw en zeevisserij, buitenlandse handel en ontwikkelingssamenwerking", in A. ALEN (editor), *De vijfde staatshervorming van 2001*, Brugge, Die Keure, 2002, (121) 124.

«4. Sinds die adviezen heeft het Arbitragehof de gelegenheid gehad om zich in twee zaken uit te spreken over de bevoegdheid van de gewesten inzake huisvestingsnormen voor huurwoningen.

Zoals hiervóór reeds in herinnering is gebracht, heeft het Arbitragehof daarbij erkend dat de gewestwetgever in de regel zijn bevoegdheid mag uitoefenen t.a.v. een welbepaalde categorie van huisvesting, bijvoorbeeld de categorie van de huurwoningen (zie hiervóór, nr. 2). Het Hof voegde eraan toe dat «een dergelijke bevoegdheidsuitoefening geen afbreuk (doet) aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, vermits het regelen van de weerslag van de bekritiseerde bepalingen op de contractuele verhoudingen tot de bevoegdheid van de laatstgenoemde overheid blijft behoren» [(5)].

5. Mede in het licht van de genoemde rechtspraak van het Arbitragehof, acht de Raad van State het nodig om de problematiek van de bevoegdheid van de gewesten aan een nieuw onderzoek te onderwerpen. De Raad van State wenst daarbij uitdrukkelijk naar een regeling te zoeken die, op het vlak van de afbakening van de respectieve bevoegdheden van de federale overheid en de gewesten, zo goed mogelijk aan het beginsel van de rechtszekerheid beantwoordt.

De Raad handhaaft zijn uitgangspunt: op grond van hun bevoegdheid inzake huisvesting, kunnen de gewesten normen opleggen in verband met de veiligheid, de gezondheid of de bewoonbaarheid van woningen. Zij kunnen, in de uitoefening van die bevoegdheid, normen opleggen i.v.m. de staat van een goed dat in het bijzonder voor verhuring bestemd is. Zolang de normen betrekking hebben op de woning, en niet op de contractuele relatie tussen de verhuurder en de huurder, treden de gewesten niet op het terrein van de federale overheid.

De door de gewesten vastgestelde normen kunnen eventueel wel gevolgen hebben voor de mate waarin een goed wettig te huur gesteld of verhuurd kan worden. Huurovereenkomsten dienen niet enkel in overeenstemming te zijn met de specifieke regels van het huurrecht, maar ook met de andere regels van openbare orde of van dwingend recht. Op dit vlak kan geen uitzondering gemaakt worden voor regels die, binnen hun respectieve bevoegdheidssfeer, zijn vastgesteld door gewestelijke overheden. In voorkomend geval kunnen de gewesten de door hen vastgestelde regels trouwens ook zo belangrijk vinden, dat zij in strafsancties of administratieve sancties kunnen voorzien voor het geval dat die regels niet geëerbiedigd zouden worden.

Op grond van haar residuaire bevoegdheid inzake de huur van goederen, staat het aan de federale overheid om de weerslag te regelen van de door de gewesten in verband met de huisvesting vastgestelde regels op de contractuele verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder. De federale overheid kan verkiezen op dit punt geen bijzondere regels vast te stellen, in welk geval het

---

(5) *Voetnoot 4 uit het geciteerde advies:* Voetnoot 12 van het advies: Arbitragehof, 17 juni 1998, nr. 73/98, overw. B.7.3; Arbitragehof, 30 maart 1999, nr. 40/99, overw. B.8.3.

gemeen recht (i.v.m. het gevolg van de miskenning van een regel van openbare orde of van dwingend recht op de geldigheid van een overeenkomst) zal blijven gelden. De federale overheid kan er ook de voorkeur aan geven om specifieke regels vast te stellen, die van het gemeen recht afwijken. In elk geval zal de federale overheid rekening moeten houden met de beperkingen die, in verband met de uitoefening van haar bevoegdheid, uit het evenredigheidsbeginsel voortvloeien. Zo zal zij de draagwijdte van een gewestelijke regeling niet mogen tenietdoen, door bijvoorbeeld te bepalen dat een overeenkomst die in strijd met de gewestelijke normen tot stand is gekomen, volkomen geldig is.

6. In het licht van de hiervóór uiteengezette beginselen, kunnen thans een aantal bepalingen van het voor advies voorgelegde voorstel besproken worden.

6.1.Volgens artikel 4, eerste lid, van het voorstel moet de verhuurder van een woning, alvorens die woning te huur te stellen, een verhuurvergunning hebben. Die vergunning wordt afgegeven door de betrokken gemeente (artikel 4, tweede lid), op voorlegging van een attest waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de in de voorgestelde ordonnantie bepaalde voorwaarden (artikel 6, eerste lid) [...].

De verhuurvergunning is aldus vereist voordat de woning te huur gesteld wordt. Ze is bedoeld om te verzekeren dat de woning aan de in de voorgestelde ordonnantie bepaalde normen beantwoordt. Als zodanig houdt het opleggen van het vereiste van een vergunning geen regeling in van de contractuele verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder. De verhuurvergunning is trouwens eigen aan de woning, niet aan de verhuurder [(6)].

Ook al houdt het vereiste van de verhuurvergunning een beperking in van het recht van een eigenaar om een goed te huur te stellen, toch behoort het opleggen van een dergelijke vereiste tot de bevoegdheid van het gewest.

6.2. Artikel 4, tweede lid, van het voorstel bepaalt dat een woning die voor verhuring bestemd is, aan een aantal voorwaarden moet voldoen. Onder voorbehoud van hetgeen hierna zal opgemerkt worden i.v.m. één van de minimumcriteria (opmerking 6.3), blijken die voorwaarden betrekking te hebben op de veiligheid, de gezondheid of de bewoonbaarheid van de woning. Ze vallen dan ook binnen de bevoegdheid van het gewest.

[...]

6.3. Eén van de minimumvereisten waaraan een huurwoning moet voldoen, heeft betrekking op «de beschrijving en de afrekening van de lasten en de kosten verbonden aan het gebruik van de woning» (artikel 5, tweede lid, vierde streepje).

Die bepaling houdt geen verband met de staat van de woning, doch wel met de contractuele verhouding tussen de verhuurder en de huurder. Ze behoort dan ook niet tot de bevoegdheid van het gewest.

---

(6) *Voetnoot 5 uit het geciteerde advies:* Voetnoot 14 van het advies: artikel 8 van het voorstel bepaalt dat, als een gebouw wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar, de bestaande verhuurvergunning moet worden aangepast.

Opdat de gewestwetgever een dergelijke bepaling toch zou kunnen aannemen, is vereist dat die bepaling «noodzakelijk» is, in de zin van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, voor de uitoefening van zijn bevoegdheid inzake huisvesting. In de toelichting bij het voor advies voorgelegde voorstel wordt die noodzaak niet aangetoond, en de Raad van State ziet ook niet in waarin die noodzaak zou kunnen bestaan. Overigens wordt de betrokken aangelegenheid reeds geregeld in artikel 1728*ter* van het Burgerlijk Wetboek.

De bepaling van artikel 5, tweede lid, vierde streepje, dient derhalve weggelaten te worden.

6.4. Artikel 7, eerste lid, van het voorstel bevat regels i.v.m. de wijze waarop het aanbod van verhuring van een woning moet worden bekendgemaakt.

Ook die bepaling houdt geen verband met de staat van de woning, maar met de contractuele verhouding tussen de verhuurder en de huurder. Om dezelfde redenen als hiervóór uiteengezet, behoort die bepaling niet tot de bevoegdheid van de gewestwetgever (zie opmerking 6.3).

Die vaststelling geldt mede voor de verplichting om de referenties van de afgegeven verhuurvergunning te vermelden. Het staat immers aan de federale overheid om de weerslag te bepalen van het feit dat een verhuurvergunning vereist is, op de (pre-)contractuele verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder. Opdat de gewestwetgever die verplichting toch zou kunnen opleggen, zou aangetoond moeten worden dat ze «noodzakelijk» is, in de zin van artikel 10 van de bijzondere wet.»

De rechtspraak van het Arbitragehof, waarnaar in het hiervoor overgenomen advies van de afdeling wetgeving verwezen wordt, is bevestigd in arrest nr. 67/2003 van 14 mei 2003 en in arrest nr. 61/2004 van 31 maart 2004.

7. Uit het voorgaande volgt dat bij de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden geen afbreuk mag worden gedaan aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele verplichtingen van de pachter en de verpachter vast te stellen.

Het verplicht bepalen van de pachtprijzen is echter een wezenlijk onderdeel van de regelgeving betreffende die verplichtingen.

8. Het invoeren van een bindende regeling tot beperking van de pachtprijzen, die voorschrijft dat in de contractuele verhoudingen die het resultaat zijn van een pachtovereenkomst maximumpachtprijzen in acht genomen moeten worden, een voorschrift waarvan de naleving bovendien afgedwongen wordt in specifieke rechtsregels [(7)], blijft bijgevolg een bevoegdheid van de federale overheid.

Het voorontwerp valt bijgevolg buiten de bevoegdheid van de gewestwetgever. Het wordt niet verder onderzocht."

---

(7) *Voetnoot 6 uit het geciteerde advies:* Artikel 5 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen.

3.2. Uit het hiervóór geciteerde advies 39.015/VR blijkt dat de federale overheid bevoegd is gebleven om de contractuele relatie tussen de verpachter en de pachter te regelen.

Wat het voorliggende ontwerp van besluit betreft, dient dan ook te worden geconcludeerd dat, nu de maximale rendabiliteitsoppervlakte een element vormt bij de beoordeling van het al dan niet geldig verklaren van de opzegging van de pachtovereenkomst, het vaststellen van die maximale rendabiliteitsoppervlakten tot de bevoegdheid behoort van de overheid die bevoegd is om de contractuele relatie tussen de verpachter en de pachter te regelen, te dezen de federale overheid [(8)]. Het ontwerp valt bijgevolg buiten de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3.3. Aan die conclusie kan geen afbreuk worden gedaan door artikel 44*bis*, § 4, van het samenwerkingsakkoord van 18 juni 2003 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met betrekking tot de uitoefening van de geregionaliseerde bevoegdheden op het gebied van Landbouw en Visserij, ingevoegd bij het samenwerkingsakkoord van 27 oktober 2006, naar luid waarvan elke gewestregering de maximale oppervlakten als bedoeld in artikel 12.7 van de pachtwet vaststelt. Een samenwerkingsakkoord mag immers niet als gevolg hebben dat een uitwisseling, een afstand of een teruggave van bevoegdheden plaatsvindt [(9)]. Overigens kan artikel 44*bis*, § 4, van het samenwerkingsakkoord van 18 juni 2003, gelet op het bepaalde in artikel 92*bis*, § 1, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, bij gebreke van instemming door de bevoegde wetgevers, geen gevolg hebben [(10)].

3.4. Nadat de verenigde kamers van de afdeling Wetgeving het hiervóór aangehaalde advies 39.015/VR hebben gegeven, is aan het Grondwettelijk Hof de

---

(8) In die zin advies 43.941/4/VR van 22 januari 2008 over een ontwerp van besluit van de Waalse Regering "fixant temporairement les superficies maximales de rentabilité visées par la législation sur le bail à ferme" en advies 47.968/3 over een besluit van de Vlaamse Regering "houdende vaststelling van de maximale rentabiliteitsoppervlakten, vermeld in de pachtwetgeving"

(9) Grondwettelijk Hof, nr. 17/94, 3 maart 1994, B.5.3. Zie ook Grondwettelijk Hof, nr. 101/2001, 13 juli 2001, B.3.1 tot B.3.5. In die zin ook, m.b.t. een gelijkaardige regeling als vervat in het voorliggende ontwerp, advies 43.941/4/VR van 22 januari 2008, onderdeel II.2.

(10) Die instemming is vereist omdat de bepaling een delegatie bevat aan de gewestregeringen en dus een terrein betreedt dat de wetgevers toekomt.

prejudiciële vraag gesteld of de artikelen 17 en 31 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 4 april 2003 betreffende de oppervlaktedelfstoffen geen schending inhouden van de regels die door of krachtens de Grondwet zijn vastgesteld voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheid van de federale overheid en de gewesten. De bedoelde decreetsbepalingen hebben onder meer betrekking op de mogelijkheid om lopende pachtovereenkomsten op te zeggen teneinde de betrokken percelen te kunnen gebruiken voor hun ontginningsbestemming.

In arrest nr. 87/2006 van 24 mei 2006 heeft het Grondwettelijk Hof die prejudiciële vraag ontkennend beantwoord, en dit met de volgende overweging:

> "Zonder dat het nodig is na te gaan of de bevoegdheid van de gewesten voor de natuurlijke rijkdommen ook de bevoegdheid inhoudt om inzake de beëindiging van pachtovereenkomsten in dergelijke gebieden, met het oog op de ontginning van die percelen, een van het gemeen recht afwijkende regeling uit te vaardigen, noch of de in artikel 6, § 1, V, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten toegekende bevoegdheid voor het landbouwbeleid hen in staat stelt de pacht te regelen, stelt het Hof vast dat te dezen aan de vereisten voor de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is voldaan. Zoals in de parlementaire voorbereiding van het in het geding zijnde decreet is uiteengezet (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2002-2003, nr. 1486/1, pp. 7, 13 en 14) kon de regeling noodzakelijk worden geacht, leent de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling, en is de weerslag van de betrokken bepalingen op de pachtwetgeving marginaal" [(11)].

De Raad van State kan enkel vaststellen dat het Grondwettelijk Hof de vraag in het midden heeft gelaten of de in artikel 6, § 1, V, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten toegekende bevoegdheid voor het landbouwbeleid de bevoegdheid insluit om de pacht te regelen. In die omstandigheden is er voor de Raad van State geen reden om terug te komen op zijn standpunt (opmerking 3.2).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

4. Uit het voorgaande blijkt dat de Raad van State, afdeling Wetgeving, van oordeel is dat het ontworpen besluit de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te buiten gaat. Voor het geval de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, gelet op de onzekerheid betreffende de bevoegdheidsverdeling inzake het landbouwbeleid (zie

---

(11) Grondwettelijk Hof, 24 mei 2006, nr. 87/2006, B.7.

opmerking 3.4), desalniettemin van oordeel zou zijn dat het ontworpen besluit doorgang kan vinden, kan nog het volgende worden opgemerkt.

4.1. Het advies van de inspecteur van Financiën dateert van 24 maart 2009, en niet van 24 maart 2010. Men vervange derhalve in het vijfde lid van de aanhef (dat het derde lid wordt) het jaartal "2010" door het jaartal "2009".

4.2. Luidens artikel 3 heeft het besluit dat thans in ontwerpvorm voorligt, uitwerking met ingang van 25 november 2007.

In dat verband moet worden opgemerkt dat het verlenen van terugwerkende kracht aan besluiten slechts onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar kan worden geacht. Dat is het geval indien voor de retroactiviteit een wettelijke grondslag bestaat, de retroactiviteit betrekking heeft op een regeling die, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen toekent of in zoverre de retroactiviteit noodzakelijk is voor de continuïteit of de goede werking van het bestuur en daardoor, in beginsel, geen verkregen situaties worden aangetast.

Het besluit dat thans in ontwerpvorm voorligt, kan als gevolg hebben dat de geldigheid van voorheen gedane opzeggingen in het gedrang komt. De retroactiviteit lijkt dan ook niet te kunnen worden ingepast in één van de zo-even vermelde gevallen.

4.3. Vóór de ondertekening moet melding worden gemaakt van de datum waarop het besluit daadwerkelijk zal worden genomen, en bijgevolg niet van de datum van 25 april 2010.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. SMETS, B. SEUTIN,	staatsraden,
	H. COUSY, J. VELAERS,	assessoren van de afdeling Wetgeving,
Mevrouw	G. VERBERCKMOES,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. P. T'KINDT, adjunct-auditeur.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

G. VERBERCKMOES P. LEMMENS

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 48.175/3
DU 18 MAI 2010

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, troisième chambre, saisi par le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Économie et de la Recherche scientifique, le 23 avril 2010, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale "fixant la superficie maximale de rentabilité prévue par la législation sur le bail à ferme", a donné l'avis suivant:

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation s'est limitée à l'examen de la compétence de l'auteur de l'acte, du fondement juridique et de l'accomplissement des formalités prescrites.

*
* *

PORTÉE DU PROJET

2. L'article 12.7, alinéa 1er, de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux (ci-après: la loi sur le bail à ferme) dispose que quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi. Il en est de même pour toute extension supplémentaire, lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale (article 12.7, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme).

L'article 12.7, alinéas 3 et 4, de la loi sur le bail à ferme dispose que le Roi fixe par arrêté délibéré en Conseil des ministres les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture, et que ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

Le projet d'arrêté soumis pour avis a pour objet de fixer pour une période de cinq ans les superficies maximales de rentabilité pour la Région de Bruxelles-Capitale.

COMPÉTENCE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

3. Depuis le remplacement de l'article 6, § 1er, V, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles par la loi spéciale du 13 juillet 2001, la politique agricole est une matière qui, en principe, relève de la compétence des régions. À titre exceptionnel, un certain nombre de matières énumérées limitativement sont demeurées de la compétence de l'autorité fédérale.

Les dispositions en projet soulèvent la question de savoir si la compétence régionale en matière de politique agricole implique également le pouvoir de régler le bail à ferme.

3.1. Dans l'avis 39.015/VR du 27 septembre 2005 sur un avant-projet de décret qui tend à régler la composition et le fonctionnement des commissions provinciales des fermages qui sont chargées de fixer le coefficient maximum au moyen duquel sont déterminés les fermages maximums applicables aux baux à ferme en Région wallonne, et qui confère au Gouvernement wallon le pouvoir de fixer lui-même les coefficients de fermages à défaut d'accord au sein des commissions provinciales [(1)], les chambres réunies de la section de législation ont formulé les observations suivantes à cet égard:

> "2. Le Gouvernement wallon part clairement de la proposition que la matière à régler, plus précisément la détermination du fermage, ressortit à la politique agricole pour laquelle il est compétent en vertu de l'article 6, alinéa 1er, § 1er, V, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.
>
> 3. La Cour d'arbitrage a rappelé à plusieurs reprises que, pour autant qu'ils n'en disposent pas autrement, le Constituant et le législateur spécial ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées [(2)].
>
> Toutefois, même lorsque des transferts de compétence ont été conçus largement au profit des entités fédérées, celles-ci ne peuvent porter atteinte à

---

(1) Avant-projet de décret "limitant les fermages, relatif à la composition et au fonctionnement des Commissions provinciales des fermages abrogeant et remplaçant certains aspects de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages et l'arrêté royal du 11 septembre 1989 relatif aux commissions des fermages et ratifiant l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la fixation des coefficients de fermages dans chacune des Provinces de la Région wallonne et fixant au 15 décembre 2004 la date d'effet des coefficients de fermages".

(2) *Note 1 de l'avis cité:* Voir par exemple, récemment, l'arrêt n/ 42/2005, du 23 février 2005, considérant B.6.

d'autres compétences de l'État fédéral qui lui sont explicitement attribuées ou qui font partie de sa compétence résiduelle [(3)].

4. L'article 6, § 1er, V, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles attribue aux régions la compétence suivante:

«La politique agricole et la pêche maritime, sans préjudice de la compétence fédérale afférente:

1/ aux normes relatives à la qualité des matières premières et des produits végétaux, et au contrôle de ces normes, en vue d'assurer la sécurité de la chaîne alimentaire;

---

(3) *Note 2 de l'avis cité:* Cour d'arbitrage, n/ 110/99, 14 octobre 1999, considérant B.7.5.1; n/ 33/2001, 13 mars 2001, considérant B.3.6; 101/2001, 13 juillet 2001, considérant B.5.1; C.E. (section de législation), avis 29.966/VR, 29.967/VR, 29.968/VR et 29.969/VR donné le 2 mai 2000 sur une proposition de loi "relative à la création et à l'organisation au sein du ministère de la Justice d'un Fonds des créances alimentaires", une proposition de loi "organisant le règlement des créances alimentaires par l'intermédiaire d'un Office national des créances alimentaires", une proposition de loi "modifiant les avances sur pensions alimentaires et le recouvrement de ces pensions organisés par la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale" et une proposition de loi "modifiant la loi organique des centres publics d'aide sociale en ce qui concerne les avances et le recouvrement des pensions alimentaires" (*Doc. parl.*, Chambre, 1999/2000, nos 19/3, 206/2, 264/2 et 460/3); avis 32.233/3, donné le 4 décembre 2001, sur un avant-projet devenu la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, point n/ 9.2 (*Doc. parl.*, Chambre, 2001/2002, n/ 1603/1); voir aussi l'avis 34.380/VR, donné le 21 novembre 2002, sur un projet d'amendement au projet de loi-programme insérant un chapitre "Financement et mise en oeuvre du programme de réduction de la fracture numérique" devenu la loi-programme (I) du 24 décembre 2002, point n/ 4 (*Doc. parl.* Chambre, 2002/2003, n/ 2239/1). La section de législation du Conseil d'État a fait application de ces principes au sujet de projets dans lesquels la compétence régionale en matière agricole avait à tenir compte de compétences réservées à l'autorité fédérale: avis 32.235/VR/3, donné le 26 mars 2002 sur un projet devenu l'arrêté royal du 20 décembre 2002 modifiant l'arrêté royal du 15 février 1995 portant des mesures spéciales en vue de la surveillance épidémiologique et de la prévention des maladies de porcs à déclaration obligatoire; 32.236/VR/3, donné le 26 mars 2002 sur un projet devenu l'arrêté royal du 20 décembre 2002 modifiant l'arrêté royal du 28 février 1999 portant des mesures spéciales en vue de la surveillance épidémiologique et de la prévention des maladies de bovins à déclaration obligatoire; 32.237/VR/3, donné le 26 mars 2002 sur un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du 3 mai 1999 portant le règlement organique des Services vétérinaires"; 32.657/VR/3, donné le 26 mars 2002 sur un projet devenu l'arrêté royal du 19 décembre 2002 modifiant l'arrêté royal du 23 mai 2000 portant des dispositions particulières concernant l'acquisition, la détention d'un dépôt, la prescription, la fourniture et l'administration de médicaments destinés aux animaux par le médecin vétérinaire et concernant la détention et l'administration de médicaments destinés aux animaux par le responsable des animaux.

.../...

2/ aux normes et à leur contrôle relatifs à la santé et au bien-être des animaux, ainsi qu'à la qualité des produits d'origine animale en vue d'assurer la sécurité de la chaîne alimentaire;

3/ aux mesures de remplacement de revenus en cas de cessation anticipée de l'activité d'agriculteurs plus âgés;

4/ au Bureau d'intervention et de restitution belge, étant entendu que les régions disposent en son sein d'une représentation garantie et significative.

L'accord des gouvernements régionaux concernés est requis pour les mesures de l'autorité fédérale en matière de bien-être des animaux lorsque ces mesures ont une incidence sur la politique agricole».

En vertu de cette disposition, les régions se sont vu attribuer une compétence de principe en matière de politique agricole [(4)]. Toutefois cette compétence doit s'exercer dans le respect des compétences fédérales en matière de bail.

5. Il convient de déterminer l'étendue de la compétence fédérale en cette matière à la lumière de la jurisprudence de la Cour d'arbitrage et des avis de la section de législation du Conseil d'État.

Dans leur avis 30.228/VR, donné le 26 septembre 2000, sur une proposition d'ordonnance "relative aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale", les chambres réunies de la section de législation, après un rappel des avis antérieurs de la section abordant la question de la délimitation de la compétence régionale en matière de logements affectés à la location, la réexaminent en fonction des arrêts de la Cour d'arbitrage n[os] 73/98 du 17 juin 1998 et 40/99 du 30 mars 1999:

«4. Depuis que ces avis ont été rendus, la Cour d'arbitrage a eu l'occasion de se prononcer, dans deux affaires, sur la compétence des régions en ce qui concerne les normes relatives aux logements mis en location.

Il a déjà été rappelé plus haut que la Cour d'arbitrage a reconnu en l'espèce que le législateur régional peut, en principe, exercer ses compétences à l'égard d'une catégorie de logements qu'il détermine, par exemple à l'égard des logements mis en location (voir ci-dessus, n/ 2). La Cour a ajouté que "l'exercice de ces compétences ne porte pas atteinte au pouvoir de l'autorité fédérale de régler les rapports contractuels entre le preneur et le bailleur lors de la location d'un bien, l'incidence des dispositions en cause sur le régime contractuel demeurant de la compétence de cette autorité» [(5)].

---

(4) *Note 3 de l'avis cité:* C.E., avis 32.235/VR/3, 32.236/VR/3 et 32.657/VR/3, précités; voir G. Craenen, "De bevoegdheidsverdeling inzake landbouw en zeevisserij, buitenlandse handel en ontwikkelingssamenwerking", in A. Alen (éd.), *De vijfde staatshervorming van 2001*, Brugge, Die Keure, 2002, (121) 124.

(5) *Note 4 de l'avis cité*: Note 12 de l'avis: Cour d'arbitrage, 17 juin 1998, n/ 73/98, cons. B.7.3; Cour d'arbitrage, 30 mars 1999, n/ 40/99, cons. B.8.3.

5. Tenant compte, notamment, de la jurisprudence précitée de la Cour d'arbitrage, le Conseil d'État juge qu'il est nécessaire de soumettre la problématique de la compétence des régions à un nouvel examen. Le Conseil d'État souhaite, à cette occasion, rechercher explicitement un règlement qui, du point de vue de la délimitation des compétences respectives de l'autorité fédérale et des régions, observe au mieux le principe de la sécurité juridique.

Le Conseil d'État maintient son point de départ: en vertu de leur compétence en matière de logement, les régions peuvent imposer des normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des logements. Dans l'exercice de cette compétence, elles peuvent imposer des normes en ce qui concerne l'état d'un bien destiné en particulier à la location. Tant que ces normes portent sur le logement, et pas sur les rapports contractuels entre le bailleur et le locataire, les régions n'empiètent pas sur les compétences de l'autorité fédérale.

Les normes fixées par les régions peuvent éventuellement avoir une incidence sur la mesure dans laquelle un bien peut être légalement loué ou mis en location. Les contrats de location doivent non seulement être conformes aux règles spécifiques du droit locatif, mais aussi aux autres règles d'ordre public ou de droit impératif. Sur ce plan, aucune exception ne peut être faite en ce qui concerne les règles fixées par les autorités régionales dans les limites de leurs sphères de compétences respectives. Le cas échéant, les régions peuvent d'ailleurs estimer que les règles qu'elles ont édictées sont d'une importance telle qu'elles peuvent prévoir des sanctions pénales ou administratives en cas de non-respect de celles-ci.

En vertu de sa compétence résiduelle en matière de location de biens, il appartient à l'autorité fédérale de régler les répercussions des règles, fixées par les régions en matière de logement, sur les rapports contractuels entre le bailleur et le locataire. L'autorité fédérale peut choisir de n'édicter aucune règle particulière à ce sujet, auquel cas le droit commun continuera à s'appliquer (en ce qui concerne la conséquence de la méconnaissance d'une règle d'ordre public ou de droit impératif pour la validité d'un contrat). L'autorité fédérale peut également choisir d'édicter des règles particulières, dérogeant au droit commun. En tout état de cause, l'autorité fédérale devra tenir compte des restrictions qui découlent du principe de proportionnalité en ce qui concerne l'exercice de sa compétence. Ainsi, elle ne pourra pas neutraliser la portée d'une réglementation régionale en disposant, par exemple, qu'un contrat conclu en violation des normes régionales est pleinement valable.

6. Certaines dispositions de la proposition soumise pour avis peuvent désormais être examinées à la lumière des principes exposés plus haut.

6.1. Selon l'article 4, alinéa 1er, de la proposition, le bailleur d'un logement doit être titulaire d'un permis de location avant toute mise en location de ce logement. Ce permis de location est délivré par la commune concernée (article 4, alinéa 2), sur présentation d'une attestation démontrant que le logement remplit les conditions fixées par l'ordonnance proposée (article 6, alinéa 1er) [...].

Par conséquent, le permis de location est requis avant la mise en location du logement. Il vise à garantir que le logement remplit les normes fixées dans l'ordonnance proposée. En soi, l'imposition de la condition de l'obtention d'un permis n'implique pas de règlement des relations contractuelles entre le bailleur

et le locataire. Le permis de location est d'ailleurs propre au logement et pas au bailleur [6].

Bien que la condition de l'obtention d'un permis de location implique une restriction du droit du propriétaire de mettre un bien en location, l'imposition d'une telle condition relève de la compétence de la région.

6.2. L'article 4, alinéa 2, de la proposition dispose qu'un logement destiné à être loué doit remplir certaines conditions. Sous réserve des observations formulées ci-dessous au sujet de l'un des critères minimaux (observation 6.3), ces conditions s'avèrent se rapporter à la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité du logement. Elles relèvent dès lors de la compétence de la région.

[...]

6.3. L'une des conditions minimales que doit remplir le logement mis en location concerne «la description et le décompte des charges et des frais relatifs à l'occupation du logement» (article 5, alinéa 2, quatrième tiret).

Cette disposition ne porte pas sur l'état du logement, mais bien sur la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire. Elle n'est donc pas de la compétence de la région.

Pour que le législateur régional puisse néanmoins adopter une telle disposition, il est indispensable qu'elle soit «nécessaire», au sens de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, en vue de l'exercice de sa compétence en matière de logement. Les développements de la proposition soumise pour avis ne démontrent pas cette nécessité, et le Conseil d'État ne voit pas non plus en quoi elle pourrait consister. D'ailleurs, cette matière est déjà réglée à l'article 1728*ter* du Code civil.

Par conséquent, la disposition figurant à l'article 5, alinéa 2, quatrième tiret, doit être omise.

---

(6) *Note 5 de l'avis cité:* Note 14 de l'avis: l'article 8 de la proposition dispose qu'en cas de cession d'un immeuble à un nouveau propriétaire, le permis de location existant doit être adapté.

6.4. L'article 7, alinéa 1er, de la proposition comprend des règles concernant la manière dont l'offre de mise en location d'un logement est rendue publique.

Cette disposition ne se rapporte pas non plus à l'état du logement mais bien à la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire. Pour des raisons identiques à celles exposées ci-dessus, cette disposition ne relève pas de la compétence du législateur régional (voir observation 6.3).

Ce constat vaut également pour l'obligation de mentionner les références du permis de location délivré. En effet, il appartient à l'autorité fédérale de déterminer les répercussions qu'aura le caractère obligatoire d'un permis de location sur les relations (pré-)contractuelles entre le bailleur et le locataire. Pour que le législateur régional puisse néanmoins imposer cette obligation, il devrait être démontré qu'elle est «nécessaire», au sens de l'article 10 de la loi spéciale.»

La jurisprudence de la Cour d'arbitrage, à laquelle se réfère l'avis de la section de législation reproduit ci-avant, a été confirmée par les arrêts n/ 67/2003 du 14 mai 2003 et n/ 61/2004 du 31 mars 2004.

7. Il résulte de ce qui précède que l'exercice des compétences régionales ne peut porter atteinte au pouvoir de l'autorité fédérale de déterminer les obligations contractuelles du preneur et du bailleur.

Or la fixation impérative du montant des fermages constitue un élément essentiel de la réglementation de ces obligations.

8. L'instauration d'un régime impératif de limitation des fermages qui impose dans les relations contractuelles résultant du bail à ferme le respect de fermages maxima, par ailleurs sanctionné par un régime juridique particulier (7), demeure en conséquence une compétence de l'autorité fédérale.

L'avant-projet excède donc les compétences du législateur régional. Il ne sera pas examiné plus avant".

3.2. Il ressort de l'avis 39.015/VR précité que l'autorité fédérale demeure compétente pour régler la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire.

En ce qui concerne le présent projet d'arrêté, comme la superficie maximale de rentabilité est un élément à prendre en considération pour apprécier la validité de la résiliation du bail à ferme, il faut en conclure que la détermination de ces superficies maximales de rentabilité relève de la compétence de l'autorité habilitée à régler la relation

(7) *Note 6 de l'avis cité:* article 5 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages.

contractuelle entre le bailleur et le preneur, en l'occurrence l'autorité fédérale [8]. Le projet échappe par conséquent à la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale.

3.3. Cette conclusion n'est pas modifiée par l'article 44*bis*, § 4, de l'accord de coopération du 18 juin 2003 entre l'État fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant l'exercice des compétences régionalisées dans le domaine de l'agriculture et de la pêche, inséré par l'accord de coopération du 27 octobre 2006, selon lequel chaque gouvernement régional fixe les superficies maximales prévues par l'article 12.7 de la loi sur le bail à ferme. En effet, un accord de coopération ne peut impliquer un échange, un abandon ou une restitution de compétences [9]. Au demeurant, vu l'article 92*bis*, § 1er, alinéa 3, de la loi spéciale du 8 août 1980, l'article 44*bis*, § 4, de l'accord de coopération du 18 juin 2003 ne peut avoir d'effet faute d'avoir reçu l'assentiment des législateurs compétents [10].

3.4. Après que les chambres réunies de la section de législation eurent donné l'avis 39.015/VR précité, la Cour constitutionnelle a été saisie de la question préjudicielle de savoir si les articles 17 et 31 du décret de la Région flamande du 4 avril 2003 relatif aux minerais de surface ne violent pas les règles, fixées par la Constitution ou en vertu de celle-ci, qui fixent les compétences respectives de l'autorité fédérale et des régions. Les dispositions visées du décret prévoient notamment la possibilité de résilier des baux à ferme en cours, afin de pouvoir utiliser les parcelles concernées aux fins d'extraction.

---

(8) Voir en ce sens l'avis 43.941/4/VR du 22 janvier 2008 sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "fixant temporairement les superficies maximales de rentabilité visées par la législation sur le bail à ferme" et l'avis 47.968/3 sur un arrêté du Gouvernement flamand "houdende vaststelling van de maximale rentabiliteitsoppervlakten, vermeld in de pachtwetgeving".

(9) Cour constitutionnelle, n/ 17/94, 3 mars 1994, B.5.3. Voir également, Cour constitutionnelle, n/ 101/2001, 13 juillet 2001, B.3.1. à B.3.5. Dans ce sens également, en ce qui concerne des dispositions analogues à celles du présent projet, l'avis 43.941/4/VR du 22 janvier 2008, point II.2.

(10) Cet assentiment est requis dès lors que la disposition comporte une délégation aux gouvernements régionaux et concerne donc une matière relevant de la compétence des législateurs.

Dans l'arrêt n/ 87/2006 du 24 mai 2006, la Cour constitutionnelle a répondu négativement à cette question préjudicielle en s'appuyant sur la considération suivante:

> «Sans qu'il soit nécessaire de vérifier si la compétence des régions en matière de richesses naturelles implique également la compétence d'édicter, en ce qui concerne la cessation des baux à ferme dans de telles zones en vue de l'exploitation de ces parcelles, une réglementation dérogatoire au droit commun ou si la compétence en matière de politique agricole attribuée aux régions par l'article 6, § 1er, VI, de la loi spéciale du 8 août 1980 leur permet de régler le bail à ferme, la Cour constate qu'il est satisfait en l'espèce aux conditions requises pour l'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Ainsi que l'exposent les travaux préparatoires du décret en cause (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2002-2003, n/ 1486/1, pp. 7, 13 et 14), la réglementation a pu être jugée nécessaire, la matière se prête à une réglementation différenciée et l'incidence des dispositions en question sur la législation sur le bail à ferme est marginale» (11).

Le Conseil d'État ne peut que constater que la Cour constitutionnelle n'a pas tranché la question de savoir si la compétence que l'article 6, § 1er, V, de la loi spéciale du 8 août 1980 attribue aux régions en matière de politique agricole leur permet de régler le bail à ferme. Dans ces circonstances, le Conseil d'État ne voit pas de raison de revenir sur sa position (observation 3.2).

EXAMEN DU TEXTE

4. Il résulte de ce qui précède que le Conseil d'État, section de législation, juge que l'arrêté en projet excède la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans l'hypothèse où le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, vu l'incertitude concernant la répartition des compétences en matière de politique agricole (voir l'observation 3.4), estimerait que l'arrêté en projet peut néanmoins être adopté, on formulera encore les observations suivantes.

4.1. L'avis de l'Inspecteur des Finances date du 24 mars 2009, et non du 24 mars 2010. Dès lors, on remplacera le millésime "2010" par le millésime "2009" au cinquième alinéa du préambule (qui devient le troisième alinéa).

4.2. Selon l'article 3, l'arrêté dont le projet est à l'examen produit ses effets le 25 novembre 2007.

---

(11) Cour constitutionnelle, 24 mai 2006, n/ 87/2006, B.7.

Il y a lieu d'observer à cet égard que c'est sous certaines conditions seulement que l'attribution d'un effet rétroactif à des arrêtés peut être réputée admissible. C'est le cas si l'effet rétroactif s'appuie sur un fondement légal, s'il se rapporte à une règle qui, dans le respect du principe d'égalité, accorde des avantages ou dans la mesure où il s'impose pour assurer la continuité ou le bon fonctionnement de l'administration et ne porte pas atteinte, en principe, à des situations acquises.

Le projet à l'examen peut avoir pour effet de compromettre la validité des congés donnés précédemment. Dès lors, la rétroactivité ne paraît pas pouvoir s'inscrire dans l'une des hypothèses énumérées.

4.3. Sa signature doit être précédée de la date à laquelle l'arrêté sera effectivement adopté et pas, par conséquent, par la date du 25 avril 2010.

La chambre était composée de

Messieurs	P. LEMMENS,	président de chambre,
	J. SMETS, B. SEUTIN,	conseillers d'État,
	H. COUSY, J. VELAERS,	assesseurs de la section de législation,
Madame	G. VERBERCKMOES,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. P. T' KINDT, auditeur adjoint.

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

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

G. VERBERCKMOES P. LEMMENS