

Vlaams Pachtdecreet

Auteurs: Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW

Uitgave: juni 2024

Document uitgegeven door Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

*Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **januari 2024** die alle vorige vervangt.*

1 INHOUD

2 ONDERWERP 5

2.1	BEGRIIP PACTH	5
2.2	RELEVANTIE VAN HET GEMEEN HUURRECHT	5
2.3	TOEPASSINGSGEBIED PACTHDECREET	5
2.3.1	Het toepassingsgebied	5
2.3.2	De uitzonderingen	6
2.4	DWINGEND KARAKTER	7

3 VOOR HET SLUITEN VAN DE OVEREENKOMST 9

4 HET SLUITEN VAN DE PACTHOVEREENKOMST 10

4.1	VORM EN VERPLICHTE VERMELDINGEN	10
4.1.1	Verplicht schriftelijk	10
4.1.2	geschrift ontbreekt	11
4.2	DE PLAATSBSCHRIJVING.....	12
4.3	PRIJS EN LASTEN	12
4.3.1	prijs	12
4.3.2	Geen indexering, wel herziening	13
4.3.3	Kosten en lasten	13

5 TIJDENS DE OVEREENKOMST¹⁴

5.1	GEBRUIK VAN HET GOED.....	14
5.2	OVERLIJDEN	15
5.3	ONDERPACTH EN PACTHOVERDRACHT	16
5.4	RECHT VAN VOORKOOP	16
5.4.1	Praktische uitwerking	17
5.4.2	Overdracht van recht van voorkoop	18
5.4.3	bij verschillende pachters	18
5.4.4	uitzonderingen	18
5.4.5	sancties	19

6 DUUR EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST 21

6.1	DUUR EN VERLENGING.....	21
6.2	OPZEGGING DOOR DE PACTHER OF IN ONDERLINGE OVEREENKOMST	21

6.3	OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER	21
6.3.1	opzegging aan het einde van de pachtijd	21
6.3.2	Opzegging ten allen tijde	23
6.3.3	enige bijzondere periodes en opzegmogelijkheden	24
6.3.4	Opzeggingstermijn	25
6.4	HOE OP TE ZEGGEN.....	25
7	NA DE PACT 27	
7.1	VERGOEDINGEN DIE TOEKOMEN AAN DE PACTER	27
7.2	OVERGANG OP DE VOLGENDE PACTER	28
7.3	INDIEN DE REDEN TOT OPZEGGING NIET IS GERESPECTEERD.....	28

2 ONDERWERP

2.1 BEGRIP PACTH

Het pachtdecreet geeft net als de oude pachtwet helaas geen definitie van het begrip Pacht.

In de rechtsleer geldt volgende definitie:

“Pacht is de overeenkomst tussen bekwame partijen waarbij de een, verpachter genoemd, zich verbindt de andere partij, pachter genoemd, het genot te laten hebben van onroerende, voor landbouwbedrijf bestemde goederen, gedurende een zekere tijd, tegen een bepaalde prijs, die de pachter aangaat te betalen.”

Het gaat dus in essentie om de verhuur van voor de landbouw bestemde gronden en/of gebouwen.

2.2 RELEVANTIE VAN HET GEMEEN HUURRECHT

Pacht is luidens de definitie een vorm van huur. Het Burgerlijk Wetboek (BW) definieert huur van goederen als “een contract waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd, en tegen een bepaalde prijs, die de laatstgenoemde zich verbindt te betalen”.

De algemene regels omtrent huur van goederen zijn opgenomen in Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, met andere woorden in de artikelen 1713 tot en met 1762 OBW. Deze regels vormen het zogenaamde “gemeen huurrecht”. Zij zijn in beginsel van toepassing op iedere vorm van huur. Dit tenzij een meer specifieke wet anders bepaalt.

Voor ieder element omtrent een pachtovereenkomst waarover het pachtdecreet niets specifiek zegt is dus terug te vallen op dit gemeen huurrecht. Waar daarentegen het pachtdecreet bepalingen bevat die afwijken van het gemeen huurrecht, heeft het pachtdecreet voorrang.

2.3 TOEPASSINGSGBIED PACTHDECREET

2.3.1 HET TOEPASSINGSGBIED

Het toepassingsgebied van de pachtwet wordt afgeleid in artikel 4.

De essentie van pacht is de verhuur van voor landbouw bestemde gronden en/of gebouwen. Het decreet is dan ook in de eerste plaats van toepassing op de pacht van onroerende goederen die door de pachter hoofdzakelijk gebruikt worden in diens landbouwbedrijf, met uitzondering van bosbouw. Deze bestemming ten gunste van het landbouwbedrijf kan zowel vanaf ingentreding door de pachter gelden, als in de loop van de pachtijd ontstaan door een overeenkomst tussen de partijen.

Daarnaast is het pachtdecreet echter ook van toepassing op de situatie waarin onroerende goederen worden in gebruik genomen in de pachter zijn landbouwbedrijf door vestiging van een vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor een bepaalde duur, of door vestiging van een erfpachtrecht door middel van een erfpachtrecht gedurende minder dan 27 jaar. De wet voegt hier nog aan toe dat in deze laatste gevallen het gemeen recht van vruchtgebruik respectievelijk van erfpacht niet van toepassing is. Deze regeling werd ingevoerd om te vermijden dat via een kortdurende erfpacht of kortdurend vruchtgebruik de regels van het pachtdecreet zouden worden ontweken.

2.3.2 DE UITZONDERINGEN

Op het toepassingsgebied van het pachtdecreet bestaan ook uitzonderingen. Deze zijn opgenomen in artikel 5. Dit zijn dus overeenkomsten die normaal gezien als een pachtovereenkomst moeten worden beschouwd, maar die de wetgever uitdrukkelijk van het toepassingsgebied van de pachtwetgeving uitsluit.

Het gaat om:

- 1° de pacht van onroerende goederen die volledig onafhankelijk van een landbouwbedrijf gebruikt worden voor een industriële vetmesterij of een industriële fokkerij;
- 2° cultuurcontracten¹;
- 3° overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst;
- 4° overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of vruchtgebruiker, als daarin bedongen is dat die eigenaar of vruchtgebruiker een aanzienlijk aandeel zal hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zal inbrengen van het materieel en de veestapel, alsook van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden;
- 5° overeenkomsten tot oprichting van een erkende landbouwonderneming, zoals vermeld in Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarop het pachtdecreet normaal van toepassing zou zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;
- 6° overeenkomsten die betrekking hebben op de fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden;
- 7° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

- a) het voorwerp van de overeenkomst betreft een gebruik van maximaal drie jaar;

¹ Dit zijn “overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit, en waardoor de exploitant van gronden en weiden die worden gebruikt in zijn of haar landbouwbedrijf, na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt tegen betaling aan een derde afstaat”.

- b) de exploitant van gronden die worden gebruikt in zijn landbouwbedrijf staat na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde af;
- c) de teelt is een meerjarige teelt van maximaal drie jaar;
- d) de teelt komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst;
- e) de overeenkomst werd niet voorafgegaan door een identieke overeenkomst;

8° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

- a) de overeenkomst heeft betrekking op grond die op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten, niet verpacht is;
- b) de grond ligt volledig in een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bosgebied” of “natuurgebied”, of ligt volledig in een gebied dat op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg is aangeduid als “bosgebied”, “groengebied”, “natuurgebied”, “natuurgebied met wetenschappelijke waarde”, “natuurontwikkelingsgebied” of “natuurreservaat”;
- c) de grond maakt deel uit van een terrein dat beheerd wordt overeenkomstig artikel 16sexies van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- d) de uitsluiting van de toepassing van dit decreet is uitdrukkelijk in de overeenkomst vermeld.

2.4 DWINGEND KARAKTER

Dwingend recht betekent dat een regel ertoe strekt om een bepaalde partij te beschermen, en dat er dus niet ten nadele van die partij mag van worden afgeweken.

Het Pachtdecreet is in beginsel een regeling van dwingend recht ter bescherming van landbouwers. In beginsel kan dus niet van het decreet worden afgeweken in hun nadeel, maar wel in hun voordeel.

Deze beschermende werking wordt omtrent de vrijheid van de pachter om het goed te exploiteren nog eens specifiek bevestigd in artikel 32. Dit luidt:

“Voor niet-bestaande wordt gehouden, elk beding dat:

- 1° de vrijheid van de pachter over de wijze van bebouwing van de gepachte grond beperkt;
- 2° de vrijheid van de pachter over de beschikking over de producten van het landbouwbedrijf beperkt;
- 3° de pachter verbiedt andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

In afwijking van het eerste lid zijn de volgende bedingen geldig:

1° de bedingen over de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, die gelijkwaardig is aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond;

2° de bedingen die het recht van beschikking over de stalrest gedurende de pacht beperken;

3° de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft;

4° de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

De pachter kan gebouwen, werken of beplantingen die de vrijheid van bebouwing hinderen, wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, of, bij gebrek daaraan, met de machtiging van de rechter.

De machtiging, vermeld in het derde lid, kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding die gelijk is aan de geleden schade.

In afwijking van het derde lid kan de rechter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen.”

Uit de memorie van toelichting blijkt echter dat sommige bepalingen ertoe strekken om beide partijen te beschermen, of zelfs tot bescherming van de verpachter. Een voorbeeld van een regel die beide partijen beschermt is de verplichting om een plaatsbeschrijving op te maken. Een voorbeeld van een bepaling ter bescherming van de verpachter is het verbod op onderverpachting. Van het eerste type regel zal helemaal geen afwijking mogelijk zijn. Van het tweede type zal geen afwijking ten nadele van de verpachter mogelijk zijn.

Het dwingende karakter van het Pachtdecreet wordt verder onderbouwd door artikel 73. Dit luidt:

“Elke rechtshandeling, elk geheel van rechtshandelingen en elk nalaten van een handeling die louter tot doel hebben om de toepassing van dit decreet of een van de bepalingen van dit decreet te ontwijken, zullen niet kunnen worden tegengeworpen aan degene die door dit decreet wordt beschermd.”

Dit artikel strekt ertoe om het onmogelijk te maken de pachtdecreet te omzeilen. Luidens de memorie is de voornaamste omzeiling die het artikel beoogt onmogelijk te maken het omzeilen van het verbod op onderpacht door opeenvolgende cultuurcontracten. Een ander voorbeeld is de verkoop van verpachte en niet-gepachte goederen samen, waarbij de koopprijs van de gepachte goederen heel hoog wordt gezet en die van de niet-gepachte goederen als compensatie erg laag. Deze techniek strekt er dan toe om het voorkeepsrecht van de pachter uit te schakelen. Een pachter zou zo namelijk bij uitoefening van zijn voorkeepsrecht een veel te hoge prijs betalen.

3 VOOR HET SLUITEN VAN DE OVEREENKOMST

Het pachtdecreet bevat, anders dan bijvoorbeeld het woninghuurdecreet, geen bijzondere bepalingen die de verpachter verplichten om bij het te pacht stellen van het goed bepaalde vermeldingen te doen, zoals prijs of kosten.

Er zijn evenmin bijzondere bepalingen omtrent welke informatie de verpachter kan vragen van de kandidaat pachter.

4 HET SLUITEN VAN DE PACHTOVEREENKOMST

4.1 VORM EN VERPLICHTE VERMELDINGEN

4.1.1 VERPLICHT SCHRIFTELIJK

Luidens artikel 6 Pachtdecreet moet de pachtovereenkomst verplicht op geschrift worden opgesteld.

Wanneer één van de partijen weigert om de overeenkomst op geschrift te stellen, zal de andere partij haar eerst per beveiligde zending in gebreke moeten stellen. Dertig dagen na ingebrekestelling kan zij de andere partij voor de rechter laten dwingen om een overeenkomst op geschrift te stellen of aan te vullen.

Indien dit op schrift stellen gebeurt op vraag van de pachter, dan ontstaat een nieuwe pacht van negen jaar. Deze termijn begint te lopen wanneer het vonnis in kracht van gewijsde gaat. Dit is normaal genomen een maand nadat het is betekend.

Gebeurt het op vraag van de verpachter, dan kan de rechter de pacht ontbinden wanneer dit in de ingebrekestelling is gevorderd.

Het decreet bepaalt ook wat in de pachtovereenkomst moet staan, te weten:

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan hieraan worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor rechtspersonen:

1) de maatschappelijke naam;

2) de maatschappelijke zetel;

3) het ondernemingsnummer; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dat in de pachtovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan op de akte;

4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de begindatum van de pacht;

3° de duur van de pacht, indien een bepaalde duur is overeengekomen, of de duur van de eerste pachtperiode;

4° de kadastrale aanduiding van de percelen, onder vermelding van minstens de gemeente, de afdeling, de sectie en het perceelnummer;

5° het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, alsook de landbouwtreek waarin elk perceel ligt;

6° de pachtprijs;

7° de wijze waarop de pachtprijs kan worden betaald en desgevallend het rekeningnummer waarop de pachtprijs moet worden voldaan.

4.1.2 GESCHRIFT ONTBREEKT

Indien partijen de verplichting niet zijn nagekomen om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, kan de pachter het bestaan van een pachtovereenkomst bewijzen met alle middelen van recht, inclusief getuigen en vermoedens.

Een bijzonder bewijsmiddel dat de pachter ter zijner beschikking heeft bestaat in het voorleggen van een persoonlijk aanbod tot betaling. Dit aanbod kan concreet gebeuren per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel; of door overschrijving of storting door bemiddeling van een bank op de rekening van de verpachter.

Eens hij dit aanbod heeft gedaan moet de pachter hiervan binnen de vijftien kalenderdagen op één van volgende manieren een bevestigingsbrief sturen:

1° een aangetekende brief;

2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° een gerechtsdeurwaardersexploot; of

4° elke andere door de Vlaamse Regering toegestane betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

De bevestigingsbrief moet minstens volgende zaken vermelden:

1° het woord "pacht";

2° het jaar waarop de betaling betrekking heeft;

3° dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter.

Het bestaan van een pacht zal dan bewezen zijn tenzij de eigenaar binnen de zes maanden een oproep in verzoening doet voor de bevoegde rechter. Dit is concreet de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is.

4.2 DE PLAATSBESCHRIJVING

De opmaak van de plaatsbeschrijving wordt behandeld in artikel 7 Pachtdecreet.

Voor de ingenottreding van de pachter, of uiterlijk vier maanden na de ingenottreding van de overnemer aan wie de pacht is overgedragen, maken de partijen een plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Die plaatsbeschrijving wordt als bijlage bij de schriftelijke pachtovereenkomst gevoegd.

De plaatsbeschrijving is tegensprekelijk, omstandig en gedetailleerd. Ze omschrijft zo nauwkeurig mogelijk de staat van het goed bij de aanvang van de pachtovereenkomst.

Deze omschrijving schept rechtszekerheid voor beide partijen. Zij stelt namelijk de toestand vast waarin de pachter het goed moet teruggeven, met uitzondering van datgene dat door overmacht is tenietgegaan of beschadigd. Bij ontstentenis van plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat de pachter het goed ontving in de staat waarin hij het teruggeeft. De eigenaar kan hiervan wel tegenbewijs leveren.

Als de partijen het onderling niet eens worden over de plaatsbeschrijving, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.

In geval van pachtoverdracht wordt de plaatsbeschrijving opgemaakt tussen de overdrager, de overnemer en de verpachter.

Ook voor de plaatsbeschrijving maakt de Vlaamse regering een modeldocument op.

4.3 PRIJS EN LASTEN

4.3.1 PRIJS

Pacht is een vorm van huur. Dit betekent dat het genot van een goed wordt verstrekt tegen een bepaalde prijs.

In het geval van pacht mag de prijs alleen in geld worden voldaan. Meer bepaald mag de pacht dus niet geheel of gedeeltelijk worden voldaan in natura in de vorm van diensten of van opbrengsten van de exploitatie van het verpachte goed.

De bepaling van de prijs staat partijen niet vrij. De Vlaamse regering voert immers een pachtprizencommissie in die maximale toegestane prijzen bepaalt. Deze worden berekend door het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen te vermenigvuldigen met een door de pachtprizencommissie te bepalen coëfficiënt.

De coëfficiënt wordt vastgesteld voor drie jaar. Voor het verstrijken van iedere driejarige termijn stelt de pachtprizencommissie een nieuwe maximumcoëfficiënt op. Criteria waarop zij de ontwikkeling van deze coëfficiënt baseert zijn de ontwikkeling van de rendabiliteit van bedrijven in de betreffende streek, en de evolutie van de grondprijzen.

De op deze manier berekende prijzen kunnen wanneer de overeenkomst is opgesteld bij authentieke akte overeenkomstig volgende modaliteiten worden verhoogd:

1° met 36 procent voor gronden en met 18 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 18 jaar bedraagt;

2° met 42 procent voor gronden en met 21 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 21 jaar bedraagt;

3° met 48 procent voor gronden en met 24 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 24 jaar bedraagt; en

4° met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 25 jaar of meer bedraagt.

Na afloop van deze eerste periode wordt de prijs dan wel tot het normale maximumbedrag teruggebracht.

4.3.2 GEEN INDEXERING, WEL HERZIENING

Pachtprijzen zijn gebonden aan een maximumprijs, en kunnen dus niet zomaar worden geïndexeerd.

Daarentegen kunnen partijen wel herziening van de prijs vragen wanneer die afwijkt van de maximaal toegestane prijs. Dit zal ook het geval zijn wanneer na verloop van drie jaar de coëfficiënt wijzigt.

Als de pachtprijs de maximaal toegestane prijs overschrijdt, dan wordt deze tot het maximale bedrag teruggebracht. Daarnaast kan de pachter terugbetaling vorderen van het teveel betaalde voor vijf jaar teruggaand in de tijd.

Als daarentegen de verpachter herziening vraagt, dan heeft dit enkel gevolgen voor de toekomst.

4.3.3 KOSTEN EN LASTEN

De pachter kan niet worden verplicht tot het dragen van belastingen, kosten en lasten met betrekking tot het goed. Hierop bestaan twee uitzonderingen.

De eerste uitzondering zijn kosten verbonden met het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het gepachte goed bevinden. Deze kosten hangen immers samen met de dagdagelijkse exploitatie van het erf.

De andere uitzondering zijn belastingverhogingen wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht. Daar het de keuze van de pachter is om deze zaken aan te brengen, zou het onbillijk zijn dat de verpachter de fiscale meerlast moet dragen.

5 TIJDENS DE OVEREENKOMST

5.1 GEBRUIK VAN HET GOED

In het algemeen is de verhuurder verplicht om aan een huurder het goed te leveren en hem het rustig genot te laten (1719 OBW), en is de huurder verplicht om het goed te gebruiken als een goed huisvader (1728 OBW). Het pachtdecreet bevat een aantal bepalingen die deze regel meer specifiek uitwerken.

Gezien de pachter van het goed het genot moet kunnen hebben en zijn landbouwactiviteit naar eigen inzicht moet kunnen voeren, is ongeldig ieder beding dat:

- 1° de vrijheid van de pachter over de wijze van bebouwing van de gepachte grond beperkt;
- 2° de vrijheid van de pachter over de beschikking over de producten van het landbouwbedrijf beperkt; of
- 3° de pachter verbiedt andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

Zoals steeds is ook deze regel aan uitzonderingen gebonden. Deze bevorderen de plicht om het goed in goede staat terug te geven. Bijgevolg zijn wel geldig:

- 1° de bedingen over de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, die gelijkwaardig is aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond;
- 2° de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken;
- 3° de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft;
- 4° de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

De pachter mag ook werken uitvoeren of gebouwen oprichten en deze terug verwijderen. Hij moet echter wel het goed in de oorspronkelijke toestand teruggeven en eventuele schade vergoeden.

Indien het goed door de werken en bebouwingen uitgaande van de pachter een waardevermeerdering heeft verkregen moet de verpachter ook deze waardevermeerdering vergoeden. Als de verpachter of vruchtgebruiker schriftelijk met de werken heeft ingestemd of als de rechter er machtiging toe heeft gegeven mag de vergoeding niet minder zijn dan de kost die de pachter maakte, voor zover zij nog niet zijn afgeschreven. De afschrijving wordt forfaitair begroot op 4% per jaar.

Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, mag deze vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als de pacht uitsluitend om gewichtige redenen een einde neemt op initiatief van de pachter, heeft die pachter ook recht op de genoemde vergoeding.

Als zekerheid voor zijn schuldvordering kan de pachter op zijn kosten een hypotheek vestigen op het pachtgoed. Deze krijgt voorrang op bestaande voorrechten en hypotheeken ten belope van de waardevermeerdering van het pachtgoed.

De pachter mag evenmin bomen planten of andere aanplantingen verrichten, tenzij om te vervangen van wat er stond of met toestemming van de verpachter. Uitzondering hierop zijn laagstammige fruitbomen op een terrein van minstens 50 are in een streek waar dit gebruikelijk is en op een plaats waar dit aan een bestaande aanplanting grenst en nuttig is met oog op de rationele bedrijfsvoering.

Als een aanplanting die regelmatig is verricht heeft geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en de pacht op initiatief van de verpachter een einde neemt voor de aanplanting achttien jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding die gelijk is aan die waardevermeerdering. Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als een aanplanting die regelmatig is verricht heeft geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter die gelijk is aan die waardevermindering.

Als de pachter het gepachte goed niet voorziet van de dieren en het gereedschap die nodig zijn voor het landbouwbedrijf, als hij met de bebouwing ophoudt, als hij bij de bebouwing niet als een voorzichtig en redelijk persoon handelt, als hij het gepachte goed voor een ander doel aanwendt dan dat waarvoor het bestemd was of als hij, in het algemeen, op ernstige wijze de bepalingen van de pachtovereenkomst schendt en er daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan de verpachter, naargelang de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden.

De pachter is dan gehouden tot schadevergoeding, doch strafbedingen en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarden zijn nietig.

5.2 OVERLIJDEN

Bij overlijden van één van de partijen loopt de pacht normaal genomen gewoon door.

De verpachter kan evenwel bedingen dat hij de pacht kan opzeggen wanneer de pachter overlijdt zonder bevoorrechte familieleden na te laten. Hij moet dit recht dan uitoefenen binnen het jaar na overlijden, met een opzeggingstermijn van minstens twee jaar.

Als de rechtverkrijgenden van de overledene de pacht verder zetten brengen zij de verpachter binnen de drie maanden op de hoogte wie van hen de pacht verder zet. Indien zij bevoorrechte rechtverkrijgenden zijn, dan brengt dit pachtvernieuwing mee vanop de dag van overlijden, onder dezelfde voorwaarden als bij overdracht aan bevoorrechte familieleden.

Wanneer de verpachter overlijdt brengen zijn erfgenamen binnen de drie maanden de pachter op de hoogte.

5.3 ONDERPACHT EN PACHTOVERDRACHT

In afwijking van het gemeen huurrecht mag de pachter het goed niet in onderpacht geven of de pacht overdragen, tenzij met toestemming van de verpachter. Uitzondering hierop is onderpacht of overdracht aan bevoorrechtte familieleden.

In ieder geval eindigt onderpacht ten laatste op hetzelfde moment als de hoofdpacht. Als de hoofdpacht wordt opgezegd of ontbonden moet de hoofdpachter de onderpachter binnen dertig dagen kennis geven hiervan.

Bij overdracht aan een bevoorrecht familielid ontstaat pachtvernieuwing, op voorwaarde dat hiervan kennis wordt gegeven aan de verpachter en deze zich niet verzet en geen opzegging is gedaan.

De verpachter verzet zich door de vroegere en de nieuwe pachter binnen de drie maanden na kennisgeving te dagvaarden. De rechter moet dan beslissen of er een ernstige reden van verzet is. Ernstige redenen van verzet zijn:

- 1° dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht een geldige opzegging heeft gedaan;
- 2° het voornemen van de verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden;
- 3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;
- 4° veroordeling van de overnemer voor daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;
- 5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het gepachte goed behoorlijk te exploiteren;
- 6° het voornemen van de openbare verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

5.4 RECHT VAN VOORKOOP

Zoals vanouds heeft de pachter een recht van voorkoop op het pachtgoed. Dit kan niet contractueel worden wegbedongen.

Dit is het element van het pachtdecreet waar bij de overdracht het meest voor moet worden opgelet. Het is bijgevolg het element dat van een makelaar de meeste aandacht verdient. Het is opgenomen in de artikelen 59 tot en met 68 van het Pachtdecreet.

5.4.1 PRAKTISCHE UITWERKING

Naar praktische uitwerking dient een onderscheid te worden gemaakt naar gelang de verkoop hetzij openbaar, hetzij uit de hand, hetzij gedematerialiseerd plaatsvindt.

Bij verkoop uit de hand stelt de instrumenterende ambtenaar eerst de akte op, met weglating van de identiteit van de koper, waarna hij hiervan kennis geeft aan de pachter. Deze kennisgeving geldt als aanbod, waarna de pachter een termijn heeft van dertig dagen om te aanvaarden. Aanvaardt de pachter, dan heeft hij zestig dagen om de prijs te betalen. Wijst hij het aanbod af of reageert hij niet, dan mag de eigenaar een jaar lang niet aan gunstiger voorwaarden verkopen zonder instemming van de pachter. Wil de eigenaar meer dan een jaar na het aanbod verkopen aan iemand anders dan de pachter, dan zal hij de pachter eerst een nieuw voorstel moeten doen. In ieder geval moet de instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop verlijdt, de pachter op de hoogte stellen van de prijs en de voorwaarden.

Bij openbare verkoop stelt de instrumenterende ambtenaar ten minste vijftien dagen op voorhand de pachter op de hoogte van de plaats, de dag en het uur van de verkoop. Hij geeft de pachter ook kennis van iedere bijkomende zitting. Bij de laatste zitting, na het einde van de biedingen en voor de toewijzing, vraagt hij in het openbaar aan de pachter of deze zijn voorkooprecht wil uitoefenen aan de geboden prijs. De pachter kan hierop zijn antwoord tien dagen in beraad nemen. In dat geval wordt de eigendom toegewezen onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Bij gedematerialiseerde verkoop stelt de instrumenterende ambtenaar de pachter op de hoogte wanneer de biedingen worden geopend en gesloten. Ook in dit geval heeft de toewijzing plaats onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop, en moet aan de pachter worden kennis gegeven van een uittreksel uit de akte van toewijzing. Dit uittreksel bevat de datum en prijs van de toewijzing en de naam van de instrumenterende ambtenaar. De pachter heeft dan tien dagen vanaf datum van kennisgeving om hierop te reageren.

De pachter kan bij openbare of gedematerialiseerde verkoop ook op voorhand van zijn recht op voorkoop afzien.

Als het te koop gestelde eigendom maar een deel van het gepachte goed is, dan kan het recht van voorkoop uiteraard slechts op dat deel worden uitgeoefend. Als een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van hetzelfde pachtcontract, aangeboden worden in een openbare verkoop per lot, kan de volledige of gedeeltelijke massa alleen te koop worden aangeboden als de pachter de samenstelling heeft goedgekeurd. De afwezigheid of het stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als een goedkeuring. Als het gepachte goed maar een deel van het te koop gestelde eigendom is, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dat goed een afzonderlijk aanbod te doen. Bij een openbare verkoop wordt dat deel van het eigendom, , afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen.

Als de pachter gebruik maakt van zijn recht op voorkoop mag hij gedurende vijf jaar het goed of de exploitatie enkel overdragen aan één of meer bevoorrechtte familieleden. Dit tenzij hij kan verkopen aan een koper die hem opnieuw een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

5.4.2 OVERDRACHT VAN RECHT VAN VOORKOOP

De pachter heeft niet alleen een recht van voorkoop, hij kan dit ook overdragen aan een derde partij.

Voorwaarde is dan wel dat hij negen jaar vanaf de pachtvernieuwing de pacht niet overdraagt, tenzij aan een bevoorrecht familielid. De pacht vernieuwt namelijk van rechtswege op de verjaardag van de ingentreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

De pachter kan echter zijn recht van voorkoop niet overdragen als de koper een natuurlijke persoon is en deze schriftelijk verklaart dat de pachter mag blijven pachten aan dezelfde voorwaarden, en dat hij gedurende achttien jaar het goed niet zal opeisen.

5.4.3 BIJ VERSCHILLENDE PACTERS

Als het goed door verschillende pachters gemeenschappelijk wordt gepacht, moet de kennisgeving aan hen allen worden gedaan. Het recht van voorkoop kan dan worden uitgeoefend door één of meerdere van hen met schriftelijke instemming van de anderen.

Als de pachter is overleden mag degene die de laatste pacht heeft betaald worden beschouwd als erfgenaam, of anders diegene die de zetel van het bedrijf van de overleden pachter bewoont.

5.4.4 UITZONDERINGEN

De pachter heeft geen recht van voorkoop:

1° als het goed niet geëxploiteerd wordt door de pachter persoonlijk of door zijn bevoorrechte familieleden;

2° als het goed verkocht wordt aan een of meer bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar, en dit tenzij de pachter zelf bevoorrecht familielid is van de eigenaar of van één van de eigenaars;

3° als een openbare verpachter het goed koopt om het zelf binnen een zo kort mogelijke termijn voor concrete doeleinden van algemeen belang aan te wenden, tenzij dit gebeurt met het oog op natuurrealisatie en de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig verstoort;

4° als een aandeel in de eigendom van het gepachte goed wordt verkocht aan een mede-eigenaar die ofwel:

a) bij erfenis of testament mede-eigenaar is geworden;

b) al mede-eigenaar was op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam;

c) het goed in onverdeeldheid aangekocht heeft tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was, van zijn voorkooprecht gebruikgemaakt heeft;

5° als het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie ze gedaan is;

6° als de pachter de pacht heeft opgezegd;

7° in bepaalde gevallen van gebruik overeenkomstig de eindbestemming,² en in geval de partijen een einde maken aan de lopende pacht middels een overeenkomst vastgelegd in authentieke akte of in een verklaring die na ondervraging voor de rechter is afgelegd;

8° als de eigenaar van de rechter machtiging verkrijgt om het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, waarbij de rechter om na te gaan of er ernstige redenen zijn om de pachter te weren beide partijen hoort;

9° als het gepachte goed wordt aangekocht door een openbare verpachter met het oog op bebossing of opname in een natuurbeheerplan binnen drie jaar, en op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord;

10° als de pachter de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een rust- of overlevingspensioen ontvangt en hij niet binnen twee maanden nadat de instrumenterende ambtenaar hem daarom heeft verzocht, bewijst dat hij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst die zijn exploitatie eventueel kunnen voortzetten.

5.4.5 SANCTIES

In geval van verkoop met miskennis van het recht van voorkoop van de pachter heeft de pachter het recht om:

1° ofwel zelf in de plaats van de koper gesteld te worden;

2° ofwel de derde aan wie het recht van voorkoop is overgedragen, in de plaats van de koper te laten stellen, op voorwaarde dat hij die derde in de procedure betreft;

3° ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 procent van de verkoopprijs.

Kiest de koper voor de eerste of de tweede mogelijkheid, dan wordt de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper ingesteld. Zij is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald, alsook de kosten van de akte. Hij is alleen gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de

² Het gaat om die gevallen vermeld in vermeld in artikel 10, §1, 1° tot en met 5° Pachtdecreet.

authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis.

De vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren bij een openbare verkoop door verloop van drie maanden vanaf de datum van de toewijzing, en bij een verkoop uit de hand door verloop van drie maanden vanaf de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, als een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaar na de overschrijving van de akte van verkoop.

Als de pachter na uitoefening van zijn recht op voorkoop de exploitatie het goed of de exploitatie binnen vijf jaar overdraagt, zal hij aan de verkoper een vergoeding van 20% van de verkoopprijs verschuldigd zijn. Dit tenzij hij machtiging heeft van de vrederechter.

Als de pachter nadat hij zijn recht op voorkoop heeft overgedragen het verbod overtreedt om de exploitatie binnen de negen jaar over te dragen, dan is hij een vergoeding verschuldigd van de helft van de verkoopprijs. Dit tenzij hij machtiging heeft van de vrederechter.

6 DUUR EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST

6.1 DUUR EN VERLENGING

Partijen bepalen zelf de termijn van het pachtcontract, maar met een minimumduur van negen jaar. Als partijen een kortere duur dan negen jaar overeen komen dan wordt de duur van rechtswege verlengd tot negen jaar.

Een uitzondering op deze duur van negen jaar is de situatie waarin een bepaalde pachter een nieuwe pachtovereenkomst sluit met een verpachter waarvan hij al grotere percelen of hoevegebouwen pacht, en hij de nieuwe pachtgoederen hierbij voegt. De pachtijd van de nieuw toegevoegde pachtgoederen eindigt dan samen met de pacht.

Wanneer de pacht aan het einde van de looptijd niet geldig wordt opgezegd, hernieuwt zij voor opeenvolgende periodes van negen jaar. Dit is zelfs het geval indien de oorspronkelijke gebruiksperiode meer dan negen jaar bedroeg.

6.2 OPZEGGING DOOR DE PACHTER OF IN ONDERLINGE OVEREENKOMST

In onderlinge overeenkomst kunnen partijen uiteraard steeds een einde maken aan de pacht. Het decreet vereist wel dat ze dit opnemen in een authentieke akte, of dat ze voor de rechter een verklaring afleggen.

Daarnaast kan de pachter de pacht ook ten allen tijde geheel of ten dele beëindigen. Hij moet hierbij wel een opzeggingstermijn in acht nemen van één jaar. Zijn recht om op te zeggen kan niet worden wegbedongen.

6.3 OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER

Uit wat voorafgaat blijkt dat de opzegmogelijkheden voor de pachter erg ruim zijn. Voor de verpachter daarentegen is dit verre van het geval. Toch kan hij opzeggen aan het einde van de pachtijd of in bepaalde gevallen ook ten allen tijde. Daarnaast zijn er nog een aantal bijzondere situaties.

6.3.1 OPZEGGING AAN HET EINDE VAN DE PACHTTIJD

Een pachtovereenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde duur. Echter kan de verpachter zelfs aan het einde van de afgesproken periode niet zomaar naar eigen inzicht een einde maken aan de pacht.

Dit was reeds onder de oude pachtwet voor eigenaars een belangrijke reden om hun grond niet in pacht te geven, met andere woorden om landbouwgronden niet aan landbouwers ter beschikking te stellen, en dit gebrek is in het nieuwe pachtdecreet niet geremedieerd.

Zelfs aan het einde van de tussen partijen vrijwillig overeengekomen pachttermijn kan de verpachter enkel om een zogenaamde ernstige reden opzeggen. Wat deze dan wel zijn is limitatief in het decreet opgesomd. Het gaat om volgende tien redenen:

1. Eigen exploitatie

De verpachter wil het goed zelf exploiteren of wil het met het oog hierop overdragen aan een bevoorrecht familielid.

Dit kan ook als de verpachter in kwestie slechts mede-eigenaar is, doch dan moet hij voor minstens de helft mede-eigenaar zijn of het goed door erfopvolging of legaat hebben verkregen.

2. Samenvoeging met een ander gepacht goed

De verpachter kan de pacht voor één of meer percelen opzeggen om ze samen te voegen met percelen die aan een ander zijn verpacht.

Hierbij zijn er twee voorwaarden. Enerzijds mag de leefbaarheid van het bedrijf van de opgezegde pachter niet in het gedrang komen, en anderzijds moet de pachter aan wiens bedrijf goederen worden toegevoegd hier een onbetwistbaar economisch en familiaal belang bij hebben.

3. Herverkaveling

De verpachter mag de ruil organiseren van verschillende percelen die hij aan verschillende pachters verpacht, met het oog op herverkavelde bedrijven.

4. Verdeling van het landbouwbedrijf

De verpachter mag de pacht opzeggen om het landbouwbedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven te verdelen. Ook hiertoe moeten er ernstige economische of sociale redenen zijn en mag de leefbaarheid van de zittende pachter zijn bedrijf niet in het gedrang komen.

5. Wijzigingen in gezinssamenstelling van de pachter

De verpachter kan de pacht opzeggen wanneer een gewijzigde gezinssituatie van de pachter de leefbaarheid van het bedrijf in het gedrang brengt.

6. Slecht beheer

Indien de pachter het goed dermate slecht beheert en bebouwt dat het de leefbaarheid van het bedrijf aantast is dit een reden tot opzegging.

7. Kennelijke vijandigheid

De verpachter kan de pacht opzeggen omwille van zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegenover de verpachter of leden van zijn familie die onder zijn dak wonen.

8. Gerechtelijke veroordeling

Ook wanneer de pachter is veroordeeld wegens daden die het vertrouwen van de verpachter kunnen schaden, is dit een reden tot opzegging wanneer de samenwerking hierdoor onmogelijk wordt.

9. Eigen gebruik

Niet te verwarren met eigen exploitatie. Opzegging voor eigen gebruik is slechts mogelijk door een openbare verpachter, die dan een concreet doel van algemeen belang voor ogen moet hebben.

10. Aanwending overeenkomstig de bestemming

Als de gronden in kwestie op dat moment gelden als bouwgrond of als grond met industriële bestemming, kan de pacht ook met het oog op aanwending in deze zin worden opgezegd.

6.3.2 OPZEGGING TEN ALLEN TIJDE

De verpachter kan ten allen tijden opzeggen in drie gevallen. Deze zijn:

1. Gebruik overeenkomstig de eindbestemming

In een beperkt aantal gevallen kan de pachtovereenkomst ten allen tijde beëindigd worden om het goed aan te wenden overeenkomstig de eindbestemming. Het gaat om de gevallen waarin de overeenkomst:

1° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moesten worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

2° betrekking heeft op gronden waar geen gebouwen op staan en die op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden of betrekking heeft op al dan niet bebouwde gronden die in een ontginningsgebied liggen. Als op gronden in een ontginningsgebied een door de verpachter verleende toestemming tot ontginning rust of als een ontginningsmachtiging werd verleend, treedt degene die de toestemming of de ontginningsmachtiging heeft verkregen, in de rechten en de plichten van de verpachter;

3° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht beschouwd moeten worden als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor het einde van de lopende pachtperiode de pachter daarvan kennisgeeft;

4° betrekking heeft op gronden waarop vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden en die als bouwgrond of als voor industriële doeleinden bestemde grond beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor de datum van een verlenging de pachter daarvan kennisgeeft;

5° is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die voor het sluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een onteigeningsbesluit;

6° betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een onteigeningsbesluit;

7° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan bepaalde bijkomende voorwaarden is voldaan.

2. Aanwending voor gezinsdoeleinden

De verpachter kan steeds de pacht beëindigen om een grond die aan zijn eigen woning aansluit ten belope van maximum 20 are aan te wenden voor gezinsdoeleinden. Concreet gaat het normaal genomen om tuinuitbreiding.

3. Opsporing en winning van bepaalde geologische middelen

Ook met het oog op opsporen en exploiteren van koolwaterstoffen, koolstofdioxiden, of aardwarmte kan een vergunningshoudende eigenaar ten allen tijde de overeenkomst stopzetten.

6.3.3 ENIGE BIJZONDERE PERIODES EN OPZEGMOGELIJKHEDEN

Vanaf de derde pachttermijn kan de eigenaar ten allen tijde de pacht opzeggen om het goed zelf te exploiteren of om het te laten exploiteren door één of meer bevoorrechte familieleden.

Wanneer de pachtovereenkomst een looptijd heeft van minstens 27 jaar kan de verpachter op het einde van deze termijn de volledige pacht of een gedeelte ervan opzeggen om het goed te vervreemden; of om het zelf te exploiteren of door bevoorrechte familieleden te laten exploiteren.

De verpachter kan eveneens opzeggen om de grond te vervreemden, wanneer de pacht enkel op gronden betrekking heeft en deze mogelijkheid expliciet is opgenomen. Dit kan echter niet in de eerste pachtperiode, tenzij deze een duur heeft van minstens achttien jaar.

Als de verpachter een natuurlijk persoon is, en hij is titularis van maximaal anderhalve hectare cultuurgrond, dan kunnen partijen een eenmalige overeenkomst sluiten van minimum negen jaar. Dit moet schriftelijk gebeuren en de gronden mogen nog niet zijn verpacht op moment van sluiten van de overeenkomst.

Partijen kunnen ook een zogenaamde 'loopbaanpacht' sluiten. Dit is een pacht van vaste duur, die loopt tot de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt. Voorwaarde is wel dat de pachter, of als er meerdere pachters zijn de jongste van hen, niet ouder is dan veertig jaar. Deze loopbaanpacht kan lopende de termijn niet door de verpachter worden opgezegd. Daarentegen kan de verpachter aan het einde van de termijn vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten. Als de loopbaanpacht na afloop van de termijn stilzwijgend wordt verlengd, dan is het van jaar tot jaar.

Ook bij gewone pacht kan de verpachter de pacht opzeggen om het goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of door een bevoorrecht familielid te laten exploiteren, wanneer de pachter de pensioenleeftijd heeft bereikt en effectief het pensioen geniet.

6.3.4 OPZEGGINGSTERMIJN

Voor de aanwending overeenkomstig de eindbestemming of door een overheid met oog op algemeen belang geldt een opzeggingstermijn van minstens drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met de nodige tijd om de gewassen te oogsten.

Een termijn van ten minste twee en ten hoogste vier jaar geldt voor opzegging met oog op eigen exploitatie; samenvoeging; herverkaveling; verdeling; wijziging in gezinssamenstelling; slecht beheer; kenelijke vijandigheid; gerechtelijke veroordeling; of opzeg met oog op vervreemding waarbij dit uitdrukkelijk in de pacht is opgenomen.

Een termijn van ten minste drie en ten hoogste vier jaar geldt voor opzegging met oog op eigen exploitatie vanaf de derde pachttermijn; en bij opzegging van pacht van minstens 27 jaar met oog op eigen exploitatie of vervreemding.

Een termijn van ten minste één en ten hoogste vier jaar geldt voor opzegging voor eigen exploitatie wanneer de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt en effectief het pensioen geniet.

Wie door ruil eigenaar-verpachter is geworden, kan tijdens de lopende pachtperiode de pacht niet opzeggen om het gepachte goed persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan bevoorrechte familieleden. In de daaropvolgende periode kan hij de pacht alleen opzeggen met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar.

6.4 HOE OP TE ZEGGEN

Het is belangrijk om correct op te zeggen. Als de opzegging vervallen is of als ze niet geldig is verklaard, kan immers om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór er ten minste één jaar is verstreken na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of die onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn wordt vastgesteld op drie jaar als de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

De rechter kan echter wel een opzegging die naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, toch geldig verklaren als de onregelmatigheid geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging door de pachter, noch over de identiteit van de persoon in het voordeel van wie de opzegging wordt verricht.

Om geldig te zijn moet de opzegging uitdrukkelijk volgende vermeldingen bevatten:

- 1° de reden van de opzegging;
- 2° als er een of meer toekomstige exploitanten zijn aangewezen, hun identiteit:

a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS- register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor rechtspersonen:

1) de maatschappelijke naam;

2) de maatschappelijke zetel;

3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;

4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

3° de vermelding dat de verpachter bij gebrek aan een schriftelijke instemming die binnen dertig dagen na de verzending van de opzegging aan hem werd betekend, de geldigverklaring ervan voor de rechter zal vorderen.

Bij opzeg voor gebruik overeenkomstig de eindbestemming moet ook een omgevingsvergunning worden voorgelegd voor stedenbouwkundige handelingen.

Als er verschillende pachters zijn wordt de kennisgeving gedaan aan iedere pachter die het goed exploiteert. Als de verpachter niet weet wie het goed exploiteert geeft hij kennis aan diegene die laatst de pacht betaalde. Indien de laatste pacht niet betaald is, geldt degene die de zetel van het bedrijf bewoont als exploitant.

Eens de opzegging is gedaan, moet de pachter hier schriftelijk in berusten. Doet hij dit niet spontaan, dan moet de verpachter binnen drie maanden na kennisgeving om de geldigverklaring verzoeken. Doet hij dit niet, dan vervalt de opzegging.

Zelfs als de pachter in de opzegging heeft berust of de rechter deze geldig heeft verklaard, dan nog wordt dit als niet-bestaande beschouwd indien de pachter in het genot van het goed wordt gelaten.

Uit wat voorafgaat blijkt dat een correcte opzegging van levensbelang is. Het is dan ook van elementair belang om hier achteraf het bewijs van te kunnen leveren. Het Pachtdecreet vereist dan ook dat de opzegging, alsook iedere andere betekening, verzet, ingebrekestelling, kennisgeving, of bevestiging via een beveiligde zending verloopt.

Beveiligde zendingen zijn:

1° een aangetekende brief;

2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° een gerechtsdeurwaardersexploot;

4° elke andere door de Vlaamse Regering toegestane betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

7 NA DE PACT

7.1 VERGOEDINGEN DIE TOEKOMEN AAN DE PACTER

De pachter van wie de pacht afloopt heeft recht op een vergoeding voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat voor de bebouwing die hij al heeft verricht, alsook voor de verbetering van de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft.

De pachtovereenkomst kan als zij correct schriftelijk is aangegaan voorzien in een forfaitaire vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing, en de verbetering van de grond. Die vergoeding is niet lager dan driemaal de maximaal toegestane pachtprijs. Bij gebrek aan een overeenkomst over een forfaitaire vergoeding is de vergoeding gelijk aan de waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het gepachte goed, zonder dat die vergoeding het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten overschrijdt.

Als de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, wordt dit bij het beëindigen van de pacht verrekend.

De vergoeding voor mest etc. wordt in voorkomend geval bij vergelijking vereffend ten belope van het bedrag van zijn schuld tegenover de verpachter voor elk verlies dat is veroorzaakt door enige tekortkoming aan zijn verplichtingen.

De pachter kan bij het verlaten van het gepachte goed afstand van de vergoeding doen na de opzegging. Die afstand gebeurt bij authentieke akte of bij een verklaring die de pachter voor de rechter heeft afgelegd.

Daarenboven is in de meeste gevallen³ bij het verlaten van het gepachte goed een bijkomende vergoeding verschuldigd aan de pachter tot beloop van de geleden schade.

Deze vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening wordt gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebrek aan overeenstemming over het bedrag van die vergoeding ontvangt de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór hij het goed verlaat van de verpachter een provisionele vergoeding die gelijk is aan het bedrag van het aantal jaren pacht vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaar pacht in aanmerking kunnen komen.

³ Zie art. 58 j° artikel 10, §1, 2° tot en met 4° en 6° tot en met 8°, §2 en §3, en artikel 11, 9° en 10° decreet.

7.2 OVERGANG OP DE VOLGENDE PACHTER

Naarmate de oogst wordt ingehaald, is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het landbouwbedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgende jaar.

7.3 INDIEN DE REDEN TOT OPZEGGING NIET IS GERESPECTEERD

De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op persoonlijke exploitatie heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door de personen die in de opzegging als toekomstige exploitant aangewezen zijn.

Bij een opzegging met het oog op vervreemding is de authentieke akte uiterlijk op de laatste dag van de lopende pachtperiode verleden. Als de authentieke akte niet binnen deze termijn is verleden en de pachter het pachtgoed nog niet heeft verlaten, blijft de opzegging zonder gevolg.

Als de pachter het pachtgoed al heeft ontruimd, dan heeft hij recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen.

De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op bebossing of natuurrealisatie heeft recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als de opzeggingsreden niet binnen drie jaar na de opzegging volledig is gerealiseerd, of als de bebossing of natuurrealisatie niet gedurende een periode van ten minste 24 jaar wordt aangehouden.

De eis tot terugkeer of tot betaling van een schadevergoeding die gegrond is op de vaststelling dat de verpachter het voornemen dat hij in de opzegging te kennen heeft gegeven, niet ten uitvoer heeft gebracht, wordt ingesteld binnen vijf jaar nadat de pachter het gepachte goed heeft verlaten.